

Representación gráfica de fincas
en el Registro de la Propiedad

CARLOS TRUJILLO CABRERA



Derecho Privado

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE FINCAS
EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

**COLECCIÓN DE DERECHO PRIVADO
CONSEJO ASESOR**

Director

Antonio Manuel Morales Moreno

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad Autónoma de Madrid,
académico de número de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación

Antonio Pau Pedrón, doctor de la Universidad Autónoma de Madrid, notario,
registrador de la propiedad y abogado del Estado.

José Miguel Embid Irujo, catedrático de Derecho Mercantil de la Universidad de
Valencia.

María Paz García Rubio, catedrática de Derecho Civil de la Universidad de Santiago
de Compostela.

Nieves Fenoy Picón, profesora titular de Derecho Civil de la Universidad Autó-
noma de Madrid.

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE FINCAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

CARLOS TRUJILLO CABRERA



AGENCIA ESTATAL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
MADRID, 2017

Primera edición: agosto de 2017

En la página web de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, www.boe.es, apartado de *publicaciones*, se incluyen las instrucciones para envío de originales, normas para su presentación y modelo de solicitud de publicación en esta colección que el autor deberá cumplimentar.



Esta obra está sujeta a licencia Creative Commons de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional, (CC BY-NC-ND 4.0).

© Carlos Trujillo Cabrera
© Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado

<https://cpage.mpr.gob.es/>

NIPO: 786-17-077-7
ISBN: 978-84-340-2415-1
Depósito legal: M-21343-2017

IMPRENTA NACIONAL DE LA AGENCIA ESTATAL
BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
Avenida de Manoteras, 54. 28050 Madrid

A mis padres

ÍNDICE

ABREVIATURAS	17
INTRODUCCIÓN	19
CAPÍTULO PRIMERO. LA NECESARIA IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS EN EL TRÁFICO JURÍDICO INMOBILIARIO	23
1. El Catastro como registro administrativo y su finalidad eminente- mente fiscal	23
2. El Registro de la Propiedad como registro jurídico y su vinculación con la seguridad jurídica	24
3. La finca registral como base del sistema hipotecario	30
3.1 Introducción	30
3.2 El concepto de finca.....	32
3.3 El problema de la descripción e identificación de la finca.....	44
3.3.1 Descripción de la situación de las fincas	48
3.3.2 Descripción de los linderos de las fincas.....	52
3.3.3 Expresión del archivo del libro del edificio.....	54
3.3.4 Expresión de la referencia catastral.....	57
3.3.5 Expresión de la coordinación gráfica con el Catastro (remi- sión)	58
3.3.6 Expresión del código registral único de la finca registral....	59
3.3.7 Críticas al sistema de descripción e identificación literal de las fincas	61

	Páginas
3.3.8 La necesidad de modificar el sistema de descripción e identificación de las fincas	64
3.3.8.1 El problema de la descripción <i>per relationem</i> de los linderos de las fincas.....	66
3.3.8.2 El problema de la ubicación de la finca en el conjunto general del territorio.....	66
3.3.8.3 El problema de la forma geométrica de la finca descrita.....	67
3.3.8.4 El problema de la doble inmatriculación y de la inmatriculación de fincas inexistentes.....	68
3.3.9 La descripción perimetral georreferenciada como mecanismo idóneo de descripción de las fincas	68
 CAPÍTULO SEGUNDO. LA COORDINACIÓN ENTRE EL CATASTRO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	 73
1. Los orígenes de la coordinación Registro de la Propiedad-Catastro ..	73
2. La coordinación Registro de la Propiedad-Catastro desde finales del siglo xx	81
3. Críticas a los intentos de coordinación Registro de la Propiedad-Catastro anteriores a la Ley 13/2015, de 24 de junio	90
4. La coordinación Registro de la Propiedad-Catastro y el nacimiento de las bases gráficas registrales. El proyecto Geobase	94
4.1 El proyecto Geobase de bases gráficas registrales.....	95
4.2 Fundamento legal de la identificación gráfica de las fincas mediante el uso de bases gráficas registrales.....	98
4.3 El efecto de la bases gráficas registrales en el ámbito de la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro	104
5. La coordinación Registro de la Propiedad-Catastro en la Ley 13/2015, de 24 de junio	117
 CAPÍTULO TERCERO. EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS FINCAS REGISTRABLES	 121
1. El cambio de denominación: de bases gráficas a representación gráfica	121
2. La creación de representaciones gráficas de fincas registrales	122
2.1 Los derogados mecanismos de creación de bases gráficas registrales.	122
2.1.1 El sistema de bases gráficas de los párrafos segundo y tercero del derogado artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria.....	123

	Páginas
2.1.2 El sistema de bases gráficas del párrafo cuarto del derogado artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria	125
2.2 El mecanismo de creación de representaciones gráficas de la Ley 13/2015, de 24 de junio: críticas	127
3. El acceso de las representaciones gráficas al Registro de la Propiedad	130
3.1 La situación anterior a la Ley 13/2015, de 24 de junio: el acceso de las bases gráficas registrales al Registro de la Propiedad	130
3.1.1 La obligatoria existencia de las bases gráficas. Los principios de rogación y voluntariedad en sede de bases gráficas registrales.....	131
3.1.1.1 El principio de rogación en el derogado sistema de bases gráficas registrales.....	132
3.1.1.2 El principio de voluntariedad en la inscripción en el derogado sistema de bases gráficas registrales.	137
3.1.2 La base gráfica registral como fruto de la actividad del registrador. El principio de inscripción en sede de bases gráficas registrales	139
3.1.3 El procedimiento de generación de la base gráfica registral..	141
3.1.4 El principio hipotecario de inscripción ¿gráfica? registral..	144
3.1.5 La coordinación de las bases gráficas con la finca registral. El principio de calificación en sede de bases gráficas registrales	155
3.1.6 La validación como expresión gráfica de la calificación registral. Los estadios de calificación de la base gráfica registral.....	157
3.1.7 Corolario: la calificación registral en sede gráfica	160
3.1.8 La incorporación de la información asociada.....	162
3.1.8.1. Información gráfica registral e información asociada: diferencias	164
3.1.8.2 Utilidad y efectos de la información asociada.....	169
3.1.8.2.1 La información asociada enervadora de la buena fe	170
3.1.8.2.2 La información asociada en la función calificadora del registrador	186
3.1.8.2.2.1 La naturaleza jurídica administrativa de la función calificadora y sus consecuencias en sede de medios de calificación ...	196

	Páginas
3.1.8.2.2.2	Otras posturas doctrinales partidarias de la tesis mantenidas 204
3.1.8.2.3	Otras bondades de la información asociada 207
3.1.8.2.3.1	Reducción de la litigiosidad como consecuencia del efecto disuasorio 207
3.1.8.2.3.2	Reducción de los costes. 209
3.1.8.2.3.3	Garantía para la Administración del efectivo conocimiento de los titulares de bienes inmuebles afectados por su actuación 210
3.1.8.2.3.4	Cumplimiento del deber de colaboración con las Administraciones exigido por la Ley 27/2006... 211
3.1.8.2.3.5	Favorecimiento de la reutilización de la información pública en los términos de la Ley 37/2007..... 211
3.1.8.2.3.6	Incorporación del Registro de la Propiedad a la infraestructura de información espacial creada por la Directiva INSPIRE 212
3.2	El acceso de las representaciones gráficas en la Ley 13/2015, de 24 de junio..... 216
3.2.1	La deficiente nomenclatura utilizada por el legislador: ¿inscripción o incorporación de la representación gráfica?. 216
3.2.2	La utilización de la cartografía catastral como base de la representación gráfica 222
3.2.3	La representación gráfica alternativa a la representación catastral 225
3.2.4	Requisitos necesarios para la incorporación de la representación gráfica de la finca registral..... 228
3.2.5	El procedimiento para completar la descripción literaria de la finca registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria..... 229

3.2.6	La posición que ocupan las antiguas bases gráficas registrales en el nuevo sistema de representación gráfica de fincas.....	233
3.2.7	La información asociada en la Ley 13/2015, de 24 de junio.....	234
CAPÍTULO CUARTO. EFECTOS JURÍDICOS DE LAS REPRESENTACIONES GRÁFICAS DE LAS FINCAS REGISTRALES		241
1.	El principio de prioridad	241
1.1	El principio de prioridad en sede de bases gráficas registrales.....	241
1.1.1	El principio de prioridad en su concepción clásica	242
1.1.2	La tesis de Vázquez Asenjo.....	245
1.1.3	El juego del principio de prioridad en el ámbito de las bases gráficas registrales: la preferencia y el cierre registral	246
1.1.4	Bases gráficas registrales y doble inmatriculación.....	247
1.2	El principio de prioridad en la Ley 13/2015, de 24 de junio	256
2.	El principio de legitimación registral	258
2.1	El principio de legitimación registral en sede de bases gráficas registrales	258
2.1.1	La configuración tradicional del principio de legitimación registral: concepto, tratamiento normativo y efectos.....	259
2.1.2	El problema de los datos de hecho en relación con el principio de legitimación registral	263
2.1.2.1	Posturas favorables a la extensión de la presunción de exactitud registral a los datos de hecho ...	264
2.1.2.2	Posturas contrarias a la extensión de la presunción de exactitud registral a los datos de hecho ...	267
2.1.3	El efecto de las bases gráficas registrales en el principio de legitimación registral	269
2.1.3.1	La imposibilidad de seguir sosteniendo que el Registro de la Propiedad no cubre los datos de hecho	269
2.1.3.2	Los efectos de las bases gráficas registrales.....	271
2.1.3.3	El consentimiento del titular registral como necesario complemento	274

	Páginas
2.1.3.4	¿Existe un principio gráfico de legitimación registral? 278
2.1.3.5	Conclusión: la cobertura de la ubicación geográfica de la finca por el principio de legitimación registral en su concepción tradicional 280
2.2	El principio de legitimación registral en la Ley 13/2015, de 24 de junio 282
3.	El principio de fe pública registral 286
3.1	El principio de fe pública registral en sede de bases gráficas registrales 286
3.1.1	La formulación tradicional del principio de fe pública registral y su relación con el principio de legitimación 286
3.1.2	Datos de hecho y fe pública registral 289
3.1.2.1	La inaplicabilidad de la fe pública registral a los datos de hecho como regla general 289
3.1.2.2	Los supuestos excepcionales exceptuados de tal regla. En especial, los linderos 292
3.1.3	La configuración de linderos mediante la base gráfica registral y su cobertura por el principio de fe pública registral 297
3.1.3.1	Requisitos para la extensión de los efectos de la fe pública registral a los linderos y a la cabida 298
3.1.3.2	El necesario carácter oficial de la planimetría que se use de referencia 301
3.1.3.3	En especial, el también necesario consentimiento de los colindantes 302
3.1.3.4	La extensión de la fe pública registral a los datos de hecho con relevancia jurídica 305
3.2	El principio de fe pública registral en la Ley 13/2015, de 24 de junio.. 309
3.2.1	Los linderos en la Ley 13/2015, de 24 de junio 310
3.2.2	La cabida en la Ley 13/2015, de 24 de junio 312
4.	El principio de publicidad registral formal 312
4.1	El principio de publicidad registral formal en sede de bases gráficas registrales 312
4.1.1	La cobertura de las bases gráficas registrales por medio de las notas simples informativas y de las certificaciones registrales. 313
4.1.2	La llamada certificación gráfica registral 316

	Páginas
4.2 El principio de publicidad registral formal en la Ley 13/2015, de 24 de junio.....	318
CONCLUSIONES	323
JURISPRUDENCIA Y RESOLUCIONES CITADAS	327
BIBLIOGRAFÍA	349

ABREVIATURAS

<i>AAMN</i>	<i>Anales de la Academia Matritense y del Notariado</i>
<i>ADC</i>	<i>Anuario de Derecho Civil</i>
<i>AFDULL</i>	<i>Anales de la Facultad de Derecho de la Universidad de La Laguna</i>
<i>BCRE</i>	<i>Boletín del Colegio de Registradores de España</i>
<i>BOE</i>	<i>Boletín Oficial del Estado</i>
<i>BSERC</i>	<i>Boletín del Servicio de Estudios Registrales de Cataluña</i>
<i>CAP</i>	<i>Cuadernos Ambientales de la Propiedad</i>
<i>CC</i>	<i>Código Civil</i>
<i>CCJC</i>	<i>Cuaderno Civitas de Jurisprudencia Civil</i>
<i>CE</i>	<i>Constitución Española</i>
<i>CESCO</i>	<i>Revista CESCO de Derecho de Consumo</i>
<i>CT</i>	<i>Crónica Tributaria</i>
<i>CT: C</i>	<i>CT: Catastro</i>
<i>EG</i>	<i>Estudios Geográficos</i>
<i>E&J</i>	<i>Economist & Jurist</i>
<i>IC</i>	<i>Ius Canonicum</i>
<i>LB</i>	<i>La Buahira</i>
<i>LH</i>	<i>Ley Hipotecaria</i>
<i>NÚM.</i>	<i>Número</i>
<i>RADNT</i>	<i>Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías</i>
<i>RADP</i>	<i>Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial</i>
<i>RCDI</i>	<i>Revista Crítica de Derecho Inmobiliario</i>
<i>RDFHP</i>	<i>Revista de Derecho Financiero y de Hacienda Pública</i>
<i>RDGRN</i>	<i>Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado</i>
<i>RDP</i>	<i>Revista de Derecho Privado</i>
<i>Rev4-30</i>	<i>Revista de asuntos registrales Lunes 4-30</i>
<i>RENsXXI</i>	<i>Revista El Notario del siglo XXI</i>
<i>RH</i>	<i>Reglamento Hipotecario</i>

■ REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS FINCAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

<i>RJC</i>	<i>Revista Jurídica de Cataluña</i>
<i>RJCan</i>	<i>Revista Jurídica de Canarias</i>
<i>RJCLM</i>	<i>Revista Jurídica de Castilla La Mancha</i>
<i>RJN</i>	<i>Revista Jurídica de Navarra</i>
<i>RJNo</i>	<i>Revista Jurídica del Notariado</i>
<i>TyC</i>	<i>Topografía y Cartografía</i>
<i>SAP</i>	<i>Sentencia de la Audiencia Provincial</i>
<i>STS</i>	<i>Sentencia del Tribunal Supremo</i>
<i>TRLCI</i>	<i>Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario</i>

INTRODUCCIÓN*

*«La especie que sobrevive no es la más fuerte ni la más inteligente,
sino la más adaptable al cambio.»*

CHARLES DARWIN, *El origen de las especies*, 1859.

Una de las principales preocupaciones de todo sistema hipotecario ha sido siempre la correcta identificación de las fincas. Si no se sabe cómo es la finca y dónde se encuentra ubicada, difícilmente se podrá garantizar la propiedad, la prosperidad pública, el crédito territorial, la circulación de la riqueza, la adquisición de bienes inmuebles o la debida seguridad a quienes se sirven de aquélla como garantía para prestar su capital. Sin una adecuada identificación de la finca¹, el Registro de la Propiedad no podrá ofrecer seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.

Pero cuando se promulga la Ley Hipotecaria de 1861, el interés del legislador era otro: más que pretender que las fincas que accedían al Registro de la Propiedad estuvieran perfectamente determinadas, lo que buscaba era precisamente que tales accesos se produjeran, para lo que estableció unos requisitos muy flexibles; en el caso de las fincas, la identificación de las mismas la llevaba a cabo

* Este trabajo se ha realizado en el marco del Proyecto de Investigación DER2014-52262-P, financiado por el Ministerio de Economía y Competitividad. Igualmente, se ha contado con la colaboración de la Universidad de Sevilla, a través del V Plan Propio de Investigación-US 2016.

¹ CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B., 1971, volumen I, pág. 591, afirma que la falta de interés en la correcta descripción de las fincas determina que *«nuestra publicidad registral está concebida así como una hermosa estatua con pies de barro»*. En este sentido, llama la atención que la RDGRN de 21 de mayo de 1881 (recopilada en ROCA SASTRE, R., y MOLINA JUYOL, J., 1953, tomo I, pág. 1225), permitiese la inscripción de un documento relativo a una finca cuya extensión superficial, según constaba en el mismo, era de *«400 yugadas de cabida, «o lo que fuere»*.

el propio dueño al inscribirlas, siendo suficiente para ello con que las describiera con sus propias palabras y referencias. En una época en la que el tráfico inmobiliario empezaba lentamente a desarrollarse y en la que la mayoría de operaciones contractuales se producían entre vecinos, no era necesario más.

Más de siglo y medio después, la sociedad ha evolucionado. Y con ella, necesariamente, también lo ha hecho el mercado inmobiliario, tanto en su extensión como en su complejidad y relevancia económica. De aquellas operaciones inmobiliarias entre vecinos, de escasa frecuencia y poca cuantía, se ha pasado a negocios internacionales, en los que el valor de los inmuebles transmitidos alcanza muchas veces cantidades elevadísimas y la frecuencia con que tales transmisiones se realizan se ha acelerado exponencialmente.

La indicada evolución ha venido acompañada, con mayor notoriedad en los últimos años, de un desarrollo tecnológico acelerado y fulgurante que, sobre todo de la mano de la informática y, especialmente, de Internet, se ha hecho notar en prácticamente todos los sectores de la sociedad², incluyendo el campo del Derecho.

En este ámbito, sin embargo, la mayoría de los cambios que dicho progreso ha generado han llegado casi siempre mal y tarde. Y la gran mayoría de ellos se ha producido, además, al margen del Registro de la Propiedad³. Es cierto que se han aprobado algunas modificaciones que tenían por objeto el establecimiento de mejoras tecnológicas; pero éstas, además de ser poco numerosas y extremadamente tímidas, se han centrado sobre todo en aspectos meramente *administrativos* del mismo: dotar a las oficinas de los Registros de la Propiedad de equipo con el que realizar digitalizaciones de los documentos registrales, permitir a los registradores el uso de la firma electrónica avanzada y reconocida como medio de autenticación de sus actuaciones⁴, habilitar la posibilidad de presentar documentación de forma telemática⁵, interconectar los diferentes Registros de la Propiedad, y a éstos con las Notarías⁶, o informatizar los índices de personas y fincas⁷. Aspectos todos ellos relevantes y de gran utilidad práctica, pero que están más centrados

² CASTELLS, M., 1997, volumen I, pág. 31.

³ Que, en palabras de VILCHES TRASSIERRA, A. J., 2006, pág. 2901, «no puede quedar al margen de la contratación electrónica, y de las nuevas posibilidades de expansión que para los mercados ofrecen las nuevas tecnologías». En sentido similar, DIXON, M. J., 2003, págs. 136 y ss., para quien «*the attempted creation/transfer of a property right without using the electronic formalities will be without effect*». Puede consultarse una versión online en http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=911326 (último acceso: 1 de diciembre de 2016).

⁴ FORCADA MIRANDA, F. J., 2002, págs. 139 y ss.

⁵ VILCHES TRASSIERRA, A. J., *RADNT*, 2004, págs. 45 y ss.

⁶ VILCHES TRASSIERRA, A. J., *RADNT*, 2003, págs. 75 y ss.

⁷ ARRIETA SEVILLA, L. J., 2011, pág. 3.

en cómo funciona internamente el Registro de la Propiedad que en la finalidad que el mismo debe cumplir.

Y si esta finalidad, como se apuntó, es lograr la seguridad jurídica, y para conseguir la misma es necesario contar con una identificación y localización de las fincas lo más precisa posible, resulta evidente que los cambios tecnológicos que el Registro de la Propiedad experimente deben ir encaminados también, y principalmente, a favorecer tal identificación y localización.

La Dirección General de los Registros y del Notariado se dio cuenta de ello hace casi 30 años, en la Resolución de 31 de agosto de 1987, donde planteó la necesidad de contar con unas bases gráficas en los Registros de la Propiedad que permitiesen representar sobre planos las fincas registrales. Desde entonces, sin embargo, el tratamiento normativo al respecto ha sido relativamente escaso, errático y, en ocasiones, hasta contradictorio.

La doctrina, que había apuntado la necesidad de utilizar planos desde hace muchos años⁸, tampoco ha sido especialmente prolija, destacando unas pocas obras monográficas⁹, y algunos artículos¹⁰. La jurisprudencia, salvo contadas excepciones, nada ha dicho al respecto.

La presente monografía, que se adscribe a la línea trazada por los autores citados, y que se construye sobre la base de los estudios realizados en el seno de varios proyectos nacionales de investigación, se estructura en 4 capítulos.

En el primero de ellos se estudia el elemento central del sistema hipotecario español, la finca registral, para determinar cuáles han sido los problemas tradicionales en cuanto a su descripción e identificación en el Registro de la Propiedad, y en qué medida el cambio a un sistema de georreferenciación de las fincas registrales permite una localización mucho más precisa y segura de tales fincas, con el consecuente incremento de la seguridad jurídica del tráfico.

El capítulo segundo estudia los diferentes intentos que a lo largo de la historia se han llevado a cabo con la finalidad de coordinar el Registro de la

⁸ PINTÓ RUIZ, J. J., *RJC*, 1959; y GARCÍA GARCÍA, J. M., y MUÑOZ CARIÑANOS, F., *RCDI*, 1974.

⁹ Principalmente, MORALES MORENO, A. M., 2000; GÓMEZ PERALS, M., 2004; REQUEJO LIBERAL, J., 2007; aunque ya lo había apuntado con anterioridad en REQUEJO LIBERAL, J., *BCRE*, 1993; y, sobre todo, VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2009; VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010; y VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2013. De manera más reciente, han tratado también el tema, aunque desde una perspectiva diferente, pues se sustentan sobre la base de la última reforma operada en la Ley Hipotecaria, a la que se dedicará mucho más detalle a lo largo de la presente monografía, OLIVA IZQUIERDO, A. M., 2016; PUYAL SANZ, P., 2016, y GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016.

¹⁰ Destacan especialmente, ARRIETA SEVILLA, L. J., *RADNT*, 2009; ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2010; y ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2013; DELGADO RAMOS, J., *RADNT*, 2008; FANDOS PONS, P., Blog Auctoritas, 2012; y FANDOS PONS, P., *Periódico Cinco Días*, 2014; JUEZ PÉREZ, A., *RJCLM*, 2007; o, finalmente, VÁZQUEZ ASENJO, O. G., *RCDI*, 2006; VÁZQUEZ ASENJO, O. G., *BCRE*, 2007; y VÁZQUEZ ASENJO, O. G., *BSERC*, 2011.

Propiedad con el Catastro como mecanismo mediante el cual intentar que el segundo ofreciera al primero tal georreferenciación de la finca, indicando cuáles han sido los principales motivos por los que dicho objetivo nunca ha sido conseguido. Igualmente, se analiza cómo en los últimos años se ha intentado que fuese el propio Registro de la Propiedad el que se dotase a sí mismo de tales georreferenciaciones, y en qué medida la reciente reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, incide en tales pretensiones.

El capítulo tercero se centra en estudiar cómo se crean y cómo acceden al Registro de la Propiedad las representaciones gráficas de las fincas registrales, comparando la forma en que lo hacían bajo el derogado régimen de las bases gráficas registrales con el nuevo sistema que introduce la reforma indicada, poniendo de manifiesto aquellos aspectos en los que, a mi juicio, la Ley 13/2015, de 24 de junio, no ha estado todo lo acertada que hubiese sido deseable. Este capítulo estudia también un mecanismo adicional de información ofrecida por el Registro de la Propiedad, creado en el seno de las derogadas bases gráficas registrales pero mantenido en vigor por la reforma ya referida –con determinados matices en algunos puntos problemáticos según mi parecer–, cual es el sistema de información asociada, mediante su análisis tanto en la regulación anterior como en la actualmente vigente.

Por último, el capítulo cuarto se centra en el estudio de los efectos que la existencia de la representación gráfica de una finca puede tener sobre determinados principios tradicionales del sistema hipotecario, especialmente los principios de legitimación y fe pública registral, de nuevo tanto desde la perspectiva del régimen impuesto por la Ley 13/2015, de 24 de junio, como del existente durante la vigencia del sistema de bases gráficas registrales, para poner de manifiesto que los mismos no constituyen una novedad de la indicada Ley, sino que han existido desde siempre, por más que su proyección no hubiese sido posible hasta que aparecieron las tan referidas bases gráficas registrales.

CAPÍTULO PRIMERO

LA NECESARIA IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS EN EL TRÁFICO JURÍDICO INMOBILIARIO

1. EL CATASTRO COMO REGISTRO ADMINISTRATIVO Y SU FINALIDAD EMINENTEMENTE FISCAL

El artículo 1.1 TRLCI define éste como «un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales tal y como se definen en esta Ley» mediante su «representación gráfica» (artículo 3 en relación con el 33.1), y que, *ex* artículo 2, «estará al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria y de asignación equitativa de los recursos públicos».

A lo largo de los años ¹, la doctrina ha ofrecido también sus propios conceptos de Catastro, la mayoría de ellos englobables en dos grandes grupos. De un lado, aquéllos, como Royo Villanova ² o Roca Sastre ³, que conciben el Catastro como una suerte de censo o inventario de la riqueza territorial de un país, con una finalidad eminentemente fiscal, pero sin olvidar también que cumple otras funciones auxiliares de diversa índole. Del otro, quienes con Del Río y Pérez ⁴ consideran que el Catastro es mucho más que un simple censo o inven-

¹ Un análisis de la génesis histórica del actual sistema catastral puede encontrarse en ALCÁZAR MOLINA, M. G., 2016, págs. 1 a 93.

² ROYO VILLANOVA, A., 1910, tomo V, pág. 335.

³ ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo III, págs. 237 y ss.

⁴ DEL RÍO Y PÉREZ, J., *RCDI*, núm. 8, 1925, pág. 603 y ss., considera que se trata del «*mapa gráfico-descriptivo y planimétrico, individual y de conjunto, de las fincas rústicas y urbanas de un país*» y que definirlo «*como «censo», «documento estadístico», o «padrón» o «catálogo» de la riqueza rústica y urba-*

tario, y que considerarlo como tal implica tenerlo por menos de lo que realmente es. En cualquier caso, coinciden ambos grupos de autores en señalar que aún cuando el Catastro tiene una finalidad fundamentalmente fiscal, también tiene otras accesorias entre las que destaca, a los efectos que aquí interesan, la civil⁵.

Tomando lo más característico de ambas posiciones, considera García García⁶ que el Catastro es una institución que tiene por objeto la medición, identificación y valoración, incluso mediante medios planimétricos, de las parcelas para fines fundamentalmente tributarios y de orden fiscal, sin perjuicio de otros fines estadísticos complementarios y de otros efectos jurídicos en relación con otras Administraciones Públicas.

2. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO REGISTRO JURÍDICO Y SU VINCULACIÓN CON LA SEGURIDAD JURÍDICA

Tradicionalmente, dos han sido los mecanismos utilizados por el Derecho para ofrecer publicidad acerca de la titularidad de los bienes, tanto muebles como inmuebles: de un lado, la posesión⁷, que ofrece una publicidad fáctica; y de otro, el Registro de la Propiedad, que ofrece una publicidad registral⁸.

Los artículos 605 CC y 1.1.º LH definen el Registro de la Propiedad, atendiendo a su finalidad, como un registro que «tiene por objeto la inscripción o anotación de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles». De tal enunciado se infiere que el Registro de la Propiedad es la institución jurídica por medio de la cual se hace efectiva la publicidad registral, que se puede definir como «la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real para producir cog-

na de un país es dar a la institución un carácter completamente rentístico o financiero y definirle, no por su verdadera naturaleza, sino por algunos de sus efectos».

⁵ Para ALCÁZAR MOLINA, M. G., 2016, pág. 3, «la información cualitativa y cuantitativa, geoprocesada, de calidad y accesible, gestionada por la Dirección General del Catastro de España, hace tiempo que complementa su uso tributario primigenio con una clara visión de servicio público orientada a las cada vez más numerosas y complejas relaciones de la sociedad con el territorio».

⁶ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, pág. 422.

⁷ Que como tal no es objeto de estudio en esta obra, por lo que basta ahora su mera cita.

⁸ Publicidad registral y Registro de la Propiedad constituyen los dos pilares básicos sobre los que se estructura el Derecho Hipotecario. Vid. GARCÍA GARCÍA, J. M., 1998, tomo I, pág. 38, donde define el Derecho Hipotecario como «el conjunto de normas y principios que tratan de la publicidad de situaciones jurídicas de trascendencia real a través del Registro de la Propiedad».

noscibilidad general «*erga omnes*» y con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada»⁹.

La especial relevancia que han tenido siempre los derechos reales permite entender que los mismos hayan estado en todo momento revestidos de formas especiales y solemnes de constitución, dotadas sin duda de cierta publicidad, pero sin estar directamente orientadas a dar cumplimiento a la misma¹⁰. La importancia de los derechos reales sobre ciertos bienes determina la necesidad de proporcionarles un formalismo mayor que al resto de los derechos, al menos en el momento de su constitución. Pero a medida que se va desarrollando el tráfico inmobiliario y se multiplica el número de derechos reales, apareciendo además los derechos de garantía, que desconocen la necesidad de la posesión o el contacto con la cosa, la conveniencia de dotarlos de una forma solemne durante toda su existencia se hace evidente, no siendo suficiente para ello con acudir a la figura de la posesión. Surge entonces la publicidad de los derechos reales, a la que se alude habitualmente con la expresión «publicidad registral»¹¹.

Las primeras manifestaciones de esta publicidad registral¹² se aprecian en varios pueblos de la Edad Antigua¹³, cobrando especial fuerza en el dere-

⁹ GARCÍA GARCÍA, J. M., 1998, tomo I, pág. 41.

¹⁰ Afirma CHICO Y ORTIZ, J. M., 1981, tomo I, pág. 39, que «*en el principio del ius civile dominaba la forma sobre la publicidad, pues si bien es cierto que los actos se realizaban en público, la fuerza de los mismos residía en la solemnidad*».

¹¹ SANZ FERNÁNDEZ, A., 1947, tomo I, pág. 38.

¹² Entendida ahora en un sentido amplio, que enmarca toda clase de solemnidades, tanto la publicidad registral *stricto sensu* a la que se hacía referencia en el párrafo anterior, como a las solemnidades primitivas, orientadas más al momento de constitución del derecho que a su existencia posterior, y donde más que de publicidad podemos hablar de publicación, pues su única finalidad es dar a conocer la existencia del derecho. La publicación es una de las manifestaciones de la publicidad, pues al igual que ésta, lleva consigo una exteriorización. Pero se diferencia de ella, según RODRÍGUEZ OTERO, L., 2007, tomo I, pág. 181, en que no produce efectos sustanciales, limitándose a crear situaciones de notorio conocimiento.

¹³ Como indica GARCÍA GARCÍA, J. M., 1998, tomo I, págs. 140 y ss., la existencia de publicidad registral requiere la concurrencia de varias condiciones que no siempre se daban en todos los pueblos primitivos. Así, junto a la necesidad de contar con un sistema de escritura y ordenación por libros, era necesaria la presencia de propiedad inmobiliaria y el tráfico de ésta, por cuanto la finalidad de la publicidad registral es recoger por escrito las distintas transmisiones de bienes inmuebles que se realicen en el tráfico jurídico. La no concurrencia de estos requisitos impide hablar de publicidad registral, de ahí que su presencia en los pueblos más primitivos sea, salvo excepciones como Mesopotamia, Grecia y Egipto, fundamentalmente, inexistente. En el mismo sentido, LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, págs. 13 y ss.; y ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo I, págs. 18 y ss.

cho romano¹⁴ y germánico¹⁵, y evolucionan durante la Edad Media¹⁶ y la Edad Moderna. Es precisamente a finales de la misma cuando surge en España el germen del actual Registro de la Propiedad con la aprobación por

¹⁴ En Roma, las primeras transmisiones y constituciones de derecho reales sobre fundos itálicos eran objeto de publicidad por el propio carácter público de que se revestían las formalidades necesarias para llevar a cabo tales actos: la *mancipatio* y la *in iure cessio*. En este sentido, sin embargo, consideran ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo I, pág. 154, que «entre el criterio de quienes sostienen que ni la *mancipatio* ni la *in iure cessio* significaban publicidad alguna y el de quienes ven en ellas un precedente magnífico de la publicidad registral moderna, la mayoría se inclina, con determinadas variantes, en ver en ambas figuras un interesante germen de publicidad, pero desprovisto de idoneidad propiamente publicitaria y de efectos protectores de terceros adquirentes». Con el transcurrir de los años, ambas formalidades fueron sin embargo cayendo en desuso en favor de la *traditio*. En este sentido, DE PABLO CONTRERAS, P., 2011, págs. 337 y ss.

¹⁵ Caracterizado claramente por la publicidad de las transmisiones como un elemento especialmente relevante en la fase de adquisición del dominio y demás derechos reales, contaba con instituciones muy importantes que se presentan como antecedentes directos de los modernos sistemas de publicidad, si bien su importancia se vio parcialmente difuminada durante la recepción del sistema romano y su *traditio*. En la primera época de su evolución, el Derecho germánico discurre por caminos ya transitados por otros pueblos de la Antigüedad: la existencia de formas solemnes presentes en todos los actos de transmisión y gravamen del dominio. Estas formas, según PLANITZ, H., 1957, págs. 155 y ss., eran la *Gewere* y la *Aufflassung*. En el mismo sentido, GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J., 1924, tomo I, págs. 71 y ss., y GARCÍA GARCÍA, J. M., 1998, tomo I, pág. 15. Indica SANZ FERNÁNDEZ, Á., 1947, tomo I, pág. 49, que en su posterior evolución el Derecho germánico presentó ciertas características que lo particularizaron: en lugar de irse perdiendo el formalismo de manera paulatina, éste se va acrecentando, y pasa de ser un mero mecanismo de constitución de los derechos reales a servir además como instrumento de publicidad de los mismos, lo que unido al gran valor jurídico que se otorga a las formas externas de manifestación de los derechos reales, que les dotan de plena fuerza legitimadora, determina la aparición del principio de publicidad inmobiliaria en el sentido moderno de la palabra. De esta forma, la publicidad no sólo da a conocer al titular del derecho real, sino que además legitima al que por ella es designado como tal y da plena eficacia a los actos dispositivos que realice.

¹⁶ Como indica SANZ FERNÁNDEZ, Á., 1947, tomo I, pág. 53, el procedimiento de la *Aufflassung* era inicialmente oral. A partir del siglo XII se inicia la costumbre de hacer constar los procesos más importantes en los libros judiciales (*Gerichtsbücher*) y municipales (*Stadtbücher*), costumbre que se extiende rápidamente a los actos traslativos de la propiedad inmueble, acabando por constituir la regla general de la inscripción de dichos actos. Consideran ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo I, pág. 164, que no eran todavía Registros de la Propiedad modernos, y estaban fuertemente influidos por la publicidad de las hipotecas, pero eran su antecedente inmediato y surtían importantes efectos. De forma simultánea a estos libros judiciales y municipales, muchas iglesias, monasterios y grandes propietarios territoriales tomaron por costumbre recoger en libros los documentos referentes a las propiedades, bien mediante una escueta nota relativa al negocio jurídico, bien mediante la transcripción íntegra del documento. Sin embargo, los primeros antecedentes reales del Registro de la Propiedad aparecen cuando estos libros son redactados y conservados por los Tribunales o por los Concejos de la ciudad. Es decir, cuando los mismos adquieren el carácter público necesario para poder hablar de publicidad; se trata, como afirman ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo I, pág. 20, de libros oficiales en los que se recogían, por orden cronológico, los derechos reales. No obstante, como indica GARCÍA GARCÍA, J. M., 1998, tomo I, pág. 157, no será hasta 1484 que aparezca, en Múnich, un libro que siga el sistema de folio real, llevándose los registros por fincas y no por simple orden cronológico. No debe olvidarse además que la recepción del sistema romano en Alemania se hizo de forma parciaria, de manera que durante varios siglos convivieron ambos sistemas: tanto el sistema de la *traditio* como el sistema de los libros registrales, dependiendo de la región. Así lo manifiestan SANZ FERNÁNDEZ, Á., 1947, tomo I, pág. 55; GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J., 1924, tomo I, págs. 84 y ss.; y ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo I, pág. 165. Por ello, es necesario esperar hasta 1872, tras la unificación alemana de 1870, para encontrar la primera Ley Hipotecaria de aplicación general en todo el territorio alemán, basada en el principio de inscripción registral como modo de adquirir el dominio, y cuyos fundamentos fueron posteriormente recogidos tanto en el BGB de 1896 como en la Ordenanza inmobiliaria dictada en 1897 para completarlo. En este sentido, GARCÍA GARCÍA, J. M., 1998, tomo I, pág. 159.

parte de Carlos III, el 31 de enero de 1768, de una Real Pragmática Sanción por la que se aprobó el reglamento que establecía la organización y regulación de los oficios o contadurías de hipotecas¹⁷. Estas contadurías de hipoteca buscaban fomentar la inscripción de los títulos sobre derechos reales incentivando tal acción, al no amparar el Rey –ni tampoco su jurisdicción– los derechos que no se «contaban», es decir, que no se apuntaban en los libros de las contadurías. La toma de razón de tales derechos se hacía en el libro correspondiente al término municipal en que radicase la finca, indicando quiénes eran los otorgantes, cuál era el acto o contrato otorgado y cuál era el bien gravado o hipotecado.

Sin embargo, y a pesar de estas medidas, el sistema de contadurías fracasó, fundamentalmente por dos motivos: de un lado, porque los principales propietarios, la nobleza y el clero, poseían sus propios mecanismos para evitar y solucionar problemas en este campo; y de otro lado, porque no garantizaban la titularidad que se pretendía transferir o gravar, ya que el adquirente no sólo no tenía forma de comprobar con seguridad el dominio del transmitente o del concedente, sino sobre todo porque seguía estando obligado a soportar el ejercicio de la acción reivindicatoria por parte del verdadero propietario. Además, hasta finales del siglo XVIII el tráfico inmobiliario era poco frecuente y la demanda de capitales reducida¹⁸, por lo que el sistema era muy escasamente aplicado y sus inconvenientes difícilmente perceptibles.

Pero la llegada de la revolución liberal convierte a la propiedad, sobre todo la inmobiliaria, en el eje de la actividad económica, pasándose de una explotación agraria por parte de los señores feudales a una explotación capitalista basada en inversiones de capital en las tierras¹⁹, lo que motiva la necesidad de modificar el sistema. Con esta idea en mente, el Proyecto de Código civil de 1851 contenía las bases del Registro de la Propiedad y de los efectos de la inscripción en el mismo de los derechos reales: la propiedad, aunque no haya inscripción, se transmite *erga omnes*, pero el adquirente que ha inscrito en el Registro de la Propiedad puede ignorar los derechos no inscritos. Sin embargo, el Proyecto de Código civil no llegó a ver la luz, por lo que en 1855 se dictó un Decreto ordenando redactar una Ley especial destinada a implantar

¹⁷ Si bien desde 1539, una Pragmática de don Carlos y doña Juana establecía ya la obligación, en determinados núcleos urbanos (cabeza de jurisdicción), de recoger en un libro los censos e hipotecas constituidos, so pena de no ser oponibles al ulterior adquirente de la finca ni de poder ser alegados en juicio. Pero la misma fue totalmente incumplida, como pone de manifiesto PESET REIG, M., *RCDI*, 1978, pág. 698.

¹⁸ LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, pág. 29.

¹⁹ PESET REIG, M., *RCDI*, 1978, pág. 699.

un sistema hipotecario moderno y acorde con las verdaderas necesidades del momento²⁰: la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861²¹.

Es evidente por tanto que desde un primer momento el Registro de la Propiedad nace con una clara vocación: la de servir de instrumento a la publicidad. Pero no a cualquier tipo de publicidad, no a la publicidad que se limita a dar noticia de un suceso, sino a un tipo cualificado de publicidad al que se ha dado el nombre de publicidad registral: aquella que ofrece el Registro de la Propiedad a las situaciones jurídico-reales en él inscritas y que, excediendo de la mera información²², puede llegar a dar por buena y existente la apariencia que se desprende del Registro de la Propiedad incluso en casos en que esta apariencia y la realidad no coinciden²³.

Establecido que el Registro de la Propiedad tiene encomendada la publicidad del dominio y de los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, mediante la constancia en sus libros de los actos de constitución, modificación, transmisión y extinción de tales derechos, debe recordarse, con Pau Pedrón²⁴, que el objeto de la publicidad registral es el conjunto de situaciones jurídico-reales²⁵ que afectan de manera inherente y estable a un determinado inmueble, se refieran éstas al objeto, que para el citado autor es la finca²⁶, o a los derechos que sobre éste se constituyan.

Las situaciones jurídico-reales, por afectar a un inmueble, deben ser conocidas por todos: todos los que entren en relación jurídica con dicho inmueble deben quedar afectados por ese conjunto de situaciones jurídico-reales que lo configuran, por lo que su inscripción en el Registro de la Propiedad, instrumento técnico de publicidad, se antoja absolutamente necesaria²⁷. De esta for-

²⁰ Indica LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, pág. 30, que en dicho Decreto se ordenaba formular, a la mayor brevedad posible, un proyecto de ley de hipotecas o de aseguración de la propiedad territorial. Las dudas que tal redacción pudieran plantear acerca del alcance realmente pretendido para la norma se dispararon con la carta que dos días después envió el Ministro a la Comisión de Códigos, en la que indicaba que la nueva Ley tendría que establecer formalidades exteriores tanto para el tráfico de hipotecas como para el del resto de derechos reales.

²¹ Para un estudio detallado de la evolución normativa de la Ley Hipotecaria, puede consultarse, entre muchos otros a LASSO GAITE, J. F., 1970, tomo II.

²² Característica, por otro lado, propia de todo tipo de Registros, pues todos ellos informan de los datos que contienen.

²³ AMORÓS GUARDIOLA, M., 2009, tomo I, págs. 356 y ss.

²⁴ PAU PEDRÓN, A., 2001, págs. 269 y ss.

²⁵ Así lo indica, entre otras, la RDGRN de 5 de junio de 1987 (RJ 1987, 4835).

²⁶ Sobre este aspecto en concreto volveré más adelante, aunque adelanto que a mi juicio el objeto del Registro de la Propiedad es el derecho que recae sobre esa finca, y no la finca en sí.

²⁷ Desde esta perspectiva, interesa tener presente que los bienes públicos, tanto los demaniales como los privativos, deben ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad. No sólo por cuanto la ley así lo exige, sino también porque lo contrario supone sin duda una quiebra al principio de seguridad jurídica, sin que la remisión a la publicidad legal de los mismos –entendida en el sentido de afirmar que su carácter de bien público, que le viene atribuido por ley, es, por ese concreto hecho, susceptible de ser conocido por

ma, la absolutividad no se configura como una característica innata de las situaciones jurídico-reales, sino como una consecuencia deseable de las mismas. Lo que es inherente y duradero debe afectar a todos los que entren en relación con el inmueble (*erga omnes*); pero que de hecho les afecte, depende exclusivamente de la publicidad²⁸.

Registro de la Propiedad y publicidad van, con ello, y como ya se ha visto, siempre de la mano. Si el Registro de la Propiedad es la institución, la publicidad es su efecto. El Registro de la Propiedad existe para hacer público lo que en él se recibe, depura, reelabora y ordena. Y al hacerlo público, el Registro de la Propiedad desencadena la oponibilidad. De esta forma, Registro de la Propiedad, publicidad y oponibilidad²⁹ constituyen los tres elementos configuradores de la seguridad jurídica³⁰.

Si bien es cierto que, excepción hecha de la hipoteca y del derecho de superficie, ningún bien o derecho requiere de su inscripción en el Registro de la Propiedad —la inscripción es, en este sentido, voluntaria³¹—, no se puede obviar que la misma no sólo es recomendable sino incluso deseable³², sobre todo desde el punto de vista de la seguridad jurídica: cuanto mayor sea el número de situaciones jurídico-reales que accedan al Registro de la Propiedad, mayor será el espectro del tráfico jurídico inmobiliario objeto de publicidad registral, aumentando así la certeza en las relaciones y, con ello, la antedicha seguridad jurídica³³.

todos—, haga innecesaria su constancia tabular. La existencia de publicidad legal no debería impedir el juego de otro tipo de publicidad, reforzadora, que la complementa, incrementando con ello la seguridad jurídica inmobiliaria. Sin embargo, PAREJO GAMIR, R., 1999, tomo VII-3.º, pág., 287, considera que *«no debe tenerse demasiada fe en este carácter obligatorio de la inscripción; la prueba es que se viene proclamando en vano desde hace mucho tiempo. En suma; la inscripción de los bienes públicos es obligatoria, pero de ello no se sigue ninguna consecuencia jurídica de interés. De ahí a considerar esta norma como una pura admonición moral, o como expresión de un piadoso deseo del legislador no hay más que un paso»*. Sin embargo, no parece que la visión tenga que ser tan pesimista. Como se verá más adelante, tal obligatoriedad podría permitir la asociación gráfica de información territorial relativa a esos bienes, lo que dificultará al menos la posibilidad de usucapión por desafectación tácita.

²⁸ PAU PEDRÓN, A., 1999, tomo VII-3.º, pág. 207.

²⁹ AMORÓS GUARDIOLA, M., 1998, pág. 27, indica que *«la absolutividad o eficacia erga omnes de estos derechos [los derechos reales inmobiliarios] justifica la necesidad de su publicidad como medio técnico para conseguir esa eficacia oponible»*.

³⁰ PAU PEDRÓN, A., 2001, pág. 9.

³¹ La doctrina es completamente unánime al respecto. *Vid.*, por todos, ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo III, págs. 9 y ss.

³² Se habla habitualmente de *«inscripción voluntaria estimulada»*.

³³ Sobre la consideración de la seguridad jurídica que el Registro de la Propiedad comporta, como expresión de la seguridad jurídica que se contiene en el artículo 9.3 CE, la STS (Sala 1.ª) de 20 de septiembre de 1993 (RJ 1993, 6647), afirma que *«la transmisión de los derechos reales que integran el dominio de la finca o local enajenado permanece incólume protegido por la fe pública registral, principio hipotecario que consagra la seguridad jurídica en el ámbito inmobiliario (art. 9 de la Constitución)»*. En sentido contrario se manifiesta GORDILLO CAÑAS, A., ADC, 1995, pág. 562.

3. LA FINCA REGISTRAL COMO BASE DEL SISTEMA HIPOTECARIO

3.1 Introducción

Indica el artículo 1 LH que el Registro de la Propiedad español tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, añadiendo después, en su artículo 7, que la primera inscripción de cada finca será de dominio.

El sistema registral español³⁴, de folio real *ex arts.* 8 y 243 LH, toma por tanto como base del mismo a la finca³⁵, y hasta que ésta no accede al Registro de la Propiedad, mediante una primera inscripción de dominio denominada inmatriculación, no se abre su historia particular. Una vez inmatriculada la finca, el folio de la misma dará cuenta de todas sus vicisitudes con trascendencia jurídico-real, permitiendo conocer en todo momento cuál es el estado, jurídico-real, en que se encuentra la misma. Sin entrar a discutir aquí acerca de las bondades del sistema elegido por el legislador español, sobre el que la doctrina más autorizada ha dado ya cumplida cuenta³⁶, baste concurrir, con García

³⁴ La Ley Hipotecaria de 1861 toma este sistema de los precedentes germánicos, alejándose así de los sistemas franceses de transcripción o folio personal. *Vid.*, GARCÍA GARCÍA, J. M., *RCDI*, 1994, pág. 2438, y GARCÍA GARCÍA, J. M., 1999, tomo VII- 3.º, pág. 401.

³⁵ La RDGRN de 13 de junio de 1952 (RJ 1952, 1630) indica que «*la finca constituye la entidad básica de sistemas inmobiliarios como el español*», y, en el mismo sentido, la RDGRN de 2 de julio de 1980 (RJ 1980, 2966), afirma que «*una de las mayores preocupaciones del legislador en materia inmobiliaria se concreta en el acceso del elemento finca a los libros registrales por ser la base sobre la que descansa nuestro sistema hipotecario*». En sentido similar se había pronunciado también la RDGRN de 17 de septiembre de 1969 (RJ 1969, 4207). Con anterioridad a todas ellas, ya había expresado esta idea MORELL Y TERRY, J., 1925, tomo I, pág. 143, donde afirmaba que «*alrededor de la finca gira, por tanto, cuanto a los actos relativos a la propiedad inmueble se refiere. La finca debe ser la unidad en el Registro*». De igual parecer, GARCÍA ARANGO Y CANGAS, L., *RCDI*, 1949, pág. 773, al hacer constar que «*nuestro Registro no es una «exposición» de relaciones contempladas filosóficamente en abstracto, sino un Órgano de publicidad en base a títulos, del dominio y demás derechos reales sobre inmuebles determinados; precisamente por eso es básico en nuestro sistema el concepto de finca*».

³⁶ Así por ejemplo, afirman ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo III, pág. 161, que la llevanza de los Registros de la Propiedad mediante el sistema de folio real «*imprime un criterio de orden a la Oficina registral (...) de suerte que el contenido de éste [el historial de la finca] se encuentra racionalmente distribuido en relación a cada finca inmatriculada y no desperdigado confusamente en los libros de la oficina*». Del mismo modo, considera GARCÍA GARCÍA, J. M., 2002, tomo III, pág. 1473, que «*el folio real es la manifestación más específica del principio de especialidad, pues sólo a través de un ordenado sistema de asientos a través del folio real de la finca, puede estructurarse con claridad la publicidad registral de todos los elementos de la publicidad registral (sic). El folio real es la esencia misma del principio de especialidad*». Y añade poco después (pág. 1474), que el principio de especialidad, que es uno de los pilares implantados por la Ley Hipotecaria de 1861, se sustenta sobre dos ideas fundamentales de aquella época, siendo una de ellas «*la llevanza del Registro por fincas, para dar claridad al sistema, conforme a la inspiración germánica, de modo que cada folio registral recogiera el historial de los derechos reales y vicisitudes relativas a cada finca. Es el sistema de folio real, manifestación fundamental del principio de es-*

Cantero³⁷, en que la finca es el elemento más duradero, visible y tangible de cuantos componen la relación jurídica registral³⁸, mientras que el elemento subjetivo (el propietario), está sujeto a variación. La finca es, por tanto, «la unidad básica del sistema registral»³⁹.

Con ello, además, el sistema de folio real constituye una manifestación, entre otras, del principio de especialidad registral⁴⁰, que requiere de la claridad⁴¹ en el historial de las fincas que acceden al Registro de la Propiedad, y cuya concurrencia se ve favorecida por el cumplimiento previo de los principios de calificación, legitimación, fe pública y, sobre todo, tracto sucesivo, básicos en un sistema registral moderno, y casi imposibles de alcanzar en un sistema registral de folio personal; de tal forma que sólo podrán existir dere-

pecialidad», lo que le lleva a concluir (GARCÍA GARCÍA, J. M., *RCDI*, 1994, pág. 2439) que «*esto determina que dichos sistemas de folio real son perfectos*» (en el mismo sentido, GARCÍA GARCÍA, J. M., 1999, pág. 401).

³⁷ GARCÍA CANTERO, G., *RCDI*, 1966, pág. 283.

³⁸ Señalan en este sentido ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo III, pág. 161, que «*entre los varios elementos intervinientes de la relación jurídica inmobiliaria, la finca es el que reviste más permanencia*».

³⁹ Díez-PICAZO, L., 2008, pág. 383. Con anterioridad, Díez-PICAZO, L., y GULLÓN BALLESTEROS, A., 1998, pág. 272, se habían referido a ella como «*la realidad primaria en un sistema registral*». En sentido similar, ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo I, pág. 246, la definen como «*la materia prima del sistema inmobiliario registral*»; a la vez que afirman (2008, tomo III, pág. 160), su condición de «*base física del modo de llevar los Registros y de los efectos sustantivos de los mismos*». Por su parte, la RDGRN de 26 de diciembre de 1934 (RJ 1934, 2338), recopilada en ROCA SASTRE, R., y MOLINA JUYOL, J., 1953, tomo VII, pág. 591, se refiere a ella como «*la unidad fundamental permanente y estable*» del sistema hipotecario español, y la STS (Sala 1.ª) de 6 de febrero de 1998 (RJ 1998, 408) considera que «*constituye la entidad básica del sistema inmobiliario, puesto que sobre ella han de recaer los derechos reales inscribibles*». De opinión similar, GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, págs. 36 y ss., donde afirma que «*la finca fue desde el principio y lo sigue siendo ahora, la base del sistema inmobiliario español*».

⁴⁰ *Vid.*, GARCÍA GARCÍA, J. M., *RCDI*, 1995, pág. 1349. Se manifiestan en sentido similar LÓPEZ TORRES, J. M., 1994, pág. 246; GÓMEZ GÁLIGO, F. J., *RCDI*, 1994, págs. 2396 y ss.; GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J., *RCDI*, 1926, pág. 83; CORRAL DUEÑAS, F., 2002, pág. 14; TAMAYO HAYA, S., 2009, págs. 403 y ss.; GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., 2010, págs. 64 y ss.; GORDILLO CAÑAS, A., *ADC*, 1995, pág. 652; y NÚÑEZ LAGO, R., *RCDI*, 1949, pág. 143, entre otros. Puso de manifiesto desde muy temprano la trascendencia del principio de especialidad, junto al de publicidad, en toda la configuración del sistema hipotecario español ANTÓN DE LUZURIAGA, C., 1974, pág. 927, añadiendo más adelante (1974, pág. 931), que «*la especialidad es el complemento necesario de aquel principio [el de publicidad]; sin ella sería imposible conocer la situación verdadera de un inmueble que hubiera de servir de objeto a una obligación*».

⁴¹ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2002, tomo III, pág. 1471, indica en este sentido que «*el principio de especialidad es aquel principio hipotecario en virtud del cual todos los elementos de la publicidad inmobiliaria, la finca, el derecho, el titular, el título y el asiento, están sujetos a la idea de claridad, de tal modo que han de estar perfectamente identificados y clarificados*». Y añade en GARCÍA GARCÍA, J. M., *RCDI*, 1994, pág. 2439, «*que no se trata sólo de un problema formal de organización interna del Registro de la Propiedad, para establecer orden a sus asientos, sino que se trata de un problema de fondo, que repercute en la totalidad de las características del sistema*». Desde mucho antes, había manifestado GÓMEZ DE LA SERNA, P., 1862, tomo I, pág. 508, que este principio conlleva «*que las inscripciones sean claras, precisas, y den noticia exacta de todo lo que pueda conducir para que los que acudan a consultar los registros, formen una idea verdadera de la propiedad inmueble, de su extensión, de los títulos en que se funda, de la cargas, gravámenes y obligaciones a que esté afectada, de la seguridad que ofrece a los que la adquieren y de las garantías con que pueden contar los que presten sobre ella capitales*».

chos reales inmobiliarios eficaces cuando tengan por objeto fincas concretas y determinadas⁴².

3.2 El concepto de finca

A pesar de la posición central que ostenta la finca en el sistema inmobiliario de folio real, la legislación hipotecaria no ofrece una definición de la misma⁴³. Si bien pudiera parecer evidente que para poder ofrecer un concepto exacto de finca a efectos registrales debería partirse de su noción civil, lo cierto es que nuestro Código civil tampoco ofrece una, al menos de forma expresa⁴⁴, y se limita a centrarse fundamentalmente en la idea de *inmueble*, a pesar de que a lo largo de su articulado se refiere a éste de diferentes maneras (*tierras, edificios, suelo, terreno, heredades o propiedad*, entre otras)⁴⁵.

Opina García Cantero⁴⁶ que del análisis del Código civil se extrae que finca, en sentido material, equivale a inmueble⁴⁷, aunque ni el Código civil ni

⁴² GARCÍA GARCÍA, J. M., 1999, pág. 401.

⁴³ CURIEL LORENTE, F., 1999, tomo VII-3.º, pág. 376. Igualmente, CURIEL LORENTE, F., 2001, pág. 40; AMORÓS GUARDIOLA, M., 1999, tomo VII-3.º, pág. 198. Sin embargo, el preámbulo a la Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad (BOE núm. 69, de 21 de marzo de 2000), las definía como «superficies de suelo delimitadas poligonalmente cuya propiedad pertenece a una sola persona o a varias pro indiviso».

⁴⁴ En este sentido, resulta reveladora la afirmación de ARNÁIZ EGUREN, R., 2010, pág. 73, cuando indica que «si volvemos al criterio emanado de la doctrina tradicional, según el cual existen dos elementos básicos en el concepto civil de finca, es decir, el de un trozo de terreno edificado o no y el de su delimitación poligonal por razón de su pertenencia a un propietario o a varios, lo cierto es que el Código sí caracteriza el concepto de finca en función de la idea de que cada una de ellas se distingue de las demás porque pertenecen a un propietario determinado. Por eso, si dos fincas colindantes pertenecen al mismo propietario, desde el punto de vista civil no existen dos fincas, sino una sola, cualesquiera que sean los elementos físicos por virtud de los cuales se podrían diferenciar dos elementos distintos de terreno». En este sentido, continúa el autor, si se interpreta el artículo 541 CC *contrario sensu* «resulta evidente que, mientras el propietario de los terrenos mantenga la titularidad de ambos, la suma de sus superficies integrará una sola finca. De ahí que la existencia aparente de servidumbres no llegue a configurar las fincas como diferentes. En realidad, el texto legal, sin definir el supuesto, regula una situación de expectativa de derecho, en el que éste será de imposible nacimiento si no se lleva a cabo la enajenación de uno de los dos pedazos de terreno, o dicho de otra forma, mientras no se forme una nueva finca por su pertenencia a un propietario distinto».

⁴⁵ GARCÍA CANTERO, G., *RCDI*, 1966, pág. 286. Para GARCÍA ARANGO Y CANGAS, L., *RCDI*, 1949, pág. 773, la falta de tal definición constituye sin embargo un «acierto» del legislador. Por su parte, considera DE LA RICA MARITORENA, R., 1985, pág. 711, que la determinación de qué se entiende por bien inmueble no compete a la legislación hipotecaria, sino a la civil, y que eso hace precisamente el artículo 334 CC.

⁴⁶ GARCÍA CANTERO, G., *RCDI*, 1966, pág. 287.

⁴⁷ GARCÍA GARCÍA, J. M., 1999, pág. 406, considera que «la finca es un bien inmueble. El bien inmueble es el género, al comprender todos los supuestos del artículo 334 del Código civil, y, en cambio, la finca es la especie. En principio, podría decirse que existen bienes inmuebles que no son fincas, como ocurre con las partes integrantes y las pertenencias de las fincas. Pero en todo caso, las partes integrantes

la Ley Hipotecaria ofrezcan una definición de una u otro, si bien ambas nociones se encuentran claramente relacionadas con la idea de permanencia, de adherencia al suelo. En cualquier caso, todos esos conceptos usados en el Código civil y en la Ley Hipotecaria apuntan a una misma idea, cual es la de un espacio de la superficie de la Tierra que pertenece a un propietario o a varios proindiviso. Sobre la base de esta idea genérica primaria, aprehensible sin demasiada dificultad, la jurisprudencia vino a definir la finca como un «trozo de la superficie terrestre cerrado por una línea poligonal y objeto de propiedad»⁴⁸, añadiendo a esa idea antes indicada la referencia a su delimitación, mediante una línea poligonal, que, en aras del principio de especialidad registral, permita su identificación.

El problema de esta definición de la finca radica en la dificultad de encuadrar dentro de la misma una serie de supuestos existentes en la realidad a los que la legislación hipotecaria pretende extender sus efectos⁴⁹, como serían el derecho a las aguas privadas; las cuotas indivisas de garajes o cuartos trasteros; los pisos, locales o plazas de garaje de un edificio; las urbanizaciones privadas; las explotaciones, agrarias o industriales, que se encuentren formadas por varios trozos de terrenos, colindantes o no; las concesiones administrativas; el aprovechamiento urbanístico; o, en fin, las fincas discontinuas. Todas estas realidades, imposibles de encajar en el concepto de finca indicado, son susceptibles, sin embargo, de acceder al Registro de la Propiedad, mediante su inmatriculación en su correspondiente folio.

Ello llevó a la doctrina a acuñar el concepto de finca registral⁵⁰, entendida como «todo lo que abre folio en el Registro»⁵¹, concepto formal de finca que descansaba a su vez en la distinción de un triple elemento: la finca material, la finca funcional y las fincas especiales⁵². Desde este punto de vista, la finca

y las pertenencias forman parte de la finca. En este sentido, tanto el inmueble propiamente dicho como sus partes integrantes y pertenencias constituyen como un todo la finca registral». En sentido similar se pronuncia también en GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, págs. 69 y ss., en donde se detiene en realizar una serie de consideraciones interesantes sobre las partes integrantes y las pertenencias, al formar parte de las fincas sin tener por sí solas tal consideración.

⁴⁸ STS (Sala 1.ª) de 10 de diciembre de 1960 (RJ 1960, 5095), que afirma además que «la línea poligonal es lo esencial y lo demás accesorio».

⁴⁹ GARCÍA ARANGO Y CANGAS, L., *RCDI*, 1949, pág. 773.

⁵⁰ SANZ FERNÁNDEZ, A., 1955, tomo II, pág. 219, se refirió a la «entidad hipotecaria», como un concepto más amplio que el de finca registral al incluir a cualquier ente físico o jurídico que fuera susceptible de abrir folio en el Registro de la Propiedad, concepto éste que también ha sido manejado varias veces por la Dirección General de los Registros y del Notariado (*vid.*, por todas, Resoluciones de 2 de enero de 1928 [Recopilada en ROCA SASTRE, R., y MOLINA JUYOL, J., 1953, tomo VI, pág. 614], 17 de enero de 2006 [RJ 2006, 3900] y de 26 de marzo de 2014 [RJ 2014, 2208]).

⁵¹ LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, pág. 57; REQUEJO LIBERAL, J., 2007, pág. 16; DE PABLO CONTRERAS, P., 2013, pág. 45.

⁵² Lo explica de forma clara y resumida GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, pág. 52 y ss.

material⁵³ se identifica con el concepto jurisprudencial de finca antes referido, entendiendo así por tal todo aquel «trozo de la superficie terrestre, cerrado por una línea poligonal, perteneciente a un solo propietario o a varios proindiviso»⁵⁴. La finca en sentido material se identifica entonces con la idea de bien inmueble⁵⁵, ya sea por naturaleza ya por incorporación, alcanzando no sólo a la superficie *stricto sensu* sino también al suelo y al subsuelo⁵⁶, entendido todo como un conjunto unitario que engloba también a sus elementos integrantes. Ahora bien, no basta con la existencia de un trozo de superficie para poder hablar de finca, ni siquiera en su concepción más básica, pues es necesario la concurrencia de otros dos requisitos fundamentales: el cerramiento mediante una línea poligonal⁵⁷ y la pertenencia en propiedad a un solo propietario o a varios proindiviso⁵⁸.

En primer lugar, y por exigencias del principio de especialidad registral, es necesario que ese trozo de la superficie terrestre se encuentre delimitado, cerrado por una línea poligonal. Ahora bien, no basta para ello que la finca en cuestión se encuentre acotada por la existencia de un cerramiento material y visible, pues por la concurrencia del segundo de los requisitos, la pertenencia en propiedad, la línea delimitadora de la finca debe venir establecida en atención a ese derecho de propiedad que sobre la finca recae, y no en atención a la existencia de posibles cerramientos materiales que pueden o no coincidir con la demarcación ideal, jurídica, que el derecho de propiedad impone⁵⁹.

⁵³ GARCÍA CANTERO, G., *RCDI*, 1966, pág. 301, habla de «finca registral normal».

⁵⁴ GARCÍA GARCÍA, J. M., y MUÑOZ CARIÑANOS, F., *RCDI*, 1974, pág. 1321.

⁵⁵ LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, pág. 55, afirman que «considerada la finca en este sentido de superficie o espacio delimitados que forman una unidad en el tráfico, de cosa que está siempre en el mismo sitio respondiendo a una determinación geográfica, se llama «finca en sentido material»».

⁵⁶ En este sentido, afirma ARNÁIZ EGUREN, R., 1993, pág. 47, que «la finca ya no puede considerarse, en su acepción clásica de porción de la superficie terrestre, delimitada por una línea poligonal, sino más bien como el espacio en el cual es posible la construcción de una edificación susceptible de propiedad independizada», por cuanto se admite «la posible configuración de objetos de derecho diferenciados sobre y bajo la rasante de la superficie del suelo», como es el caso de los aparcamientos subterráneos. Parece, por tanto, que es necesario hacer uso de un concepto más tridimensional que el de superficie, como el volumen. GARCÍA CANTERO, G., *RCDI*, 1966, pág. 292, va incluso más allá al hacer referencia a la «finca cúbica», entendiendo que el espacio cúbico acotado pudiera ser objeto del tráfico con independencia de la superficie sobre la que reposara.

⁵⁷ DE PABLO CONTRERAS, P., 2013, pág. 35, considera así que «el objeto primario de los derechos reales inmobiliarios es la finca: un trozo o porción de la corteza terrestre, esto es, del suelo, delimitado por una línea poligonal».

⁵⁸ Partiendo de esta idea, afirma ARNÁIZ EGUREN, R., *RCDI*, 1998, pág. 369, que se derivan dos consecuencias: de un lado, que no existe finca sin reconocimiento previo de la existencia de uno o varios propietarios que ejerzan sus facultades como tales sobre un terreno determinado; y de otro, que la delimitación física de la finca depende exclusivamente de la voluntad de dicho propietario reconocido, pues es éste quien puede alterar la misma mediante diferentes operaciones como su división o su transmisión.

⁵⁹ Para LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, pág. 55, «los límites de un terreno no tienen por qué existir físicamente, ni menos ser perceptibles por los sentidos, y son mera consecuencia del derecho real

Y en segundo lugar, ese trozo de la superficie terrestre jurídicamente delimitado por una línea poligonal debe pertenecer en propiedad –y es precisamente este derecho de propiedad el que configura aquella línea poligonal ideal–, a un solo propietario o a varios proindiviso. De esta forma, la titularidad, única o múltiple, forma parte del concepto de finca material, de tal manera que cuando varias titularidades concurren sobre una misma porción de terreno, pero alcanzando cada una de ellas a una parte concreta y separada del mismo –no se trata, por tanto, de un supuesto de cotitularidad–, se estará en presencia, en realidad, de varias fincas, una por cada titularidad independiente que concorra sobre el trozo de terreno, cada una de las cuales delimitará la línea poligonal de la finca sobre la que recae.

Por otro lado, la finca funcional se define en atención a la unidad de destino económico⁶⁰ que la finca representa, de tal manera que más que constituir un concepto propio y autónomo sirve tanto para ampliar como para recortar el concepto de finca material⁶¹. Ampliarlo, al permitir que se considere como una única finca una pluralidad de terrenos, colindantes o no, que, pese a no tener continuidad física, sí que la tienen desde el punto de vista económico, de tal manera que todos esos terrenos constituyen un único *ente económico*. Es el caso de la explotación agrícola que constituye una unidad económica aunque esté formada por predios no colindantes a que hace referencia el artículo 8.2.º LH.

Y a la vez reducirlo, pues aquellos trozos de la superficie terrestre delimitados por una línea poligonal y pertenecientes en propiedad a un solo propietario o a varios proindiviso que, sin embargo, no sean capaces de cumplir una función económica, no deben recibir la consideración de fincas. Es lo que sucede, por ejemplo, con las unidades mínimas de cultivo, definidas por el artículo 23 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias como «la superficie suficiente que debe tener una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, pueda llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la agricultura en la comarca o zona», de tal manera que, *ex* artículo 24 de la misma norma, «la división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de

de propiedad, sin el cual la superficie terrestre sólo estaría interrumpida –pero no delimitada– por los accidentes físicos». Esta idea volverá a cobrar importancia cuando se analicen los intentos por equiparar finca registral y parcela catastral.

⁶⁰ LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, pág. 57, para quienes «para (...) la cualidad de finca registral (...) no se exige una unidad local –aunque sí, al menos, una conexión económica–».

⁶¹ GARCÍA GARCÍA, J. M., y MUÑOZ CARIÑANOS, F., *RCDI*, 1974, pág. 1326. Reitera la idea en GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, págs. 66 y ss.

cultivo»⁶², dejando en manos de cada Comunidad Autónoma⁶³ «determinar la extensión de la unidad mínima de cultivo para secano y regadío en los distintos municipios, zonas o comarcas de su ámbito territorial» (artículo 23.2 de la Ley)⁶⁴.

Y por último, el concepto fincas especiales hace referencia a determinados supuestos de la realidad que, pese a no ser susceptibles de ser englobados en los conceptos de finca material o finca funcional ya vistos, sin embargo pueden acceder al Registro de la Propiedad abriendo folio registral, por lo que la legislación hipotecaria otorga a tales realidades la consideración de finca registral aun cuando las mismas no son fincas propiamente dichas. Dentro de

⁶² Desde esta perspectiva, resulta sumamente interesante la RDGRN de 25 de abril de 2014 (RJ 2014, 3222), que resuelve un recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de Villarobledo por la que suspende la inscripción de una escritura de segregación y compraventa. El supuesto de hecho trae causa de una expropiación forzosa de la finca matriz para la construcción de una autopista que dio lugar a la segregación de hecho de la finca en tres parcelas no colindantes entre sí. Una de dichas parcelas es comprada por un colindante que pretende su inscripción, aun cuando la suma de ambas parcelas (la que era suya originalmente y la recién adquirida) no alcanzan la extensión mínima que la legislación en materia de unidades mínimas de cultivo establece para la zona en que radican. La solicitud de inscripción se acompañó del certificado de innecesariedad de licencia de segregación expedido por el Ayuntamiento, como Administración urbanística competente. La Dirección General de los Registros y del Notariado resuelve indicando en primer lugar que al tratarse de una cuestión agraria y no urbanística (no se está ante una reparcelación), la competencia no le corresponde al Ayuntamiento, sino a la Comunidad Autónoma. Y en segundo lugar, que una vez consultada, la Administración autonómica dictó resolución declarando la nulidad de la segregación practicada en virtud de los artículos 24 y 25 de la citada Ley 19/1995, al no serle aplicable al caso ninguna de las excepciones allí planteadas. Ni siquiera la contenida en la letra d) del artículo 25, relativa precisamente a los supuestos de expropiación, pues la misma está pensando en el terreno que se segrega como consecuencia de aquélla, y no en el resto. En este sentido, la Resolución citada afirma que «*ciertamente que la segregación de los terrenos objeto de expropiación, en caso de formalizarse y pretenderse su inscripción sí podrían (sic) acogerse a la excepción de la letra d) del citado artículo 25 de la Ley 19/1995, pues tal segregación sí fue causada por una expropiación*», pero «*una cosa es que la porción segregada de la matriz por causa de expropiación pueda acogerse a la excepción de la reiterada letra d) del artículo 25 de la Ley 19/1995 e inscribirse aun siendo inferior a la unidad mínima de cultivo, y otra distinta es que dicha excepción se pretenda ampliar a la nueva segregación, de derecho y no de hecho, que ahora se pretende inscribir*».

⁶³ Así por ejemplo, en el caso concreto de la Comunidad Autónoma de Canarias el Decreto 58/1994, de 22 de abril, modificado por el Decreto 80/1994, de 13 de mayo, por el que se establece la unidad mínima de cultivo, fija ésta en su artículo 1 «*con carácter general en una hectárea para todo el territorio de la Comunidad Autónoma*».

⁶⁴ Plantea GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, pág. 67, que en este punto el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana distingue dos cuestiones diferentes. De un lado, la finca registral, que es aquella finca material que puede abrir folio en el Registro de la Propiedad, y de otro lado los requisitos para que la división, segregación o fraccionamiento de fincas pueda acceder al Registro, a los que considera «*requisitos de colaboración o coordinación de la legislación urbanística y agraria con la inscripción registral*», lo que le lleva a plantearse en qué medida su falta de cumplimiento puede ser relevante a efectos de la inscripción registral. Y concluye, con ARNÁIZ RAMOS, R., *RJC*, I, 2015, págs. 56 y ss., que no debe cerrarse el acceso al Registro de la Propiedad de los actos de fraccionamiento del suelo por razones urbanísticas, al ser «*actos civiles válidos, sin perjuicio de la conexión y colaboración entre Registro y Urbanismo para conseguir el control administrativo de la legalidad del acto inscrito y la adopción de medidas de restablecimiento que en su caso procedan*».

esta idea es posible englobar los pisos en propiedad horizontal, que siendo parte integrante de un edificio, sin embargo constituyen una finca independiente, que abre su propio folio (si bien el folio de la finca matriz permanece abierto); las concesiones administrativas, o las aguas (que son las que abren el folio, y no el aprovechamiento que sobre ellas se tenga).

Del estudio unitario de estos tres conceptos, García García y Muñoz Cariñanos⁶⁵ definieron a la finca registral como «la propia finca material, ampliada y recortada por el concepto de finca funcional, y ampliada por el concepto de finca especial, una vez que se ha abierto el folio registral».

Con posterioridad, el propio García García⁶⁶ modificó su concepto de finca registral, criticando el tratamiento de la misma como algo contrapuesto a la finca funcional y a las fincas especiales, por presentar tal contraposición una serie de inconvenientes. Así, considera García García⁶⁷ no sólo que la configuración de la finca material como un «trozo de terreno» es equívoca, pues olvida muchos supuestos de finca en los que no siempre lo es, sino que el concepto de finca funcional no puede entenderse como algo contrapuesto al concepto de finca registral, al constituir, más bien, un límite mínimo a éste, un requisito que la finca debe cumplir para poder ser considerada como tal⁶⁸. Si a ello se une que la enumeración desordenada de las fincas especiales lleva, incluso, a considerar como tales aquéllas, los pisos y locales en régimen de propiedad horizontal, que son más frecuentes en la realidad, con la paradoja de tachar de especial algo que es lo común, concluye García García que la conceptualización de la finca registral como «todo aquello susceptible de abrir folio registral» supone una ficción que en nada ayuda al sistema registral, al olvidar que el sentido de la finca registral deriva precisamente de su correspondencia con la finca material, una vez que accede al Registro de la Propiedad.

Por ello, García García⁶⁹ pasa a definir la finca registral como todo «bien inmueble consistente en el espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con una titularidad unitaria y objeto de tráfico como unidad, y por ello susceptible de abrir folio registral, conforme al

⁶⁵ GARCÍA GARCÍA, J. M., y MUÑOZ CARIÑANOS, F., *RCDI*, 1976, pág. 1328.

⁶⁶ GARCÍA GARCÍA, J. M., *RCDI*, 1994, pág. 2442.

⁶⁷ GARCÍA GARCÍA, J. M., *RCDI*, 1994, págs. 2440 y ss.

⁶⁸ GARCÍA GARCÍA, J. M., *RCDI*, 1994, pág. 2446, considera que «la llamada «finca funcional» (...) no es nada más que un concepto para destacar que existen unos mínimos que el legislador ha previsto con mayor o menor intensidad como límites al concepto de finca, y concretamente, el concepto de «unidad económica indivisible», por debajo de la cual no debería haber el concepto de finca. Así, en principio, la finca funcional sirve de límite mínimo del concepto de finca, que en principio, no debería ser franqueado, pues fuera de él, las porciones resultantes no deberían merecer el concepto de finca».

⁶⁹ GARCÍA GARCÍA, J. M., *RCDI*, 1994, pág. 2442.

principio de especialidad», destacando, eso sí, que esa referencia a la posibilidad de abrir folio registral «aparece en la definición como una consecuencia de las anteriores notas, y no como concepto definitorio único»⁷⁰. Por tanto, concluye, «la finca registral es la misma finca material cuando cumple los requisitos registrales para abrir folio en el Registro»⁷¹.

Para Roca Sastre⁷², sin embargo, esta definición de García García, aun cuando la considera merecedora de atención por aportar una serie de ventajas sobre el concepto tradicional de finca, presenta también varios inconvenientes. De un lado, que parece tratarse de un concepto que piensa fundamentalmente en los pisos, locales y plazas de garaje en propiedad horizontal, cuando en realidad este tipo de fincas, cuando abren folio registral (por cuanto no siempre será necesario que lo hagan, siendo perfectamente posible la existencia de edificios que no estén constituidos en dicho régimen), no suponen más que un mero duplicado del folio registral en que consta inscrita la finca en régimen de propiedad horizontal a la que tales pisos, locales o plazas de garaje pertenecen, por lo que, tanto desde el punto de vista civil, como desde el punto de vista hipotecario, continúa siendo una finca especial, por más que su inscripción separada pueda ser útil e incluso necesaria.

Y de otro lado, porque no se trata de un concepto orgánico, al referirse a la finca material («finca ordinaria» en sus palabras) olvidando las fincas especiales, por muy concretos que sean los supuestos en los que éstas aparecen. De ahí que Roca Sastre abogue por un concepto descriptivo de la finca registral, a la que define⁷³ como «una superficie del terreno contenida dentro de una línea poligonal, con edificación o sin ella; o las explotaciones agrícolas que comprendan o abarquen varios trozos de terreno no colindantes entre sí y que formen unidad orgánica de explotación, con nombre propio, de pertenencia no puramente individual; o las explotaciones industriales sitas dentro de un perímetro determinado o que formen un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí; o las concesiones administrativas, comprendidas las que dan lugar a explotaciones industriales destinadas a la producción o distribución de energía

⁷⁰ GARCÍA GARCÍA, J. M., *RCDI*, 1994, pág. 2449. Como también indica el propio GARCÍA GARCÍA, J. M., 1999, pág. 419, «es la consecuencia de las características anteriores de la finca y no el elemento definitorio apriorístico de la finca». Y, como se verá más adelante, en la definición de finca que contiene el artículo 26.1.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, «al definir la finca registral, parte precisamente de la propia finca material existente en la realidad, de la que acaba de ocupar en el mismo precepto, no configurándolos, por tanto, como dos conceptos contrapuestos, sino complementarios». Vid. el propio GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, pág. 63.

⁷¹ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, pág. 62.

⁷² ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo III, pág. 172.

⁷³ ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo III, pág. 167.

eléctrica; o el derecho a las aguas privadas, incluso las pertenecientes en régimen de comunidad; o los pisos, locales o plazas de garaje de un edificio en régimen de propiedad horizontal; o las cuotas indivisas de fincas destinadas a garaje o trastero, que lleven o no adscritas el uso de una o más plazas de garaje o de uno o más cuartos trasteros; o el arrendamiento urbano de parte de la finca registral; o las parcelas de las denominadas urbanizaciones privadas y el derecho de copropiedad sobre sus elementos comunes; o las cuotas del período de disfrute en la llamada multipropiedad; o el aprovechamiento urbanístico apropiable desvinculado temporalmente de la finca de que procede; todos los cuales pueden abrir folio, hoja o registro particular en los libros del Registro para su inmatriculación».

Mucho más cercano al concepto tradicional de finca registral se posiciona Arnáiz Eguren⁷⁴, quien, partiendo de la idea de finca registral como la transcripción literaria o gráfica de la propia finca civil tal y como existe en la realidad, pero siendo consciente de su capacidad para abrir folio en el Registro de la Propiedad, la define como «cada inmueble susceptible de derecho de propiedad independiente, descrito de forma suficiente para su identificación en la realidad y capaz, de acuerdo con la legislación, para abrir folio o ficha con número propio en un Registro organizado según el sistema de folio real».

La doctrina ha intentado también definir a la finca registral mediante el estudio de la parcela catastral y su confrontación con aquélla, en la búsqueda, quizás, de un elemento de unión entre ambas ideas. La Ley del Catastro de 23 de marzo de 1906 definía la parcela catastral, en su artículo 6, como «la porción de terreno, cerrada por una línea poligonal, que pertenezca a un solo propietario o a varios proindiviso, dentro de un término municipal». Partiendo de dicho concepto, y de su comparación con el de finca registral, García García y Muñoz Cariñanos⁷⁵ pusieron de manifiesto las siguientes diferencias entre ambos, a pesar de las notables coincidencias existentes:

— En primer lugar, que la definición de parcela catastral no tenía en cuenta ni la noción de finca funcional ni los supuestos de fincas especiales. El concepto de parcela catastral únicamente hacía referencia a la finca material, pero olvidaba el resto de circunstancias y especialidades antes indicadas.

— En segundo lugar, el concepto de parcela catastral entraña un límite completamente desconocido para la finca registral, cual es la necesidad de que dicha parcela se encuentre toda ella dentro de un mismo término municipal.

⁷⁴ ARNÁIZ EGUREN, R., *RCDI*, 1998, pág. 379. En el mismo sentido, pero mucho más reciente, ARNÁIZ EGUREN, R., 2010, pág. 74.

⁷⁵ GARCÍA GARCÍA, J. M., y MUÑOZ CARIÑANOS, F., *RCDI*, 1976, págs. 1328 y ss.

En efecto, de conformidad con el artículo 2 RH, «si alguna finca radica en territorio perteneciente a dos o más Registros, Ayuntamientos o Secciones, se hará la descripción de la totalidad en todos ellos, especificando la cabida correspondiente a cada Sección o Ayuntamiento», mientras que en ese mismo caso se estaría ante una parcela catastral por cada municipio en que se ubicara la finca en cuestión ⁷⁶.

— Y por último, señala García García como la diferencia «más importante» entre los dos conceptos, que si bien ambos hacen referencia a la necesidad de que la delimitación se haga mediante una línea poligonal, en el caso de la finca registral dicha línea es una línea ideal, traducción directa del derecho de propiedad del que la finca es objeto, y con independencia de que la misma coincida o no con los posibles límites materiales que pudieran existir en la realidad física, pues lo que interesa es la delimitación jurídica de la misma ⁷⁷. Por el contrario, la delimitación de la parcela catastral se lleva a cabo mediante una línea poligonal determinada por un topógrafo a la vista de los signos aparentes y de las manifestaciones de los vecinos del lugar. De esta forma, y partiendo del hecho de que dicha medición será seguramente perfecta desde un punto de vista técnico, lo cierto es que la misma podrá no coincidir en absoluto con la línea jurídica que delimita el derecho de propiedad que recae sobre la finca ⁷⁸.

De igual opinión, Requejo Liberal ⁷⁹ afirma que «las unidades físicas que son objeto del Catastro, aparte de denominarse parcelas, se han definido sobre la base del aprovechamiento que se obtiene de ellas, mientras que para el Registro son fincas las porciones diferenciadas del territorio que pertenecen a un propietario o a varios pro indiviso, es decir, que son el objeto de los derechos reales, y su configuración se lleva a cabo literalmente por sus pro-

⁷⁶ Para REQUEJO LIBERAL, J., 2007, pág. 94, «la unidad territorial para el Catastro está constituida por el término municipal, y no comprende esta institución que una misma finca (jurídica y realmente) pueda estar situada en territorio de dos términos municipales diferentes, algo que está perfectamente admitido por el Registro de la Propiedad, en el que se inscribe en cada término municipal la superficie de la finca que le corresponde, pero sin que por ello haya que definir ni configurar dos fincas distintas».

⁷⁷ En sentido similar, LACRUZ BERDEJO, J. L., et al., 2003, pág. 55. De igual manera, DE PABLO CONTRERAS, P., 2013, pág. 35.

⁷⁸ Desde esta perspectiva, apunta VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2009, pág. 156, que «la nota característica de la parcela catastral es la apariencia, la tangibilidad; no debe concebirse parcela catastral que no obedezca a signos externos palpables de su existencia sobre el terreno (...). La nota característica de la finca registral es el dominio y, como tal, dicho concepto jurídico en sí mismo considerado es intangible; puede incluso que llegue a darse sin apariencia tangible alguna sobre el territorio (...). El edificio meramente iniciado, o los proyectos urbanísticos aún no gestionados, son realidades jurídicas desde luego inscribibles en el Registro de la Propiedad, aunque inexistentes en la realidad aparente».

⁷⁹ REQUEJO LIBERAL, J., 2007, pág. 93.

pietarios con independencia de los diferentes aprovechamientos de que sean susceptibles»⁸⁰.

Arnáiz Eguren⁸¹ apunta una diferencia adicional al recordar que mientras que en el Registro de la Propiedad la inmatriculación de las fincas se hace una a una, en atención a la voluntad del propietario y necesitando, precisamente por ello, del consentimiento de éste en cuanto a la descripción que de la misma se dé, en el caso del Catastro es la propia Administración la que se encarga de «inmatricular» las parcelas, para lo que procede a grafiar, con el máximo nivel de detalle posible en cuanto a elementos físicos se refiere, una determinada unidad de terreno, procediendo a continuación a delimitar, de una sola vez, todas las parcelas ubicadas dentro de dicha unidad de terreno.

Por tanto, en este caso es la Administración, y no el propietario, la que «inmatricula», simultáneamente, todas las parcelas de una unidad territorial⁸², describiendo las mismas como más correcto considera en atención a los signos externos, y con independencia de cuál sea la voluntad de su propietario, al que muchas veces incluso designa incorrectamente⁸³. Igualmente, pone de manifiesto que mientras en el Registro de la Propiedad la finca puede ser objeto de toda clase de titularidades (propiedad o hipoteca, entre otras), en el Catastro la parcela sólo puede ser objeto del derecho de propiedad. Sin embargo, a su juicio, la diferencia fundamental entre ambos conceptos descansa realmente en la finalidad del grupo normativo destinado a su regulación, de tal manera que mientras las normas civiles y registrales buscan delimitar el objeto del dominio inmobiliario, la finca, y definir el objeto de las relaciones jurídicas con acceso registral que sobre tal finca se proyecten, las normas catastrales tienden a clarificar el sistema tributario⁸⁴.

El actual artículo 6 del TRLCI parece establecer un concepto más amplio, el de bien inmueble, al que define en los siguientes términos: «a los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios por indiviso, y

⁸⁰ En sentido similar, GRAGERA IBÁÑEZ, G., 1993, volumen I, págs. 325 y ss.

⁸¹ ARNÁIZ EGUREN, R., *RCDI*, 1998, págs. 383 y ss.

⁸² VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2009, pág. 157, habla de la necesidad de «universalidad» del Catastro, que requiere que toda la riqueza territorial se encuentre catastrada, mientras que en el caso del Registro de la Propiedad, no es sólo que no exista dicha necesidad, sino que ni siquiera existe una vocación de «universalidad». Por ello, afirma (2009, pág. 159), «la finca figurará inscrita si el titular desea su inscripción registral, la parcela catastral habrá de figurar catastrada con independencia de la voluntad de su titular».

⁸³ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2009, pág. 158.

⁸⁴ ARNÁIZ EGUREN, R., 2010, pág. 82.

en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble». Y en su apartado segundo indica que también⁸⁵ tendrán la consideración de bienes inmuebles los diferentes elementos privativos de los edificios que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, sometidos al régimen especial de propiedad horizontal, así como el conjunto constituido por diferentes elementos privativos mutuamente vinculados y adquiridos en unidad de acto y, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, los trasteros y las plazas de estacionamiento en *pro indiviso* adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular. Junto a ello, añade asimismo al concepto de bien inmueble el ámbito espacial de un derecho de superficie y el de una concesión administrativa sobre los bienes inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se hallen afectos.

Además, este artículo 6 considera bienes inmuebles los supuestos de bienes inmuebles de características especiales contenidos en el art. 8 de la misma norma, definidos en su primer apartado como «un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble».

Con ello, se desvirtúa la primera de las diferencias apreciadas por García García entre los conceptos de finca registral y parcela catastral, pues ahora ésta sí parece incluir los supuestos de finca funcional y de fincas especiales. Sin embargo, mantiene dicha definición la referencia a la unidad de municipio.

Por su parte, el art. 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, ofrece un concepto de finca claramente diferenciado del concepto de parcela que el mismo artículo establece. Así, entiende por finca «la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral», mientras que la parcela se define como «la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente».

⁸⁵ De manera que la «parcela catastral» es uno de los distintos «bienes inmuebles» que reconoce la legislación catastral.

Dicha distinción deriva por tanto de entender que la finca viene conformada por la titularidad dominical⁸⁶, de tal forma que podrá haber tantas fincas como propietarios haya, pues éste es el criterio que permite contar unidades en un espacio determinado; además, añade, cuando esa finca puede abrir folio en el Registro de la Propiedad, nos encontramos ante una finca registral, lo que supone, de nuevo, concebir la apertura de folio real como una característica de la finca, y no como una consecuencia de tales características. Por contra, el concepto parcela viene definido por una idea diferente, cual es la posibilidad de materializar por sí sola un aprovechamiento urbanístico, con independencia de la titularidad dominical⁸⁷.

En la actualidad, y dejando de lado un concepto descriptivo como el planteado por Roca Sastre, que si bien es tremendamente útil para la identificación de los diferentes supuestos que acceden al Registro de la Propiedad, es también demasiado farragoso, las fincas registrales materiales –esto es, las que gozan de una base física claramente determinada–, presentan, al menos, las siguientes características:

— Constituyen un espacio físico volumétrico de la Tierra. La finca es, indudablemente, un bien inmueble, geográficamente referenciable mediante un sistema de coordenadas⁸⁸ sobre un punto concreto y determinado de la superficie terrestre, y sin perjuicio de que la misma pueda extenderse hacia el suelo o el subsuelo. No estamos ya, por tanto, ante un simple «trozo de la superficie terrestre», entendida en términos de extensión meramente horizontal, sino ante un punto de dicha superficie, georreferenciable, y con una extensión volumétrica determinada.

— Tal espacio físico volumétrico pertenece, en propiedad, a una sola persona o a varias proindiviso, que se encuentran perfectamente identificadas.

— Dicho espacio físico volumétrico se encuentra, además, delimitado por una serie de líneas ideales que derivan del derecho de propiedad que sobre el mismo recae y que lo constituye como tal, y que son completamente independientes, aunque puedan coincidir con ellos, de cualquier signo material

⁸⁶ GONZÁLEZ SALINAS, J., 2008, volumen I, pág. 832. Comenta también esta distinción entre finca y parcela ARNÁIZ EGUREN, R., 2010, págs. 96 y ss.

⁸⁷ Para GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, págs. 85 y ss., el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana distingue entre «finca registral» y «parcela urbanística» o «parcela a efectos de la legislación del suelo», distinta por tanto a la «parcela catastral».

⁸⁸ Una explicación sencilla y fácilmente asimilable sobre qué son las coordenadas, cómo se determinan y qué utilidad tienen de cara a identificar de forma precisa un punto cualquiera de la superficie terrestre puede consultarse en CALZADILLA MEDINA, M. A., 2011, págs. 305 y ss.

externamente visible que pudiera hacer pensar en la existencia de un límite físico a tal espacio.

— No es necesario que exista una continuidad espacial, aunque sí lo es que haya una unidad económica.

— La concurrencia de todas las características anteriores determina, como consecuencia de las mismas, que ese espacio físico volumétrico sea susceptible de abrir folio en el Registro de la Propiedad, en atención a la voluntad de quien sea titular del derecho de propiedad que sobre el mismo recae.

Partiendo de tales características, podría definirse la finca registral material como todo aquel espacio físico volumétrico geográficamente referenciable, que pertenece en propiedad a un solo titular o a varios proindiviso, idealmente delimitado en atención a tal derecho de propiedad, y dotado de unidad económica que, precisamente por todo ello, es susceptible de abrir folio en el Registro de la Propiedad.

Y junto a ella, se sitúa la finca registral inmaterial, entendida como toda aquella que carece de una base física claramente determinada o la tiene de manera muy remota, y que en la actualidad abarca únicamente los supuestos de concesiones administrativas y el aprovechamiento urbanístico⁸⁹.

3.3 El problema de la descripción e identificación de la finca

El problema clásico con el que se encuentra la finca en nuestro sistema hipotecario⁹⁰, más allá de su conceptualización, es el de su identificación⁹¹ y descripción.

Tal y como se indicó con anterioridad, el principio de especialidad registral es aquel principio hipotecario que exige que todos los elementos de la publicidad inmobiliaria, entre ellos, por supuesto y sobre todo, la finca, unidad central del sistema, estén perfectamente identificados y determinados⁹².

⁸⁹ GÓMEZ GÁLLIGO, F. J., y DEL POZO CARRASCOSA, P., 2000, págs. 53 y ss.

⁹⁰ Consideran ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo III, pág. 211, que «*se califica de tradicional al denominado problema de la identificación de la finca*».

⁹¹ De la CUESTA SANZ, J. M., 2008, tomo 2, págs. 1451 y ss., recuerda que tal identificación resulta esencial en sede de acción reivindicatoria. En sentido contrario se manifestó NÚÑEZ LAGO, R., *RCDI*, 1949, pág. 143, al afirmar, quizás pecando de falta de objetividad, al tratarse de una conferencia presentada en Argentina y con la que consiguió que el notariado latino se adhiera al sistema de Registro de la Propiedad español, que «*en ochenta y siete años de vigencia de la ley, el sistema ha funcionado sin producir pleitos la identificación de la finca*».

⁹² GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, págs. 355 y ss., considera, partiendo de la teoría del «*triple interés*» enunciada por ARNÁIZ EGUREN, R., *RCDI*, 1998, págs. 371 y ss., que los intereses en que las fincas se en-

Y para conseguir esa perfecta identificación es necesario primero que la finca en cuestión se encuentre también perfectamente descrita⁹³. De esta forma, cuanto mayor sea el nivel de detalle y precisión en la descripción de la misma, más sencilla será su identificación y localización en el mundo real y, con ello, mayor será también la protección que el Registro de la Propiedad pueda dispensarle⁹⁴.

Lo que sucede en la práctica es que la realidad física de la finca puede no coincidir con la realidad registral⁹⁵, bien porque lo que ha tenido acceso al Registro de la Propiedad es una finca imaginaria, sin correspondencia real en el territorio, bien porque las características físicas reales no coinciden con las reflejadas en el asiento, bien porque se ha producido el acceso al Registro de la Propiedad de una finca ya inmatriculada, en todo o en parte (doble inmatriculación), o bien, finalmente, porque la finca correctamente inmatriculada ha podido cambiar físicamente con posterioridad a dicho asiento de inmatriculación, sin que tales cambios físicos accedan al Registro de la Propiedad hasta que la finca sea objeto de un posterior negocio jurídico con relevancia tabular, lo que conlleva, hasta entonces, una discordancia entre la descripción ofrecida por el asiento y la finca real⁹⁶.

cuentren correctamente descritas son varios: 1. del propietario de la finca «*que está interesado en que quede claramente identificado el objeto de su derecho, que dada su naturaleza real, ha de estar perfectamente determinado e identificado*»; 2. de los propietarios conlindantes «*para evitar imprecisiones en los linderos y pleitos sobre deslinde de fincas*»; 3. de las Administraciones Públicas «*para poder identificarlas a efectos de múltiples expedientes administrativos que puedan producirse sobre ellas*»; 4. de los terceros «*que necesitan conocer perfectamente aquello que pretenden adquirir*»; y 5. del Derecho Inmobiliario Registral «*para evitar dos patologías graves que pueden producirse por razón de una descripción e identificación inadecuada*», como son la doble inmatriculación o la inmatriculación de fincas imaginarias.

⁹³ Para GARCÍA GARCÍA, J. M., *RCDI*, 1994, pág. 2478, «*la descripción es (...) un concepto al servicio de la identificación de la finca*». Y reitera con posterioridad esta misma idea recordando que «*la descripción es la expresión de los datos necesarios para que la finca pueda acceder al folio real y pueda ser identificada*», en GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, pág. 353. Se manifiesta en el mismo sentido CURIEL LORENTE, F., 1999, pág. 378.

⁹⁴ De opinión contraria, MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 46, considera que si bien esto debería ser así, «*en nuestro Ordenamiento prevalece la idea de que el Registro no garantiza los datos de hecho (es decir, no garantiza la configuración de las fincas), y esto implica que las descripciones más precisas no aportan mayor protección al titular*». Sin embargo, y sin entrar ahora a valorar si los datos de hecho deberían o no ser objeto de tutela registral –pues será objeto de estudio en los capítulos siguientes–, lo cierto es que cuanto más precisa es la descripción de una finca, menor es la posibilidad de que dicha finca pueda ser objeto de una nueva inscripción posterior por otro titular diferente, lo que, sin duda, supone una mayor protección para el titular inscrito.

⁹⁵ CAVALLÉ CRUZ, A., *RENSXXI*, 2013, pág. 36.

⁹⁶ DE PABLO CONTRERAS, P., 2013, pág. 53, indica así que «*en algunos sistemas registrales la primera preocupación del legislador es que la finca aparezca perfectamente descrita e individualizada en el Registro (...). No es este el caso del sistema español (...)*» donde las fincas se identifican «*en el Registro a través simplemente de la descripción que de ellas se hacía en cada título inscribible (empezando por el utilizado para inmatricularlas), casi siempre procedente de las propias declaraciones de los interesados, y esa descripción, que se repite en cada asiento, era en su caso actualizada, por el mismo y poco fiable*

Indica Morales Moreno⁹⁷ que, con carácter general, existen dos sistemas de descripción de las fincas en el Registro de la Propiedad: la descripción perimetral y la descripción no perimetral. La primera, consistente en describir la finca fijando su contorno o perímetro, puede a su vez estar georreferenciada o no. En este sentido, la descripción perimetral georreferenciada será aquella que describa el contorno de la finca, sus linderos o perímetro, mediante la posición geográfica por la que transcurren dichos linderos o perímetro, ya sea mediante un plano, ya sea mediante la indicación de coordenadas, ya sea, en fin, mediante el uso conjunto de ambas técnicas. Por su parte, la descripción perimetral no estará georreferenciada cuando tales linderos o contornos sean descritos mediante el uso de elementos topográficos existentes en la realidad (como una montaña o un río), pero sin expresar de forma absoluta su ubicación geográfica (si se desconoce dónde se encuentra el río o la montaña que hace de lindero de la finca, tampoco se conocerá dónde se encuentra ésta).

Frente a dicha descripción perimetral, la descripción no perimetral, que es la menos precisa de todas, es aquella que describe la finca mediante el uso de ciertos datos literarios (nombre, extensión, nombre de la zona), y que establece sus linderos *per relationem*, esto es, por referencia a la titularidad de las fincas colindantes⁹⁸.

De estos dos sistemas posibles, y a diferencia de lo que como se indicó ha sucedido en la legislación catastral, la Ley Hipotecaria española optó por el segundo de ellos, la descripción no perimetral⁹⁹, ante el especial interés del legislador de entonces por facilitar todo lo posible el acceso de las fincas al Registro de la Propiedad¹⁰⁰. Así, el artículo 9 LH establecía en su redacción original¹⁰¹ que «toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes: a) la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren del título (...)», y se

procedimiento, con ocasión de la inscripción en él de nuevos títulos atinentes a la misma finca. Ni que decir tiene que, con mecanismo tan pedestre, no eran infrecuentes los casos de doble inmatriculación de fincas, o hasta la constancia registral de fincas inexistentes».

⁹⁷ MORALES MORENO, A. M., 2000, págs. 32 y ss.

⁹⁸ MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 141, donde recuerda la imperfección de tal sistema por cuanto el cambio de propietario dificulta la identificación de la finca.

⁹⁹ DELGADO RAMOS, J., *RADNT*, 2008, pág. 18. En sentido similar, DE LA CUESTA SANZ, J. M., 2008, pág. 1455.

¹⁰⁰ MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 38.

¹⁰¹ La Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, ha modificado sustancialmente el contenido de este artículo 9. Aunque sobre tal reforma se volverá más adelante, interesa apuntar que las circunstancias relativas a la naturaleza, situación, linderos, etc., a que hacía referencia en su anterior redacción se mantienen también en la nueva.

complementaba con lo dispuesto en el artículo 51 de su Reglamento, en cuya virtud «las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos esenciales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes (...)»¹⁰².

La Ley Hipotecaria planteó desde su origen un sistema flexible de acceso de las fincas al Registro de la Propiedad que dependía, en cuanto a la descripción física de las mismas, de las declaraciones de los otorgantes del título. De esta manera, la descripción que se hacía de las fincas por sus titulares, siempre que se respetase el mandato del artículo 9 antes referido¹⁰³, podía ser extremadamente variada y, al tratarse de un sistema literario, era posible que una misma finca fuese descrita de varias formas diferentes, llevando a pensar que se trataba de fincas distintas¹⁰⁴, y generando de esta forma problemas de doble (o más)¹⁰⁵ inmatriculación.

A ello debe añadirse, además, que los linderos solían ser referidos en atención a la titularidad de los colindantes (y así, se habla de que la finca linda, por ejemplo, al Norte con Avenida de La Roca; Sur, chalet de Julián Expósito; Este, solar sin edificar de Margarita Rojo; y Oeste, chalet de Esperanza Martínez), lo que no sólo dificultaba (y dificulta aún en la actualidad) enormemente su correcta ubicación, que dependía del conocimiento de tales colindantes, sino que generaba un sistema inmobiliario de finca aisladas entre sí, de tal manera que el conocimiento de los linderos de cada finca sólo es posible en el folio de la misma, pero dado que en el folio de las fincas colindantes han podido ser descritos de forma diversa, en ocasiones es imposible relacionar ambos folios con la certeza de que se trata de dos fincas que, en la realidad, lindan la una con la otra.

Por tanto, mediante esta descripción literaria de la finca, es posible, como mucho, identificar dónde se encuentra ubicada una finca, en un momento temporal determinado, que coincide con el de su inmatriculación, en relación, únicamente, con sus colindantes (y siempre desde el punto de vista de la propia finca). Ahora bien, cualquier alteración de tales colindantes que no acceda al

¹⁰² La Instrucción de 12 de junio de 1861, relativa a la forma de redactar los instrumentos que se presentaban ante el Registro de la Propiedad, imponía a los escribanos la obligación de describir las fincas según tal norma, bajo responsabilidad «de perjuicios que ocasionare su falta, si las omitiesen o expresaren con inexactitud que dé lugar a error y perjuicio de tercero».

¹⁰³ El artículo 30 LH sanciona de nulidad la inscripción en que se omita o exprese con inexactitud sustancial alguna de las circunstancias indicadas.

¹⁰⁴ Díez-PICAZO, L., 2008, pág. 414, indica que «se denomina doble inmatriculación al hecho de que una misma finca se encuentre inmatriculada en dos folios diferentes e independientes uno de otro».

¹⁰⁵ Así lo expresa Díez-PICAZO, L., 2008, pág. 414, al indicar que «la inmatriculación puede ser plural si se ha producido más de dos veces».

Registro de la Propiedad, determinará que la descripción *per relationem* que se ha realizado de la finca deje de ser válida, por lo que la descripción que ofrezca el Registro de la Propiedad no se corresponderá con la realidad física del territorio. Y, por supuesto, cualquier intento de ubicar esa finca en el conjunto del territorio nacional es prácticamente imposible, pues el Registro de la Propiedad, consecuencia del sistema de folio real, realiza un tratamiento individualizado de cada finca, olvidando con ello que el suelo es un elemento único que no admite solución de continuidad ni compartimentación alguna.

De las circunstancias que tanto el artículo 9.1 LH en su redacción original como el 51 de su Reglamento refieren como de necesaria concurrencia en la descripción de las fincas, interesa centrarse en este punto fundamentalmente en dos de ellas: la situación y los linderos¹⁰⁶. Y junto a ellas, merece la pena analizar también las *nuevas* circunstancias introducidas por la Ley 13/2015, de 24 de junio: el libro del edificio, la referencia catastral, la circunstancia de estar la finca coordinada gráficamente con el Registro de la Propiedad y el código registral único de la finca registral.

3.3.1 DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN DE LAS FINCAS

Para describir su situación, el Reglamento Hipotecario distingue en función de que se trate de una finca rústica o urbana. Si la finca que va a acceder al Registro de la Propiedad es una finca rústica, su situación «se determinará expresando el término municipal, pago o partido o cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar en que se hallaren (...); la naturaleza de las fincas colindantes; y cualquier circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el nombre propio si lo tuviere. En los supuestos legalmente exigibles se hará constar la referencia catastral del inmueble» (artículo 51.2 RH). Por su parte, cuando se trate de fincas urbanas, la situación «se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallaren; el nombre de la calle o sitio; el número si lo tuvieren, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio si fuere conocido por alguno propio (...); la referencia catastral en los supuestos legalmente exigibles; y cualquier otra circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca descrita» (artículo 51.3 RH).

¹⁰⁶ GARCÍA ARANGO Y CANGAS, L., *RCDI*, 1949, pág. 774, distingue la naturaleza, situación y linderos del resto de requisitos contenidos en los preceptos indicados, que considera tienen «un valor meramente secundario».

En el caso de las fincas urbanas la identificación de la finca en la realidad a partir de la descripción que de su ubicación se haga es relativamente sencilla. La existencia de calles nominadas y numeradas facilita enormemente la localización del inmueble, y con los datos que deben hacerse constar en el Registro de la Propiedad se puede conocer el municipio en que se ubica la finca, el pueblo¹⁰⁷, la calle exacta en que está, y el número de la misma que le corresponde, además de conocer el nombre del edificio, si lo tuviera, lo cual sin duda también favorecerá y facilitará su identificación. A ello debe añadirse, por imperativo del artículo 8 LH, que si el edificio está constituido en régimen de propiedad horizontal «se describirán (...) sus distintos pisos y locales susceptibles de aprovechamiento independiente, asignando a éstos un número correlativo escrito en letra y la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble».

Pero en el caso de las fincas rústicas el mecanismo de descripción de la ubicación planteado por la Ley Hipotecaria es mucho más impreciso, aumentando con ello la dificultad para identificar correctamente la finca, pues únicamente se deberá indicar en la inscripción el municipio en que se encuentre, y dentro de éste el pago, partido o nombre con que sea conocido el lugar en que se ubique, si lo tuviera; y la naturaleza de las fincas colindantes, dato éste último que devendrá absolutamente insignificante en aquellas grandes extensiones rurales en las que todas las fincas tengan la misma naturaleza, pues no tendrá efecto identificador alguno. Si todas las fincas de la zona son de la misma naturaleza, tal dato no tiene utilidad alguna a la hora de tratar de identificar en la realidad la finca inmatriculada, aunque lo cierto es que sí que servirá para proporcionar al interesado información relativa al contenido dominical de la misma.

En ambos casos, tanto en el de fincas rústicas como en el de urbanas, deberá hacerse constar también la referencia catastral «en los supuestos legalmente exigibles». Dispone el artículo 38 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba la Ley del Catastro Inmobiliario, que la referencia catastral deberá figurar en todos los «instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de naturaleza real relativos al dominio y demás derechos reales», afirmando por su parte el

¹⁰⁷ Y aunque la Ley Hipotecaria no lo refiera expresamente, en aquellos municipios que estén formados únicamente por un pueblo o ciudad, debería hacerse constar también el barrio en que se ubique la finca, no sólo por analogía con la *ratio legis* que lleva al legislador hipotecario a concretar, dentro del municipio, el pueblo en concreto, sino también porque sin duda tal referencia constituirá «otra circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca descrita».

artículo 40.1.c) del mismo cuerpo normativo que la obligación de aportar dicha referencia catastral ante el Registro de la Propiedad corresponde a «quienes soliciten del registrador la práctica de un asiento registral relativo a bienes inmuebles». Dicha exigencia se veía aumentada cuando la inscripción que se deseaba realizar era la primera inscripción del derecho, y coincidía, por tanto, con la inmatriculación de la finca¹⁰⁸, pues en tales casos, el artículo 53, siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, disponía que «en lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título»¹⁰⁹ y de la «que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente» (artículo 298 RH). Tal especialidad ha desaparecido ya de nuestro ordenamiento jurídico como consecuencia de la aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, que expresamente deroga el citado artículo 53, siete, al establecer, en la nueva redacción otorgada a los artículos 9 y 10 LH, que siempre que se inmatricule una finca o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, deberá hacerse constar en la correspondiente inscripción la representación gráfica georreferenciada de la finca, para lo que «deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca».

Por tanto, todo aquel que desee realizar cualquier tipo de asiento relativo a un inmueble en el Registro de la Propiedad no sólo deberá aportar necesariamente la referencia catastral de la finca¹¹⁰ –que, *ex* artículo 48.2 TRLCI,

¹⁰⁸ Para Díez-PICAZO, L., 2008, págs. 405 y ss., «teóricamente, los conceptos de inmatriculación y de primera inscripción son diferentes. La inmatriculación se refiere fundamentalmente al concepto de finca y a la finca en sentido registral. La inscripción en cambio hace referencia a los derechos –en particular al derecho de propiedad– existentes sobre las fincas y a los títulos que sirven de soporte a tales derechos (...). En nuestro Derecho, normalmente, la inmatriculación se efectúa mediante la práctica de un asiento, que es el de primera inscripción del dominio a favor del inmatriculante». En el mismo sentido, ARNÁIZ EGUREN, R., *RCDI*, 1998, pág. 380, y DE PABLO CONTRERAS, P., 2013, pág. 47. Desde la misma óptica, LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, pág. 59.

¹⁰⁹ En este sentido, *vid.*, entre otras, RRDGRN de 5 de octubre de 2004 (RJ 2005, 1791), 3 de noviembre de 2004 (RJ 2004, 7925), 4 de diciembre de 2007 (RJ 2008, 2083), 12 de mayo de 2008 (RJ 2008, 2797), 22 de enero de 2009 (RJ 2009, 1608), 3 de septiembre de 2009 (RJ 2009, 5683), 8 de septiembre de 2009 (RJ 2009, 4441), 13 de julio de 2010 (RJ 2010, 3760), 16 de diciembre de 2010 (RJ 2011, 1224), 23 de diciembre de 2010 (RJ 2011, 265), 18 de junio de 2012 (RJ 2012, 10063), y 11 de julio de 2013 (RJ 2013, 6139). Por su parte, la RDGRN de 16 de octubre de 2012 (RJ 2012, 10984), entendió, sin embargo, que este requisito no es exigible en tales términos de imperatividad en relación con la inmatriculación de fincas por expediente de dominio.

¹¹⁰ En relación con las fincas rústicas, la necesidad de hacer constar la referencia catastral estaba suspendida por la disposición final tercera de la Ley 66/1997, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales,

se «recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca» siempre que exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca, entendiendo que existe tal correspondencia cuando los datos de situación, denominación y superficie, si constara, de la referencia catastral coincidan con los del título y los del Registro de la Propiedad, o cuando, no existiendo dudas acerca de su identidad, no existan diferencias de superficie superiores al 10% (artículo 45 TRLCI) –; sino que deberá aportar también la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, salvo en aquellos casos en que el artículo 10.3 LH admita otra representación gráfica alternativa ¹¹¹.

No obstante lo anterior, debe tenerse en cuenta que el incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral, o la aportación de una referencia falsa o falseada, dará lugar únicamente a una sanción administrativa *ex* artículo 70.b) TRLCI, ya que, si bien la falta de aportación de la referencia catastral «se hará constar en el expediente o resolución administrativa, en el propio documento notarial o en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad» (artículo 44.1 TRLCI), dicha ausencia «no suspenderá la tramitación del procedimiento ni impedirá su resolución» y «no impedirá que los notarios autoricen el documento ni afectará a su eficacia o a la del hecho, acto o negocio que contenga» (artículo 44.2 TRLCI). Es más, «la no constancia de la referencia catastral en los documentos inscribibles o su falta de aportación no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, conforme a la legislación hipotecaria» (artículo 44.3 TRLCI).

A pesar de todo, el legislador era consciente de las debilidades de un sistema de descripción de la situación de las fincas tan impreciso, y por ello consideró aconsejable hacer constar también cualquier otra circunstancia

Administrativas y del Orden Social. Con posterioridad, la Disposición final primera de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, estableció que la referencia catastral debía hacerse constar en los inmuebles rústicos situados en los municipios renovados, así como en aquéllos otros en los que se fuera renovando el catastro rústico. Esta Disposición final fue derogada a la entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, cuya Disposición transitoria tercera, sin embargo, dispone que «no será de aplicación lo establecido en el título V de esta Ley [que lleva por rúbrica «De la constancia documental de la referencia catastral»] a los bienes inmuebles rústicos situados en los municipios en los que no haya finalizado la renovación del Catastro Rústico conforme a lo previsto en la disposición adicional única de esta Ley». Por tanto, y con GARCÍA GARCÍA, J. M., 2011, tomo I, pág. 575, nota al pie 27, debe entenderse que la necesidad de hacer constar la referencia catastral se aplica hoy en día también a las fincas rústicas. En contra se manifiesta MARTÍN MARTÍN, A. J., *BCRE*, 2004, pág. 375, quien sin embargo consideraba que sí era necesaria la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica.

¹¹¹ Aunque, como se verá, tal carácter alternativo resulta sumamente cuestionable.

que pudiera servir para distinguir la finca que se inscribe de cualquier otra ¹¹². La reforma operada por la Ley 13/2015, que se estudiará con detalle más adelante, pretende cambiar esta situación añadiendo a la clásica descripción *per relationem* de las fincas una descripción gráfica que la complete –complemento éste, por otra parte, que ya había sido incorporado a la normativa hipotecaria mediante la reforma operada en la Ley Hipotecaria por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre–.

3.3.2 DESCRIPCIÓN DE LOS LINDEROS DE LAS FINCAS

Tal y como sucede al describir la situación de las fincas, a la hora de describir los linderos el Reglamento Hipotecario distingue cómo debe ser dicha descripción en atención a la naturaleza, rústica o urbana, de la finca. Así, en relación con las primeras, el artículo 54.2 dispone que se llevará a cabo la descripción de «sus linderos por los cuatro puntos cardinales», mientras que el 54.3 indica que en el caso de fincas urbanas dicha descripción será de «sus linderos por la izquierda (entrando), derecha y fondo», si bien ello «no se opone a que las fincas [urbanas] cuyos linderos no pudieran determinarse en la forma expresada se designen por los cuatro puntos cardinales», lo cual, en la práctica, sucederá siempre que no se pretenda describir un piso, local o garaje que pertenezca a un inmueble en régimen de propiedad horizontal.

El principal problema que genera este sistema de descripción de los linderos es que si bien el Reglamento Hipotecario indica que es necesario describir los linderos por los cuatro puntos cardinales, no indica sin embargo cómo debe ser esa descripción, y tradicionalmente el mecanismo utilizado para ello es el de indicar el nombre y apellidos de los propietarios colindantes, o, cuando existan, mediante el uso de elementos fijos ¹¹³.

Además, no puede olvidarse que con los cuatro linderos a los que hace referencia el Reglamento Hipotecario, es perfectamente posible construir in-

¹¹² El artículo 51 RH establece que es necesario hacer constar en el Registro de la Propiedad «*cualquier circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba*», en el caso de fincas rústicas, así como «*cualquier otra circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca descrita*», en el caso de las fincas urbanas.

¹¹³ Debe tenerse en cuenta que cuando se habla de lindero fijo, aunque se hace referencia a un carácter relativamente inmutable, no se trata necesariamente de una situación de perpetuidad, pues es posible que, por ejemplo, el camino usado como referencia desaparezca, desapareciendo con ello el lindero fijo. A tales linderos fijos se refiere VÁZQUEZ ASENJO, O. G., *BSERC*, 2011, págs. 92 y ss., al hablar de «*linderos de apreciación objetiva*», a los que define como «*todos aquellos que son susceptibles de ser representados gráficamente sobre una referencia visualmente objetiva*».

numerales figuras geométricas diferentes ¹¹⁴ (la existencia de cuatro linderos, uno por cada punto cardinal –norte, sur, este y oeste–, no debe hacer pensar exclusivamente en la existencia de fincas de base cuadrada perfecta ¹¹⁵), la mayoría de las cuales es prácticamente imposible aprehender con la simple referencia a esos cuatro linderos, especialmente en los casos de multitud de colindantes por uno o varios de ellos –*vid.* imagen 1–.



Imagen 1. La línea gruesa corresponde a un vial que debe constar inscrito en el Registro de la Propiedad como una sola finca. Su descripción per relationem resulta prácticamente imposible, siendo difícil imaginar cómo podría describirse el mismo de forma correcta y precisa sin recurrir al uso de la planimetría

Tal y como se apuntó más arriba, la descripción no perimetral utilizada por nuestro sistema hipotecario –de forma exclusiva hasta la reforma operada mediante la Ley 24/2001, de 27 de diciembre y, especialmente, la recién-

¹¹⁴ Como indica PINTÓ RUIZ, J. J., *RJC*, 1959, pág. 784, «una finca no queda determinada por su extensión y sus linderos, pues para una extensión determinada pueden crearse infinitas figuras geométricas, con cuatro lindes».

¹¹⁵ ARRIETA SEVILLA, L. J., *RADNT*, 2009, pág. 63.

temente operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio–, favorecía el uso de mecanismos de descripción *per relationem*, útiles en su momento para facilitar el acceso de las fincas al Registro de la Propiedad ¹¹⁶, pero absolutamente insuficientes hoy en día, especialmente si se tiene en cuenta que dados los avances tecnológicos existentes ¹¹⁷ no parecía razonable seguir manteniendo sin actualizar, por otras más precisas ¹¹⁸, las vías de descripción e identificación de las fincas ¹¹⁹.

3.3.3 EXPRESIÓN DEL ARCHIVO DEL LIBRO DEL EDIFICIO

El Libro del Edificio, introducido en nuestro ordenamiento jurídico mediante el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, está formado, al menos, por el proyecto del mismo –con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas–, el acta de recepción y la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación; y deberá ser entregado a los usuarios finales del edificio.

Como indica García García ¹²⁰, a la vista del indicado artículo algunas Comunidades Autónomas (Andalucía, Cataluña y Valencia) regularon el archivo registral de dicho Libro del Edificio, partiendo del mandato del artículo 20.1.a del ya derogado Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de suelo, a cuyo tenor, tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, los notarios debían exigir, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de la obra conforme a la descripción del proyec-

¹¹⁶ Aunque GARCÍA GARCÍA, J. M., y MUÑOZ CARIÑANOS, F., *RCDI*, 1974, pág. 1343, ya apuntaron hace mucho que «*con este sistema (...) no se consigue ni una forma permanente de denominación de los linderos (dada la variabilidad de titulares de fincas colindantes con el transcurso del tiempo), ni un dato de precisión respecto al perímetro de la finca, salvo en el caso de los linderos fijos*».

¹¹⁷ REQUEJO LIBERAL, J., 2007, pág. 29.

¹¹⁸ DELGADO RAMOS, J., *RADNT*, 2008, pág. 18, afirma en este sentido que «*afortunadamente, las modernas técnicas topográficas, cartográficas e informáticas han venido a cambiar radicalmente el enfoque de la cuestión: la sociedad, a través de los avances tecnológicos, ya cuenta con técnicas y medios topográficos suficientemente precisos y asequibles que permiten identificar gráficamente las fincas con precisión suficiente*».

¹¹⁹ Un ejemplo de cómo estas nuevas técnicas pueden mejorar los mecanismos de identificación de fincas se encuentra en SÁNCHEZ JORDÁN, M. E., *ADC*, 2012, págs. 1092 y ss.

¹²⁰ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, pág. 384.

to, «los documentos que acreditasen el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios». Y añadía el mismo artículo, en su apartado 2, que «para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior».

A pesar de tal indicación, la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de julio de 2007 indicó que «respecto de la nueva Ley 8/2007 [Ley del Suelo, luego refundida en el derogado Real Decreto Legislativo 2/2008], la única novedad reseñable respecto del régimen del Real Decreto 1093/1997, es que se exige en la declaración de obras nuevas terminadas (lógicamente también en las actas de finalización de obras) que se acredite documentalmente el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios. Esto significa que no se autorizarán por los Notarios ni se inscribirán por los Registradores de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva terminada o actas de finalización de obra de edificaciones sujetas a la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación (en lo sucesivo LOE) sin que se les acrediten (...) los demás requisitos documentales exigidos por esa ley para la entrega al usuario. Tal documentación no es otra que el Libro Edificio a que se refiere el artículo 7 de la LOE. En él se integraran el proyecto, la identificación de los agentes intervinientes, licencias, y demás requisitos exigidos por el citado artículo 7 de la ley 38/1999 y en su caso los demás requisitos exigidos por la legislación autonómica como integrantes del mismo. A los efectos del párrafo tercero del artículo 7 de la LOE, el promotor deberá depositar ante cualquier notario un ejemplar del Libro del Edificio, acompañado de la certificación del arquitecto director de la obra, acreditativo de que ése es el Libro correspondiente a la misma y que le ha sido entregado tal Libro al promotor. Dicho depósito deberá ser objeto de la correspondiente acta de depósito (artículo 216 y ss. del Reglamento Notarial)». Por tanto, el depósito únicamente tenía que hacerse ante notario –siendo éste quien tenía que hacer constar en la correspondiente escritura la existencia de ese Libro del Edificio–, y no ante el Registro de la Propiedad, a quien le bastaba como acreditación la manifestación del notario de haberse depositado el Libro.

Dicha Resolución-Circular queda ahora desplazada, toda vez que el apartado a) del artículo 9 LH establece, como una de las circunstancias que deben constar necesariamente en la inscripción de la finca, la «expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera

exigible»¹²¹. En relación con tal requisito, y ante el evidente silencio de la Ley al respecto –algo que sin embargo sorprende teniendo en cuenta la regulación administrativista de algunos de sus artículos (es el caso, por ejemplo, del artículo 9, que con una redacción farragosa ocupa dos páginas enteras que, a pesar de todo, plantean numerosas dudas) tras la reforma operada por la Ley 13/2015–, la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, indica en su Disposición adicional segunda que «a fin de facilitar la consulta, tratamiento, archivo y publicidad registral del libro del edificio, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, y su puesta a disposición del Catastro, conforme a lo previsto en la presente resolución, el citado libro del edificio, con el contenido regulado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, deberá presentarse al Registro de la Propiedad, en soporte informático, en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente».

Aunque se volverá sobre ello más adelante, conviene adelantar aquí brevemente una de las principales críticas que puede hacerse a la vigente redacción de los artículos 9 y 10 LH, y demás normas concordantes, que traen causa de la Ley 13/2015: la persistencia de un Registro de la Propiedad analógico, de tal manera que en lugar de transformarlo en uno digital, se contenta el legislador con digitalizar su contenido, como si ambas situaciones fueran semejantes. Uno de los problemas que ello conlleva, y que puede apreciarse aquí, es la remisión del Libro del Edificio en un formato estático como es el documento PDF, de tal manera que no es posible su actualización instantánea –por ejemplo, si se produjera una modificación en las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio o sus instalaciones–, sino que en esos casos será necesario presentar un nuevo documento PDF que sustituya al anterior, sin que ni la Ley Hipotecaria en su artículo 202 ni la indicada Resolución Conjunta establezcan cuál debería ser el procedimiento para ello en caso de que pudiera realizarse como una operación registral específica, extremo éste que tampoco se indica¹²².

¹²¹ Dado que, como se ha indicado, la obligatoriedad de aportar el Libro del Edificio nace con la Ley 38/1999, parece evidente que su constancia a efectos de la inscripción sólo será exigible en aquellas edificaciones en que la obra nueva se declare con posterioridad al momento en que dicha Ley entró en vigor. En el mismo sentido, GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, pág. 382.

¹²² Aunque para OLIVA IZQUIERDO, A. M., 2016, pág. 34, «*el depósito del Libro Edificio en el Registro de la Propiedad (...) es una de las reformas de mayor importancia de la Ley de Reforma, toda vez que a través del mismo se pretende en el futuro que todas las incidencias del inmueble accedan al Registro de la Propiedad. Supone, así mismo (sic), una mayor información y seguridad para los usuarios de dicho*

3.3.4 EXPRESIÓN DE LA REFERENCIA CATASTRAL

Añade igualmente el apartado a) del artículo 9 LH que en la descripción de las fincas que sean objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad «se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren». Dicha referencia catastral se define por el artículo 6.3 TRLCI como «un código alfanumérico que permite situarlo [al bien inmueble] inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro», y, de conformidad con el artículo 38 del mismo cuerpo legal, como ya se ha indicado, «deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos».

El procedimiento para la constancia documental de la referencia catastral está desarrollado en los artículos 38 y siguientes TRLCI, que sustituyen la regulación que se introdujo en nuestro ordenamiento jurídico en el ya derogado artículo 50 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, cuyo objetivo era precisamente la obligatoria constancia de la referencia catastral en todos aquellos documentos que, entre otras funciones, tuvieran acceso al Registro de la Propiedad.

Dicha constancia requiere, como operación previa, que se compruebe la correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca, mediante una adecuada identificación y localización de la misma, y la coincidencia aproximada en cuanto a descripción y superficie con la parcela (o parcelas) catastral correspondiente, lo que sucederá, *ex* artículo 45 TRLCI, cuando 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; o cuando, no produciéndose esa coincidencia, no existan diferencias de superficie 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.

Registro, quienes podrán conocer las circunstancias relevantes del inmueble objeto de la operación que pretendan»; lo cierto es que sin la posibilidad de actualizar de manera constante e inmediata tal información, los beneficios que la misma pueda tener para dicho usuario se pueden ver drásticamente reducidos.

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, de tal manera que se recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca, sin olvidar que la misma únicamente permite localizar o ubicar la finca en una determinada zona catastral¹²³, pero sin que ello implique la correspondencia entre finca registral y parcela catastral, ni la descripción detallada o precisa de aquélla –pues, entre otras cosas, la referencia catastral no contiene referencia alguna respecto de la superficie o linderos de la parcela a la que se refiere, datos éstos que se contienen en la certificación catastral descriptiva y gráfica, de la que la referencia catastral es un componente más y sobre la que volveré más adelante–.

3.3.5 EXPRESIÓN DE LA COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO (REMISIÓN)

Aunque será objeto de estudio en otro apartado, debe indicarse aquí que, una vez se produzca la coordinación entre la representación gráfica de la finca registral y la representación gráfica de la parcela catastral, en los términos que indican los artículos 9 y 10 LH, el registrador deberá indicar tal circunstancia en la descripción que de dicha finca se contenga en su inscripción. Ahora bien, a pesar de la importancia que para la descripción e identificación de la finca pueda tener tal coordinación gráfica –que será estudiada en detalle más adelante–, es evidente que la constancia registral de la misma –esto es, el indicar si están o no coordinadas–, ninguna utilidad tiene desde el punto de vista de la descripción literaria de la finca para tal descripción e identificación: al leer la descripción literaria de la finca que conste en el Registro de la Propiedad, la referencia a si dicha finca se encuentra o no coordinada con una parcela catastral no facilita en nada la labor de ubicación de aquélla.

Igualmente, merece especial crítica que la constancia de tal coordinación debe hacerse «haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada». Por tanto, la pretendida coordinación únicamente quedaría acreditada en un momento temporal determinado, siendo posible una posterior descoordinación por un acto que no accediera al Registro de la Propiedad. El establecimiento de un Registro de la Propiedad electrónico permitiría eliminar este problema, pues la coordinación del mismo con el Catastro se produciría siempre en tiempo real, y sin necesidad de tener en cuenta fechas determinadas.

¹²³ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, pág. 386.

3.3.6 EXPRESIÓN DEL CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO DE LA FINCA REGISTRAL

Aunque, como acertadamente indica García García ¹²⁴, la incorporación al folio real de cada finca de su código registral único no forme parte de las circunstancias de la descripción de la finca en la literalidad del artículo 9 LH –pues lo regula antes de enunciar las características de dicha descripción– ¹²⁵, conviene sin embargo analizarlo junto a tales características.

Indica el citado artículo 9 que «el folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla». Dicho «código registral único» venía ya utilizándose por numerosos registradores desde la implantación del sistema GeobaseWeb bajo el nombre de IDUFIR ¹²⁶ (Identificador Único de Finca Registral) ¹²⁷, a pesar de que no existía un reconocimiento legal al mismo. Ahora, la Ley Hipotecaria hace mención al mismo, aunque de forma muy somera (el artículo transcrito y otra mención en el artículo 10.2.2.º).

Ha sido la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, la que en su apartado Quinto ha venido a regular de manera más detallada tal código registral único, código éste que además identifica con el ya citado IDUFIR. Así, establece el referido apartado que «se utilizará como código registral único de finca contemplado en el artículo 9 y otros de la Ley Hipotecaria [aunque en realidad, como se ha indicado, la única otra referencia en la Ley Hipotecaria está en su artículo 10], el actual sistema de identificador único de finca registral diseñado por el Colegio de Registradores y utilizado en los registros de la propiedad».

Este código registral único será invariable para cada finca una vez se le asigne, con independencia de las alteraciones que se pudieran producir en la demarcación geográfica de los distritos hipotecarios, y sin que dos fincas dife-

¹²⁴ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, pág. 396.

¹²⁵ En sentido similar, OLIVA IZQUIERDO, A. M., 2016, pág. 30.

¹²⁶ <http://bit.ly/2aUNrVJ> (última consulta: 1 de diciembre de 2016).

¹²⁷ OLIVA IZQUIERDO, A. M., 2016, pág. 30, en nota a pie 5, indica que «el IDUFIR es el código que identifica de forma única una finca registral en cada Registro, permitiendo la localización de la misma sin lugar a error, pues es único y exclusivo para cada una de las fincas inscritas en un Registro de la Propiedad. Para su creación se exige que sea invariable en el tiempo, de forma que cada Registro sea el encargado de generarlo a través de un proceso telemático automatizado; circunstancia ésta que motivó las duplicidades que el Código Registral Único trata ahora de erradicar. Ahora bien, el IDUFIR y la referencia catastral no tienen relación alguna, de forma que no es posible conocer este identificador con los datos catastrales, a diferencia de lo que ocurrirá con el Código Registral Único, que se hará constar tanto en Registro como en Catastro cuando estén coordinados. Así pues, de forma gráfica puede decirse que el antiguo IDUFIR –hoy Código Registral Único– es el auténtico DNI de una finca registral».

rentes puedan tener el mismo código. No se indica, sin embargo, qué se deberá hacer en caso de que tal duplicidad se produjera, algo que deberá solventar el Colegio de Registradores «a la mayor urgencia posible».

Por su parte, dicho código registral único deberá hacerse constar tanto en el folio real de la finca como en cualquier forma de publicidad registral de la misma, sirviendo el mismo como dato identificativo suficiente respecto de una finca ya inmatriculada. A pesar de la utilidad y corrección de tal medida, lo cierto es que dicho código registral único adolece de los mismos defectos que la referencia catastral a los efectos de permitir describir e identificar una determinada finca, pues en la mera lectura de una descripción literaria, tales elementos alfanuméricos carecen de utilidad alguna.

Llama la atención, por otro lado, que la indicada Resolución-Circular disponga que una vez homologado el programa informático de tratamiento gráfico de las fincas registrales a que se hace referencia en el artículo 9 LH –sobre el que volveré más adelante– «a las nuevas fincas registrales y demás supuestos que conforme a la legislación hipotecaria abran folio real propio, sólo se les asignará el código único de finca registral especificado en esta resolución-circular, y para evitar duplicidades y disfunciones, no se les asignará el número de finca o subfinca particular dentro de cada registro, término municipal y sección que procedía conforme a la normativa reglamentaria anterior a la implantación legal del código registral único». Tal normativa reglamentaria, sin embargo, no es más que el desarrollo normativo del mandato contenido en el artículo 8 LH¹²⁸, en vigor y sin que la reforma de la Ley 13/2015 le haya afectado en manera alguna, que establece que «cada finca tendrá desde que se inscriba por primera vez un número diferente y correlativo». Confunde de esta manera la Resolución-Circular el código registral único con el número de la finca en el Registro de la Propiedad, cuando se trata de dos conceptos distintos¹²⁹ que se encuentran además regulados en preceptos distintos. La propia naturaleza jurídica de la Resolución-Circular que se comenta obligan a hacer caso omiso de tal manifestación mientras no se modifique el artículo 8 LH, por lo que los registradores deberán hacer constar ambos números, tanto el código registral único como el número de finca.

¹²⁸ De ahí que no considere válida la afirmación que hace OLIVA IZQUIERDO, A. M., 2016, pág. 32, cuando interpreta el apartado transcrito de la citada Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, pues enlaza la expresión relativa a que «sólo se les asignará el código único de finca registral» con la idea de que desde ese momento deberá dejar de asignárseles el IDUFIR, cuando la Resolución-Circular está hablando, en realidad, del número de la finca en el Registro de la Propiedad, pues, como se ha indicado, el IDUFIR carece de «normativa reglamentaria anterior a la implantación legal del código registral único» que pudiera ahora dejar de ser aplicada.

¹²⁹ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, pág. 396.

3.3.7 CRÍTICAS AL SISTEMA DE DESCRIPCIÓN E IDENTIFICACIÓN LITERAL DE LAS FINCAS

La descripción no perimetral de las fincas adolece, como se ha visto, de numerosos defectos. A pesar de la opinión de Arnáiz Eguren¹³⁰, para quien el problema de la identificación de las fincas es un mal menor¹³¹, reducido prácticamente a supuestos de integración de fincas en procesos urbanísticos en los que, como en casos de expropiación, el propietario afectado no tiene interés en participar en el mismo, lo cierto es que las dificultades derivadas de este sistema de descripción han sido numerosas, generando incontables casos de inscripción de fincas inexistentes en la realidad y, sobre todo, de dobles inmatriculaciones¹³².

Como se ha indicado, la identificación que se ha llevado a cabo tradicionalmente en el Registro de la Propiedad adolece de falta de precisión¹³³, debido a varios motivos. En primer lugar, los datos que de conformidad con la derogada dicción del artículo 9 LH y la aún vigente del artículo 51 de su Reglamento debían aportarse eran pocos. Las referencias a la «naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren del título», si bien necesarias, no son suficientes para obtener una descripción de la finca con la precisión deseable.

A los problemas apuntados en relación con la situación y linderos deben añadirse los derivados del uso de elementos de identificación que no siempre constan, como sucede con el nombre –especialmente en las fincas urbanas–, y el número –especialmente en las rústicas–, o que, cuando constan, no siempre son determinantes (como la naturaleza de la finca, cuando coincide con la del resto de fincas de la zona o, al menos, con la de sus colindantes, en los términos ya indicados). Elementos todos ellos que eran, además, potestativos, pues sólo debían incluirse en el asiento «si constaren del título»¹³⁴.

¹³⁰ ARNÁIZ EGUREN, R., 1995, pág. 39.

¹³¹ En la misma línea se había manifestado ya CHINCHILLA RUEDA, R., *RCDI*, 1961, pág. 261.

¹³² *Vid.*, DE PABLO CONTRERAS, P., 2013, pág. 53. *Vid.*, también REQUEJO LIBERAL, J., 2007, pág. 33.

¹³³ Indica GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, pág. 399, que «ha sido un tópico considerar que la descripción literaria tradicional basada en los linderos por nombres personales de los colindantes o por las manifestaciones de los propios interesados, es un procedimiento antiguo de descripción e identificación, que se mantenía por la tradición y por la falta de una adecuada coordinación Catastro-Registro». Se trata, no obstante, de un tópico más que cierto, pues la descripción literaria *per relationem* es realmente un procedimiento antiguo de descripción e identificación que debe ser superado.

¹³⁴ Nótese que, sin embargo, el desarrollo que del artículo 9.1 LH llevó a cabo el artículo 51 de su Reglamento supuso, en relación con la medida superficial, su exigencia con carácter obligatorio («la medida superficial se expresará en todo caso»), lo que no sólo no era contrario a la Ley –pues no dice que no

En segundo lugar, esos datos utilizados para la descripción de la finca son datos que constan en el título que se presenta a inscripción, de tal forma que son los propios interesados en esa inscripción los que describen la finca a inmatricular, sin que el registrador lleve a cabo investigación alguna acerca de la veracidad o no de aquéllos. De esta forma, era perfectamente posible que se pretendiera la inscripción de una finca que no existía en la realidad, por cuanto el registrador no entraba a comprobar si la finca descrita existía o no, sino que se limitaba a dar por buenos los datos descriptivos incorporados por las partes al título sometido a inscripción.

Hoy en día, esta posibilidad se antoja más complicada, pues como se ha indicado, con la derogación del artículo 53, siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, la propia Ley Hipotecaria obliga a que toda operación inmatriculatoria o que implique una reordenación de terrenos deba ir acompañada de la correspondiente representación gráfica georreferenciada de la finca afectada, de la «que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente» (artículo 298 RH). De esta forma, no parece admisible ya la inmatriculación de fincas inexistentes en la realidad, salvo que el propio Catastro recoja también la *existencia* de una finca sin reflejo real, lo que parece imposible.

Aunque se volverá sobre ello más adelante, conviene adelantar desde ya que tal exigencia no parece del todo acertada, por cuanto el objeto de trabajo de ambas instituciones, la parcela catastral y la finca registral, no son siempre coincidentes, pudiendo haber fincas registrales compuestas por varias parcelas catastrales o incluso una parcela catastral que abarque en la realidad fincas registrales diferentes¹³⁵, incluso pertenecientes a diferentes titulares. Intentar forzar la coincidencia exacta entre ambas no resulta, por tanto, una solución ideal.

Además, era posible también que las partes pretendieran inmatricular una finca que ya constara en el Registro de la Propiedad, dando lugar al fenómeno de la doble inmatriculación (sobre todo en fincas rústicas). Desde esta óptica, se podía

se exprese nunca, sino que exige que se haga en todo caso, tanto si consta en el título, como dispone el artículo 9.1, como si no lo hace, completando de esa forma el mandato legal (GARCÍA GARCÍA, J. M., y MUÑOZ CARIÑANOS, F., *RCDI*, 1974, pág. 1345)–, sino que era conforme con la legislación entonces en vigor –y vigente aún hoy–. Así, la exigencia de la constancia de la medida superficial viene impuesta por el artículo 26 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal, y por el artículo 45 TRLCI, que presupone su constancia obligatoria. La actual redacción del artículo 9 LH establece ya sin ningún género de duda –y de nuevo con rango legal y con carácter general– que la superficie es una de las circunstancias que necesariamente deben contenerse en las inscripciones que se practiquen en el Registro de la Propiedad. En sentido similar, *vid.*, GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, pág. 364.

¹³⁵ Pueden verse en este sentido las RDGRN de 13 (RJ 2016, 4995) y 15 (RJ 2016, 4011) de junio de 2016.

describir un mismo lindero de varias formas diferentes¹³⁶, ocultando con ello a los ojos del registrador la inmatriculación ya existente de la finca, de tal modo que, cuando en ejercicio de sus funciones calificadoras, comprobaba los datos de la finca que se pretendía inmatricular con los datos de las demás fincas que ya habían accedido al Registro de la Propiedad, difícilmente podía apreciar la correspondencia entre ambas, ya que las referencias utilizadas para describir a una y a otra, pese a ser la misma finca, eran tan distintas que, a su juicio, se estaba efectivamente ante dos fincas independientes y completamente diferenciadas.

Y, finalmente, porque no existía ningún mecanismo jurídico que obligara a la actualización de esos datos con ocasión de nuevos negocios jurídicos de trascendencia real relativos a la finca, sino que se hacía depender de la voluntad del interesado, lo que determinaba que la descripción se fuera «perpetuando indefinidamente»¹³⁷ aun cuando la finca podía haber experimentado cambios en la realidad. Con ello, se podían –y se pueden– encontrar fincas que han visto modificadas sus características físicas en la realidad pero que sin embargo no han visto tales cambios reflejados en su folio registral, coadyuvando de esta manera a dificultar las labores de identificación de la misma. Precisamente por eso, indica Roca Sastre¹³⁸ que «aunque los Notarios intenten obtener de los interesados la rectificación de tales datos con motivo del otorgamiento de alguna transmisión o gravamen de las fincas, el intento resulta vano la mayor parte de las veces, ante lo cual el Notario se abstiene de poner al día tales circunstancias descriptivas (...) De esta forma las fincas subsisten descritas con sus circunstancias añejas, desmentidas generalmente por la realidad».

La reforma operada en el artículo 9 LH por la Ley 13/2015, de 24 de junio, ha intentado de alguna manera paliar estas deficiencias del sistema de descripción *per relationem*. Así, el citado artículo establece en su apartado a) que la descripción literaria de la finca deberá indicar «su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren». Añade, asimismo, que deberá indicarse también «el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10», y que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al

¹³⁶ DÍEZ-PICAZO, L., 2008, pág. 414, al indicar que «*existe doble inmatriculación cuando las dos fincas son absolutamente idénticas entre sí, aunque sus respectivas descripciones (linderos, etc.) estén hechas de una manera distinta. Hay también doble inmatriculación si una de las fincas coincide sólo parcialmente o se encuentra superpuesta con respecto a otra*».

¹³⁷ ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo III, pág. 214.

¹³⁸ ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo III, pág. 215.

margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera».

Dejando de lados estos dos últimos incisos, sobre los que se volverá en los próximos capítulos, la vigente redacción del artículo 9 ha intentado reforzar la descripción literaria de las fincas, buscando hacerla más precisa y segura –nótese que habla de la descripción de la situación física «detallada» de la finca que es objeto de inscripción, por lo que no vale ya cualquier suerte de descripción, sino únicamente aquella que lo haga con suficiente detalle–. Y para ello, junto a las que tradicionalmente han formado parte de las «inscripciones extensas», ha establecido cuatro nuevas circunstancias.

En primer lugar, la necesidad, ya existente pero ahora enunciada con carácter general como se indicó con anterioridad, de indicar la cabida de la finca. En segundo lugar, y como única novedad en este sentido, la obligatoriedad de incluir en la inscripción, cuando se trate de edificaciones, la constancia registral del libro del edificio¹³⁹, salvo en aquellos casos en que por su antigüedad no fuera posible¹⁴⁰. En tercer lugar, la obligatoriedad –ya apuntada también– de indicar la referencia catastral del inmueble o inmuebles que integren la finca, en los términos en los que el ahora derogado artículo 53, siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, venía exigiendo. Y en cuarto y último lugar, la necesidad de hacer constar un código –el Código Registral Único de la finca–, que muchas veces se hacía constar ya por la vía del IDUFIR, y que, en realidad, nada útil aporta a la descripción de la finca (leyendo el código no seremos capaces de determinar ni dónde está ubicada ni cómo es la finca).

Tales *novedades*, a pesar del reforzamiento que pudieran suponer para la descripción literaria de las fincas, no dejan de ser en realidad parches para un sistema de identificación absolutamente superado tanto por la realidad social y tecnológica actual, como por las necesidades del tráfico jurídico inmobiliario, que demandan ya, sin mayor demora, un mecanismo mucho más seguro y preciso.

3.3.8 LA NECESIDAD DE MODIFICAR EL SISTEMA DE DESCRIPCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS

Por tanto, y de lo indicado con anterioridad, se deriva indudablemente que el sistema tradicional de descripción e identificación de las fincas previsto

¹³⁹ Ver, entre otras, RRDGRN de 8 de septiembre (RJ 2016, 4623), y 26 de octubre (RJ 2016, 5754) de 2016, y 9 (RJ 2017, 309), 17 (RJ 2017, 315) y 18 de enero de 2017 (RJ 2017, 317).

¹⁴⁰ En este mismo sentido se manifiesta también el artículo 202 LH en su redacción vigente.

por la Ley Hipotecaria, y vigente con muy pocas alteraciones hasta la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, a pesar de haber servido para facilitar el acceso de las mismas al Registro de la Propiedad y de haber funcionado con relativo éxito hasta entonces, era a todas luces insuficiente¹⁴¹, y lo sigue siendo a pesar de las incorporaciones, ya vistas, que el nuevo texto del artículo 9 LH incorpora en este sentido.

Partiendo de esa idea, indicaba Requejo Liberal¹⁴² que «una identificación clara y perfecta de las fincas es el complemento ideal para que el Registro publique, con todas las garantías de nuestra legislación hipotecaria, cuál es la situación jurídica de éstas. Las fincas lindan con fincas, ocupan un lugar geográfico determinado y tienen una forma geométrica característica», defendiendo así, de esta manera, un sistema de descripción georreferenciada de las fincas, caracterizado como ya se ha indicado, según Morales Moreno¹⁴³, por ser mucho más preciso.

Dicha noción, sin embargo, no es nueva. A principios del pasado siglo, Ventura y Solá¹⁴⁴ indicó que la condición de juristas de los legisladores hipotecarios les impedía pensar en un sistema de descripción que no fuera el utilizado, pues la idea de una descripción gráfica era más propia de topógrafos. Y lo mismo han considerado al respecto tanto González y Martínez¹⁴⁵ como Requejo Liberal¹⁴⁶.

La necesidad de complementar el sistema de descripción literaria no perimetral con un sistema de descripción gráfico o planimétrico, y por tanto perimetral, fue objeto de estudio por García García y Muñoz Cariñanos¹⁴⁷, quienes afirmaron que el plano no sólo permite que la finca conste en el Registro de la Propiedad, objetivo que se consigue con la simple descripción literaria, sino que permite también «ver» la finca; el plano dibuja aquello que el folio describe.

¹⁴¹ VENTURA Y SOLÁ, A., 1916, pág. 86. De igual manera, JUEZ PÉREZ, A., *RJCLM*, 2007, pág. 111.

¹⁴² REQUEJO LIBERAL, J., 2007, pág. 24.

¹⁴³ MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 33, considera que lo característico es que «define los linderos indicando la posición geográfica (latitud y longitud) de los puntos por los que pasa la línea del perímetro de la finca. Esta definición puede utilizar un lenguaje gráfico (el mapa o plano, integrado en el mapa global terrestre) o un lenguaje alfanumérico, que exprese las coordenadas geográficas de los puntos que en cada caso sean necesarios (no todos, naturalmente) para construir el contorno de la finca mediante líneas rectas que los unan entre sí». Veremos que el sistema de representación geográfica de las fincas instaurado por la Ley 13/2015, de 24 de junio, se fundamenta en la suma de ambos mecanismos.

¹⁴⁴ VENTURA Y SOLÁ, A., 1916, pág. 89.

¹⁴⁵ GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J., 1948, pág. 173.

¹⁴⁶ REQUEJO LIBERAL, J., 2007, pág. 25.

¹⁴⁷ GARCÍA GARCÍA, J. M., y MUÑOZ CARIÑANOS, F., *RCDI*, 1974, pág. 1381.

A pesar de la relevancia que los citados autores otorgan al plano, al que tachan de «indispensable», no plantean, al menos inicialmente, la sustitución del tradicional sistema de descripción literaria por un sistema de descripción gráfica, sino únicamente el uso complementario de este último como mecanismo adicional de garantía de la precisión de la descripción que de la finca se realice. Precisamente por eso, proponen como elementos de identificación de la finca tanto su representación gráfica mediante planos como su descripción literaria mediante el uso de datos y circunstancias más precisas, permanentes y concretas, que permitan dar solución a los problemas que nuestro sistema tradicional de descripción ha planteado.

3.3.8.1 *El problema de la descripción per relationem de los linderos de las fincas*

El sistema de descripción literaria de los linderos suele generar descripciones de fincas que requieren del conocimiento de los colindantes con la misma para poder identificar su ubicación en la realidad física. Como ya se ha apuntado, lo usual es la descripción de tales linderos mediante la indicación del nombre y apellidos de los colindantes, con lo que el desconocimiento de quiénes son determina también la imposibilidad de conocer cuál es la finca y dónde se encuentra ésta. Mediante el uso de un plano esta situación desaparece, al contar ya con una identificación absolutamente precisa de la finca en la que se aprecia perfectamente cuáles son las fincas con las que linda, y no únicamente quiénes son sus propietarios. Se volverá sobre este aspecto, y la enorme trascendencia de los linderos, en el capítulo cuarto. Baste, por ahora, con dejarlo apuntado.

3.3.8.2 *El problema de la ubicación de la finca en el conjunto general del territorio*

Otra de las debilidades del sistema de descripción literaria de las fincas deriva de que su uso genera descripciones de fincas aisladas del resto del territorio, pues aun cuando en el folio conste cuáles son las fincas con las que linda, el mecanismo usado para describir éstas (nombre y apellidos de sus propietarios) no sólo no garantiza que se pueda tener constancia de quiénes son sus colindantes (pues tal y como ya se ha indicado, el conocimiento de los linderos de cada finca sólo es posible en el folio de la misma, pero nada impide que en el folio de las fincas colindantes esos mismos linderos hayan sido descritos de

forma tan diferente que sea imposible relacionar ambos y comprender que se está ante dos fincas colindantes), sino que tampoco permite conocer dónde se ubica esa finca en el conjunto del territorio.

Este aspecto ya fue objeto de tratamiento por García García y Muñoz Cariñanos, quienes consideraban que no sólo era necesario que el folio de cada finca contuviera un plano de la misma, sino que lo era también que el Registro de la Propiedad contara con un plano general de la zona, que sirviera como «elemento informativo de calificación y auxiliar en la busca de fincas»¹⁴⁸. En este sentido, cuando un particular acude al Registro de la Propiedad para consultar los datos relativos a una finca, muchas veces desconoce cuál es la descripción de ésta, pero sabe sin embargo dónde se encuentra ubicada, al menos aproximadamente, de tal forma que mediante la consulta de un plano general del territorio puede encontrar la finca que le interesa con mucha mayor facilidad¹⁴⁹.

En este punto, merece también la pena apuntar que el uso de este plano general conlleva, además, otra serie de ventajas para el sistema registral, como muy acertadamente indicaron García García y Muñoz Cariñanos¹⁵⁰. Así, y a título ejemplificativo, baste citar los casos de expropiaciones en cadena, por ejemplo para construir una carretera, en los que la existencia del plano general facilitaría enormemente a la Administración la labor de determinar quiénes son los propietarios de los terrenos sobre los que dicha carretera va a transcurrir, al poder observar gráficamente qué terrenos quedan efectivamente afectados por la misma.

3.3.8.3 *El problema de la forma geométrica de la finca descrita*

Se indicó anteriormente que el uso de los cuatro puntos cardinales para determinar los linderos de las fincas llevaba aparejada la imposibilidad de conocer, de la simple lectura de los mismos, cuál era la forma geométrica de dicha finca, especialmente en aquellos casos en que la misma no fuera regular¹⁵¹. Al fin y al cabo, con cuatro linderos es posible imaginar infinitas formas geométricas que, además, ni siquiera tienen por qué ser de líneas rectas. El uso del plano pone fin, sin duda alguna, a esta circunstancia, toda vez que permite observar directamente cuál es la verdadera forma geométrica de la finca inscrita.

¹⁴⁸ GARCÍA GARCÍA, J. M., y MUÑOZ CARIÑANOS, F., *RCDI*, 1974, pág. 1376.

¹⁴⁹ GARCÍA GARCÍA, J. M., y MUÑOZ CARIÑANOS, F., *RCDI*, 1974, pág. 1400.

¹⁵⁰ GARCÍA GARCÍA, J. M., y MUÑOZ CARIÑANOS, F., *RCDI*, 1974, págs. 1401 y ss.

¹⁵¹ GARCÍA ARANGO Y CANGAS, L., *RCDI*, 1949, pág. 778, entiende que «se realiza una delimitación imperfecta por partirse de un polígono de cuatro lados cuando aun siendo regular puede tener más y, por otra parte, su perímetro puede adoptar una figura geométrica distinta».

3.3.8.4 *El problema de la doble inmatriculación y de la inmatriculación de fincas inexistentes*

El uso de planos como mecanismo de descripción de las fincas en el Registro de la Propiedad permite igualmente resolver, de forma definitiva, dos de los mayores obstáculos con los que se encuentra tal institución: las dobles inmatriculaciones¹⁵² de la misma finca y la posibilidad del acceso tabular de una finca cuya descripción literaria carece de equivalente real físico.

En efecto, desde el momento en que es necesario, para proceder a la inmatriculación, poder comprobar sobre un plano la ubicación real de la finca cuyo acceso al Registro de la Propiedad se pretende, es imposible que accedan al mismo tanto fincas que carecen de soporte físico real (pues no habría forma de poder observarlas sobre el plano) como fincas que ya han accedido con anterioridad¹⁵³ (pues ahora no es posible camuflar la finca alterando la forma en que se describen sus linderos, por cuanto es necesario reflejarlos sobre el plano y al hacerlo se comprobará que esos mismos linderos ya configuran una finca inscrita anteriormente, no pudiendo admitir el registrador la nueva inscripción mientras se mantenga esa coincidencia), siempre, claro está, que la finca que se pretende inscribir se encuentre a su vez georreferenciada en términos tales que permitan su localización.

3.3.9 LA DESCRIPCIÓN PERIMETRAL GEORREFERENCIADA COMO MECANISMO IDÓNEO DE DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS

El uso del plano como mecanismo de identificación de las fincas –que planteó la doctrina desde principios del siglo pasado y que en nuestro ordenamiento jurídico ya recogía la Ley Hipotecaria desde la reforma operada en su artículo 9 por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre–, permitirá dar solución a este tipo de problemas.

Por tanto, debe concluirse que la utilización de un sistema de identificación de las fincas georreferenciado, a través de planos, constituye hoy en día una necesidad de nuestro sistema registral, que debe abandonar el tradicional

¹⁵² DELGADO RAMOS, J., *RADNT*, 2008, pág. 18, indica en este sentido que «*tampoco podemos ignorar que las herramientas tradicionales con que cuenta el registrador para detectar y evitar supuestos de doble inmatriculación son muy rudimentarias (...). Y que cualquier fallo del sistema a través del cual se pueda «colar» una doble inmatriculación (...) sí que afecta y destroza la finalidad primordial perseguida por la institución registral*».

¹⁵³ ARRIETA SEVILLA, L. J., *RADNT*, 2009, pág. 72. También en ARRIETA SEVILLA, L. J., *RJN*, 2009, pág. 190, y en ARRIETA SEVILLA, L. J., *CCJC*, 2012, pág. 522.

mecanismo de descripción literaria¹⁵⁴. Y desde un primer momento histórico, la consecución de dicha finalidad intentó llevarse a cabo mediante el auxilio del Catastro¹⁵⁵, al entenderse que éste debía aportar al Registro de la Propiedad los datos que permitieran la identificación física de la finca¹⁵⁶, pues la esencia del Catastro era precisamente la representación gráfica de la propiedad¹⁵⁷.

Desde esta perspectiva, indicaba Royo Villanova¹⁵⁸ que «el catastro, considerado como descripción gráfica de las fincas o parcelas que pertenecen a cada propietario, es una institución necesaria para completar el Registro de la Propiedad, cuyas inscripciones dicen que existe una finca determinada con ciertos linderos, pero no garantizan la existencia efectiva de dicho predio», función ésta que, a su parecer, debía encomendarse al Catastro¹⁵⁹, y concluía

¹⁵⁴ Aunque la nueva regulación que se contiene en los artículo 9 y 10 LH plantean aún la convivencia de ambos. Indica en este sentido GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, pág. 399, que «*la actual reforma implantada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, sigue la vía adecuada: mantiene la descripción literaria tradicional, sin perjuicio de completarla con la posibilidad de la representación, catastral u otra alternativa, ambas georreferenciadas, pero sin que ésta excluyan la descripción literaria. A pesar de ciertas críticas unas veces tópicas y otras acertadas de la descripción literaria, no han faltado comentarios favorables a esa descripción literaria tradicional, siempre, naturalmente, que se completen con las correspondientes bases gráficas. Es más, esas descripciones literarias constituyen el fundamento para su trasvase a unas bases gráficas registrales, como elemento auxiliar de calificación registral, sin perjuicio de la representación gráfica catastral o alternativa*». Dicha necesaria convivencia resulta inevitable mientras no se haya procedido a la representación geográfica de todas las fincas registrales inscritas y mientras no se cuente en España con un Registro de la Propiedad completamente digital. Pero una vez alcanzados tales hitos, creo acertado prescindir ya de la misma o, al menos, relegarla a un papel meramente secundario, invirtiendo la situación actual, de tal manera que la descripción literaria sea como mucho elemento auxiliar de la representación geográfica, y no al revés.

¹⁵⁵ CURIEL LORENTE, F., 1999, pág. 348.

¹⁵⁶ Para MIRÓN PÉREZ, J., *CT*: C, 2002, pág. 47, «*el Catastro es fundamentalmente el imprescindible soporte gráfico del Registro de la Propiedad*». Aunque existían voces discordantes en la doctrina, como URIARTE BERASATEGUI, J., *RCDI*, 1957, pág. 19, para quien era fácil concluir que «*el Catastro no puede aportar un solo átomo jurídico al campo del derecho como tal, y, por el contrario, del Registro de la Propiedad, sistema registral, ha de nutrirse forzosa e ineludiblemente el Catastro, bajo peligro, en caso contrario, de la anarquía jurídica, y, en consecuencia, catastral*». Y es que el Registro de la Propiedad «*se impone al Catastro, ineludible e imperativamente, porque no hay ni puede haber otra realidad jurídica que la registral. Y si ésta se impone a los Tribunales, ha de imponerse igualmente al Catastro, salvo la anarquía jurídica: ignorancia, error, barbarie intelectual*».

¹⁵⁷ En palabras de GRAGERA IBÁÑEZ, G., 1993, pág. 323, «*este es el principio del «Doble suministro», que con uno u otro matiz se da en todos los sistemas que han logrado una eficaz coordinación: el Catastro suministra la base física de los inmuebles, de manera que en el Registro la descripción de las fincas se ajuste a la descripción catastral; a su vez, el Registro suministra al Catastro las titularidades jurídicas sobre dichas fincas previamente identificadas, de manera que en el Catastro no se puede realizar ninguna mutación jurídica que no haya sido previamente publicada en el Registro jurídico*».

¹⁵⁸ ROYO VILLANOVA, A., 1910, págs. 336 y ss.

¹⁵⁹ Con ello, además, se conseguiría, siempre según ROYO VILLANOVA, A., 1910, pág. 336, citando a COSTA, J., sustituir el actual título de propiedad puramente literal por otro título real, pues los títulos a los que se daba tal calificación no lo eran en realidad, al estar formados únicamente por los testimonios del adquirente del inmueble; los documentos únicamente representaban actos relativos al derecho de propiedad que se tenía sobre la finca, pero no al propio derecho. ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo III, pág. 259, manifiestan en este sentido que «*la idea de título real envuelve la de la movilización de la pro-*

afirmando que «el catastro, pues, registra y anota la situación real de la finca; el Registro, su situación jurídica»¹⁶⁰. En la misma línea de pensamiento¹⁶¹, Roca Sastre¹⁶² afirma que el Catastro es el órgano adecuado para evitar que se produzcan situaciones tan extrañas como el acceso al Registro de la Propiedad de una finca que carece de existencia en la realidad, por cuanto aquél puede suministrar a éste la seguridad de que la finca existe y de cuáles son sus circunstancias físicas, ya que «los principios hipotecarios operan en relación a cada finca inmatriculada registralmente, al llevarse nuestro Registro por fincas, por cuya razón se requiere la doble prueba de la existencia real o física de la finca y la de sus características más importantes».

De esta forma, se acuñó la tan repetida máxima «el Catastro debe proporcionar al Registro su sustancia física, mientras que el Registro debe aportar al Catastro su sustancia jurídica»¹⁶³, lo que se tradujo en numerosos intentos por coordinar ambas instituciones¹⁶⁴.

piEDAD y hace pensar en el sistema australiano de Registro», cuestión ésta que no es más que un mero postulado económico y nunca un axioma jurídico. Contrario también a esa idea, URIARTE BERASATEGUI, J., RCDI, 1957, pág. 25.

¹⁶⁰ Para DEL RÍO Y PÉREZ, J., *RCDI*, núm. 11, 1925, págs. 783 y ss., el sistema establecido en la Ley del Catastro Topográfico Parcelario de 23 de marzo 1906 para dar a conocer la extensión, linderos, etc., de los predios, «*sin ser detestable en principio, lo era y en grado superlativo en la práctica, donde surgían las eternas corruptelas de los preceptos legales, encontrando un ambiente propicio en la falta de cultura, en la indocumentación, en la ignorancia supina y en la apatía general de los ciudadanos (...). Y así sucedía que estos procedimientos, siendo ya defectuosos e imperfectos ab origen, lo eran más en sus derivaciones y aplicaciones prácticas, pues ni las declaraciones juradas las extendían los propietarios muchas veces, ni eran exactas en su contenido, ni en los trazados de polígonos y confrontación de característica se procedía siempre en forma reglamentada, sino, por el contrario, tales preceptos eran suplantados prácticamente por unos «croquis» que se levantaban a «ojo de buen cubero» por los Geómetras o peritos, a quienes «asesoraba» algún «práctico» de la localidad, frecuentemente anal-fabeto y ayuno de los más elementales conocimientos y noticias sobre el terreno que se examinaba», lo que conducía a que se omitiesen fincas existentes en la realidad o se incluyeran dos veces en el avance por radicar en dos términos.*

¹⁶¹ También lo considera así CHINCHILLA RUEDA, R., *RCDI*, 1961, pág. 257. La misma opinión le merece a MORELL Y TERRY, J., 1925, tomo I, pág. 144, para quien «*el Catastro y el Registro son, pues, dos instituciones que se complementan y que deben caminar unidas, pues el Registro sin el Catastro se expone a multitud de inexactitudes y errores en un punto esencial, cual es el inmueble sobre el que recaen los derechos, y el Catastro sin el Registro es una voz muda, algo confuso, que no expresa la relación de propiedad con la finca ni las cargas y limitaciones que la afectan.*»

¹⁶² ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo III, págs. 276 y ss.

¹⁶³ ALBIÑANA GARCÍA-QUINTANA, C., *RDFHP*, 1993, pág. 59, afirma que «*fue Joaquín Costa, en los años 1890 a 1893, quien ocupándose de los libros del sistema registral alemán vino a plantear que el Catastro debía aportar al Registro de la Propiedad los datos para la identificación física de los inmuebles, pues, en definitiva, se dice, la esencia del Catastro Parcelario es la representación gráfica de la propiedad territorial. Desde entonces (...), se afirma que el Catastro debe proporcionar al Registro la sustancia física y el Registro al Catastro la sustancia jurídica.*». GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, pág. 423 se refiere en este sentido al «binomio «sustancia física-sustancia jurídica»».

¹⁶⁴ ALBIÑANA GARCÍA-QUINTANA, C., *RDFHP*, 1993, pág. 55.

Desde esta óptica, indica Roca Sastre ¹⁶⁵ que el Catastro puede «suministrar al Registro de la propiedad inmueble el dato de la realidad de la finca, constitutiva de la unidad física en torno a la cual funciona dicho Registro, facilitando su identidad material y características, conforme a lo cual el Derecho inmobiliario registral aplica sus principales fundamentales». A conseguir esta finalidad ¹⁶⁶ se han orientado las diferentes iniciativas del legislador por coordinar ¹⁶⁷ el Catastro y el Registro de la Propiedad ¹⁶⁸. Pero como se verá, tal objetivo nunca se ha logrado alcanzar de forma plena ¹⁶⁹.

¹⁶⁵ ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo III, pág. 252.

¹⁶⁶ CHINCHILLA RUEDA, R., *RCDI*, 1961, pág. 258.

¹⁶⁷ Resulta revelador señalar que la tendencia a la coordinación no es exclusiva del ordenamiento jurídico español, sino que es un sentir común en toda la Unión Europea, y la gran mayoría de Estados Miembros aspiran a llevar la misma hasta el punto de la unificación de ambas instituciones –Registro de la Propiedad y Catastro– en una sola, como sucede ya en los Países Bajos, Bélgica, Francia (si bien se trata aquí de órganos separados pero dependientes de un mismo ente administrativo), Italia, Grecia, Chipre, República Checa, Eslovaquia, Hungría, Lituania, Letonia, Rumanía, Bulgaria y Croacia (y aunque no formen parte de la Unión Europea, también sucede este fenómeno de unificación en Islandia y en Noruega, que sí forman parte del Espacio Económico Europeo). *Vid.*, DURÁN BOO, I., y VELASCO MARTÍN-VARÉS, A., *CT: C*, 2007, págs. 7 y ss. En otros países, como es el caso de Alemania, Catastro y Registro de la Propiedad se mantienen como dos instituciones separadas, pero que trabajan conjuntamente de manera que el primero hace públicas las relaciones de hecho y el segundo las de derecho. *Vid.*, en este sentido, Westermann, H., Westermann, H. P., Gursky, K., y Eickmann, D., 1998, págs. 926 y ss.

¹⁶⁸ Interesa apuntar, sin embargo, que aun en la búsqueda de esta coordinación, el legislador ha estado siempre más preocupado por la finalidad fiscal del Catastro que por la civil. Así por ejemplo, la Exposición de Motivos de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social –en la que se estableció, como ya se ha visto, la necesidad de hacer constar la referencia catastral en los documentos que accedieran al Registro de la Propiedad, especialmente en los casos de inmatriculación mediante el certificado catastral descriptivo y gráfico en términos totalmente coincidentes–, indicaba que *«en este ámbito fiscal, se establece, igualmente, la obligación de reflejar la referencia catastral en cuantos documentos públicos o privados contengan actos y negocios de trascendencia real que afecten a bienes inmuebles, así como en las inscripciones y anotaciones que deban practicarse en el Registro de la Propiedad. Tales medidas permiten comparar la documentación referida a bienes inmuebles manejada por las distintas Administraciones Públicas, con lo que se facilita la comprobación, investigación e inspección de las transacciones y alteraciones de todo orden relativas a tales bienes que tienen trascendencia tributaria, con el objetivo de favorecer el cumplimiento de las obligaciones fiscales y evitar el fraude en el sector inmobiliario»*. Por tanto, y a pesar de la trascendencia de esta medida en atención a esa finalidad civil accesoria del Catastro que busca la coordinación con el Registro de la Propiedad aportando a éste la realidad física de las fincas, el legislador lo contemplaba como una medida fiscal destinada a evitar el fraude inmobiliario.

¹⁶⁹ LLOMBART BOSCH, M. J., *CT*, 1998, pág. 146, para quien *«en la medida en que ambas, una cargando el acento en el aspecto jurídico (el Registro) y otra en el físico (el catastro) ofrecen una información completa y fiable de la realidad jurídico-inmobiliaria de la propiedad inmueble de nuestro país, es ineludible su coordinación, so pena (sic) de generar distorsiones continuadas a los propietarios de los inmuebles; aunque como ya veremos, los intentos de su coordinación realizados a lo largo del siglo XX han fracasado sistemáticamente»*.

CAPÍTULO SEGUNDO

LA COORDINACIÓN ENTRE EL CATASTRO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1. LOS ORÍGENES DE LA COORDINACIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD-CATASTRO¹

Cuando el 8 de febrero de 1861 se aprueba la Ley Hipotecaria, España carecía de Catastro Inmobiliario, y el único mecanismo de descripción inmobiliaria existente entonces, basado igualmente en la descripción que de las fincas hicieran sus propietarios o poseedores, a pesar de que en el año 1858 Sir Robert Torrens² había implantado ya, en la zona meridional australiana, un sistema de registro y descripción de títulos que pivotaba sobre la base del plano, era el sistema de amillaramientos que se había iniciado en 1860³.

Precisamente por ello la Ley Hipotecaria nació sin pretensión de coordinación alguna, y no es hasta 1906⁴, cuando se aprueba la Ley del Catastro

¹ Un cuadro resumen de esta historia legislativa puede consultarse en BERNÉ VALERO, J. L., y FEMENÍA RIBERA, C., *EG*, 2003, págs. 586 y ss. Sobre la materia resulta igualmente interesante consultar, entre otros, CASTIELLA RODRÍGUEZ, J. J., *RJNo*, 2001, págs. 357 y ss.; PAREJO ALFONSO, L. J., *CT: C*, 1993, págs. 18 y ss.; LOMBART BOSCH, M. J., *CT: C*, 1993, págs. 27 y ss.; VA AIGUAVIVA, M., *CT: C*, 1991, págs. 14 y ss.; PALOMAR OLMEDA, A., *CT: C*, 1991, págs. 21 y ss.; GÓMEZ PERALS, M., *RCDI*, 2007, págs. 93 y ss.; GÓMEZ PERALS, M., *RJCan*, 2010, págs. 70 y ss.; ARRIETA SEVILLA, L. J., *RADP*, 2013, págs. 229 y ss.; CONCEIRO DEL RÍO, J., 2008, volumen I, págs. 473 y ss.; JUEZ PÉREZ, A., *CESCO*, 2015, págs. 110 y ss.; PUYAL SANZ, P., 2016, págs. 9 y ss.; y GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, págs. 421 y ss.

² CASADO PALLARES, J. M., *RCDI*, 1959, págs. 1 y ss.

³ CHINCHILLA RUEDA, R., *RCDI*, 1961, pág. 260.

⁴ En relación con los aspectos históricos anteriores a este año, ver SEGURA I MAS, A. (Coord.), Madrid, 1989. Puede consultarse también GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, págs. 427 y ss.

Topográfico Parcelario de 23 de marzo, que pueden encontrarse manifestaciones en este sentido⁵. Así, el artículo 27 de la citada norma indicaba que «terminado y legalmente aprobado el avance catastral⁶ en todos los términos municipales correspondientes a un mismo Registro de la propiedad, se establecerá en la localidad en que éste se halle, y a ser posible en una misma oficina, el servicio de conservación del Catastro, que entrará a funcionar inmediatamente. Los Registradores de la propiedad continuarán prestando sus servicios en la forma y organización actuales».

A esta tímida manifestación de coordinación, que planteaba incluso una coordinación física al preferir incardinar en la propia oficina registral el correspondiente servicio de conservación del Catastro, le acompañaron otras dos manifestaciones que fueron tachadas por Chinchilla Rueda de «atrevidas y equivocadas»⁷ y que condenaron a que la pretendida coordinación fuera, en ese momento inicial, un completo fracaso⁸, por ser, además, totalmente contrarias a la Ley Hipotecaria y al Código civil⁹, no siendo admisibles sin

⁵ Considera sin embargo DE HARO, M., *CT: C*, 2005, pág. 73, que «previamente a la Ley de 1906 se producen ya intentos de establecer una coordinación entre ambas instituciones, como por ejemplo, y entre otros, el Reglamento General para la Ejecución de las Operaciones Catastrales de 5 de agosto de 1865 o el Real Decreto de 4 de febrero de 1893 de creación de los Registros Fiscales de Edificios y Solares».

⁶ El artículo 4 de la Ley del Catastro de 1906 indicaba que «la formación del Catastro se efectuará en dos periodos consecutivos. Comprenderá el primero los trabajos necesarios para realizar el avance catastral que servirá de base al reparto equitativo de la contribución territorial. En el segundo periodo se atenderá a la conservación y rectificación progresiva del avance catastral hasta la obtención del Catastro parcelario, objeto de esta ley». El avance catastral, además, constaba de dos partes: una planimétrica y otra agronómica. La primera estaba constituida por el plano de cada término municipal, dentro de cuya línea perimetral se situaban los polígonos topográficos determinados por líneas permanentes del terreno y por los accidentes más notables, sobre los que se dibujaba por los geómetras «a mano alzada» los croquis de la parcela. La parte agronómica se encaminaba a determinar los productos de cada finca en atención a su cultivo.

⁷ CHINCHILLA RUEDA, R., *RCDI*, 1961, pág. 262.

⁸ A nivel europeo, sin embargo, las relaciones entre el Registro de la Propiedad y el Catastro adoptan diversas manifestaciones entre las que se incluyen, como se apuntó más arriba, la unificación de ambas. Así, indican DURÁN BOO, I., y VELASCO MARTÍN-VARÉS, A., *CT: C*, 2007, pág. 8, que en Europa existen fundamentalmente cuatro modelos de relaciones: 1. el modelo *centroeuropeo*, en el que el Catastro nace directamente como base gráfica del Registro de la Propiedad, por lo que las modificaciones jurídicas se reflejan en éste y las alteraciones físicas en aquél, consiguiéndose así una plena coordinación de la información; 2. el modelo *latino*, donde el Catastro nace con una finalidad fiscal y el Registro de la Propiedad carece de base gráfica, como sucede en España; 3. el modelo *anglosajón*, que carece de Catastro y la base gráfica del Registro de la Propiedad la aporta otro organismo, y; 4. el modelo de las economías *socialistas*, en los que se ha construido desde cero un nuevo sistema fiable aprovechando para conseguir ya desde el primer momento una coordinación plena. Un análisis similar puede encontrarse también en DELGADO RAMOS, J., 2010, págs. 5 y ss. Sin embargo, existen autores que abogan por la creación de un organismo formal bajo el liderazgo de la Unión Europea que tenga por finalidad la armonización y coordinación de Registros de la Propiedad y Catastros, en toda la Unión Europea, como una parte integrante de las políticas de ésta. *Vel.*, en este sentido, VAN DER MOLEN, P., *CT: C*, 2002, pág. 68.

⁹ Ironizaba al respecto DEL RÍO Y PÉREZ, J., *RCDI*, núm. 11, 1925, pág. 786 al indicar que lo único que le faltó añadir a la Ley de 1906 fue una disposición final por la que se derogaran «todas las leyes y

la previa modificación de estas normas. Tales manifestaciones se contenían en los artículos 34 a 40, en los que, partiendo de afirmar que «el avance catastral producirá todos los efectos tributarios, jurídicos y administrativos dentro del año siguiente al de su aprobación definitiva» (artículo 34), se llegaba a indicar que «transcurridos diez años después de la aprobación del Catastro parcelario de un término municipal sin que por los Tribunales de justicia se haya dictado sentencia firme contraria al estado físico o jurídico de una finca inscrita en el libro catastral, la cédula de inscripción en el mismo tendrá todo el valor legal y jurídico de un título real» (artículo 37)¹⁰, y que «a partir de la fecha en que comenzará a regir el avance catastral, ningún Juez, Tribunal, oficina administrativa, Notario ni Registrador de la propiedad, admitirán reclamación alguna, ni otorgarán documento público, ni practicarán inscripciones ni asientos en los Registros de la propiedad que se refirieran a un inmueble perteneciente al solicitante sin que acompañe al título de propiedad el plano correspondiente, si está formado el Catastro, o una hoja del Registro del Catastro, debidamente autorizada, en el periodo del avance» (artículo 38). Esa pretensión jurídico-real tan desproporcionada sin duda provocó el fracaso de su intento coordinador con el Registro de la Propiedad¹¹.

Con ocasión de la reforma de la Ley Hipotecaria en 1909, la exposición de motivos indicó que «la nueva ley que resulta prestará un gran servicio a los intereses públicos y constituye un avance indispensable para otras más fundamentales reformas, alguna ya indicada en el mismo preámbulo de la ley de 21 de Abril», como «el íntimo y necesario engranaje del catastro con el Registro a que allí se alude, como ideal que debe realizarse prontamente». Sin embargo, el articulado de la norma no contenía referencia alguna a tan ansiado ideal¹².

preceptos que se opongan a la presente, y especialmente el Código Civil, la ley Hipotecaria y la Notarial y sus correspondientes Reglamentos, Instrucciones, etcétera».

¹⁰ En palabras de ALBIÑANA GARCÍA-QUINTANA, C., *RDFHP*, 1993, pág. 58, «¿cómo en 1906 una ley nacida del costado del Derecho público podía dar a la cédula catastral la eficacia jurídica que hoy todavía no tiene, al menos en plenitud de conceptos, esto es, la publicación material registral? En verdad nuestra historia legislativa está llena de disposiciones ambiciosas, que en muchas ocasiones han condenado al fracaso a la propia institución comprometida (...). Y nos hemos de expresar así porque cualquiera que sea el concepto del título que tomemos y cualquiera que sea el efecto jurídico-real que se le asigne, es obvio que tal y como habían tenido entrada las fincas en el Avance Catastral –con el pasaporte del Registro fiscal de predios rústicos–, y tal y como iban a ingresar en lo sucesivo, no podría reconocerse dicho efecto jurídico-real sin otro filtro que la sentencia judicial en contrario dentro de los diez años siguientes».

¹¹ GÓMEZ PERALS, M., *RCDI*, 2007, pág. 96.

¹² Para GRAGERA IBÁÑEZ, G., 1993, pág. 377, «la Ley de reforma hipotecaria de 1909 ignoró olímpicamente la ley del Catastro de 1906 por un doble motivo: por la influencia australiana de esta última, extraña totalmente a la técnica jurídica española, y por la ignorancia que a su vez había tenido la legislación catastral con respecto a la hipotecaria».

A pesar de lo anterior, la necesidad de conseguir la coordinación entre ambas instituciones continuó presente en la mente del legislador, y a ella obedece el Real Decreto de 16 de diciembre de 1924, por el que se crea una Comisión a tal efecto, y que dio lugar a un Anteproyecto de Decreto Ley que se acabaría convirtiendo en el Real Decreto de 3 de abril de 1925, por el que se dispone la formación del Catastro parcelario jurídico¹³ de España¹⁴.

Tal y como expone Roca Sastre¹⁵, y a pesar de que el indicado Anteproyecto consideraba indispensable lograr la coordinación entre ambas instituciones para que el Catastro ofreciera al Registro de la Propiedad sustancia física, y éste a aquél sustancia jurídica, lo cierto es que el texto del Real Decreto apenas contenía referencia alguna a dicha finalidad, más allá de lo dispuesto en el artículo 61.2.ºf), a cuyo tenor «estarán a cargo de las oficinas locales de conservación catastral los libros correspondientes a cada término municipal, en los que se hallarán inscritos los predios rústicos o parcelas catastrales con su situación, linderos, superficies, cultivos y descripción física. En estos libros se consignará si las fincas están o no inscritas en el Registro de la Propiedad y, en caso afirmativo, los tomos, folios, números y valores que en ellos se les haya asignado».

En 1928¹⁶, y apenas quince días después de que se aprobara, mediante Real Orden de Presidencia de 14 de mayo, la designación de una nueva Comisión que pusiera fin a los estudios sobre las relaciones entre el Catastro y el

¹³ Designación ésta que sería rechazada con posterioridad por la Comisión de 1928 al entender, en palabras de GARCÍA GARCÍA, J. M., y MUÑOZ CARIÑANOS, F., *RCDI*, 1974, pág. 1357, que la misma era «contraria a los principios básicos de nuestro derecho patrio». ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo III, pág. 266, la califican de «hiperbólica». En la misma línea de pensamiento, DEL RÍO Y PÉREZ, J., *RCDI*, núm. 8, 1925, pág. 605, afirmaba que no es admisible la idea de un Catastro jurídico toda vez que «del examen detenido de las definiciones que se han dado de tal institución se puede colegir fácilmente que el concepto fundamental y la esencia del llamado Catastro parcelario es la identificación y representación gráfica de la propiedad rústica y urbana de una nación», y que «por ello tal institución, en buenos principios, no admite adjetivos determinativos; es el Catastro, y nada más que el Catastro. De admitir algún calificativo, podría llamarse «rentístico o financiero», o tributario, ya que, después de la identificación gráfica de la propiedad, la finalidad o aplicación más trascendental del Catastro parcelario es la de orden recaudatorio, causa ésta acaso la más principal del celo e interés que despliegan los gobernantes de todos los países para su implantación o perfeccionamiento, considerándole como la verdadera panacea capaz de solucionar satisfactoriamente la situación del Tesoro público».

¹⁴ Mediante dicha norma, la Dictadura de Primo de Rivera paralizaba los trabajos del avance catastral y los sustituía por un nuevo método más elaborado, lento y costoso, lo que determinó que entre 1926 y 1932 sólo se topografiaran un millón y medio de hectáreas, cifra muy cercana a la que se conseguía anualmente mediante el sistema del avance catastral de la Ley de 1906. *Vid.*, LLOMBART BOSCH, M. J., *CT: C*, 1993, pág. 149.

¹⁵ ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo III, pág. 265.

¹⁶ Entre 1924 y 1928 se crearon diversas comisiones interministeriales que, sin embargo, sólo fueron capaces de alcanzar una misma conclusión: la necesidad de terminar el Catastro en todo el país antes de plantear cualquier intento de coordinación con el Registro de la Propiedad. *Vid.*, LLOMBART BOSCH, M. J., *CT: C*, 1993, pág. 149.

Registro de la Propiedad¹⁷, se aprobó, por Real Decreto de 30 de mayo, el Reglamento para la formación del Catastro parcelario que, en desarrollo del Real Decreto de 3 de abril de 1925, dedicaba dos de sus artículos a la coordinación entre ambas instituciones.

De esta manera, el artículo 289 disponía que «en tanto que por el Gobierno no se dicten las disposiciones necesarias para la correspondencia entre el Catastro, el Registro de la Propiedad y otros servicios de la Administración, se reducirá dicha correspondencia al cumplimiento de los preceptos, concretos e inmediatamente ejecutivos, del Decreto-ley de 3 de Abril del año 1925», que, como se acaba de indicar, quedaban reducidos al artículo 61.2.ºf), al que hace referencia expresa el artículo 290 de este Reglamento al afirmar que «para el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 61, letra f), del dicho Decreto-ley, referente a hacer constar en los libros o documentos del Catastro si las fincas están o no inscritas en el Registro de la Propiedad, los encargados del servicio de conservación, siempre que tengan que examinar documentos en que consten inscripciones de aquel Registro, y resulten identificados los inmuebles a que dichas inscripciones se refieran, consignarán en aquellos libros o documentos catastrales esta circunstancia y el número con que las referidas fincas estén inscritas en el repetido Registro de la Propiedad».

En 1934 se designó una nueva Comisión con la finalidad de afrontar un proyecto de reforma hipotecaria que partiera ya de la ansiada coordinación. Tal proyecto, sin embargo, nunca llegó a formularse, y la reforma hipotecaria acometida en 1944 ni siquiera se preocupó del problema¹⁸, lo que motivó la constitución, en 1956, 1971 y 1977, de otras tres Comisiones encargadas de la tan manida coordinación, de las cuales las dos primeras no alcanzaron resultado alguno¹⁹.

¹⁷ Según GRAGERA IBÁÑEZ, G., 1993, pág. 379, dicha Comisión «rechazó la idea de un “catastro jurídico”, al entender que se oponía a los principios básicos de nuestro derecho patrio, destacándose la implantación progresiva de la coordinación a medida que fueran terminándose los trabajos catastrales y se destacó la necesidad de implantar la inscripción obligatoria».

¹⁸ Si bien es cierto que su artículo 203 establecía que «el interesado, que deberá aseverar con juramento y bajo pena de falsedad en documento público, la certeza del hecho mismo, presentará al Notario necesariamente una certificación del estado actual de la finca en el Catastro Topográfico Parcelario o, en su defecto, en el Avance Catastral, Registro Fiscal o Amillaramiento y otra del Registro de la Propiedad del mismo contenido señalado».

¹⁹ Aunque es cierto que la Comisión de 1971 llegó a redactar, en 1975, un Anteproyecto de coordinación que constituye un importante antecedente del Real Decreto de Coordinación de 3 de mayo de 1980. Dicho Anteproyecto partía de la existencia de dos catastros, uno topográfico y otro fiscal, pero planteaba la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Topográfico Parcelario, de tal manera que el Catastro aportaba los datos descriptivos, previa operación de deslinde, y el Registro de la Propiedad aportaba la titularidad jurídica. Partiendo de esta idea, el anteproyecto establecía el carácter obligatorio de la coordinación, de tal manera que las descripciones de las fincas en los títulos públicos tenía que acomodarse a lo que se estableciera en la cédula parcelaria, hasta el punto de que en caso de disconformidad del propietario con el contenido de la cédula, se decía que la resolución del Catastro tendría valor decisorio.

En 1973 se aprobó, mediante Decreto 118/1973, de 12 de enero, la Ley de Reforma y Desarrollo agrario que contenía dos artículos, uno de ellos aún vigente, que recogían esta idea de coordinación entre ambas instituciones. Así, el artículo 235, segunda, párrafo tercero²⁰, indicaba que «para que puedan ser inscritos los documentos por los que se transfiera, total o parcialmente, el dominio de una finca de reemplazo, es preciso que a los mismos se acompañe la cédula parcelaria catastral correspondiente», mientras que el 237 establecía que «la nueva ordenación de la propiedad resultante de la concentración y sucesivas alteraciones serán inexcusablemente reflejadas en el Catastro de Rústica, y éste habrá de coordinarse o guardar paralelismo con el Registro de la Propiedad. A tal efecto, copia de los planos de la concentración autorizada por el instituto y los datos complementarios que fueran precisos serán remitidos al Registro, al Catastro Topográfico Parcelario y al Catastro de Rústica, cuyos documentos quedarán así oficialmente incorporados a los indicados organismos públicos. El Catastro Topográfico Parcelario adaptará a la nueva situación los planos del municipio o municipios afectados por la concentración y remitirá a los Registros de Propiedad respectivos los nuevos planos ya rectificadas»²¹.

La Comisión de 1977²², por su parte, dio lugar al Real Decreto de 3 de mayo de 1980, por el que se disponía la coordinación del Catastro Topográfico Parcelario con el Registro de la Propiedad Inmobiliaria²³, cuyo preámbulo afirma que «la coordinación entre los datos descriptivos de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad y los resultantes del Catastro Topográfico Parcelario es ambición profundamente sentida en el Derecho español, que ha tropezado con obstáculos importantes desde el punto de vista técnico»²⁴. Por ello, el Real Decreto optó porque dicha coordinación se sustentara sobre la base de otros sistemas como el alemán o

Además, y en esta línea, otorgaba a los datos físicos aportados por el Catastro la protección del principio de legitimación, descansando en los Tribunales de la jurisdicción ordinaria la competencia para conocer y decidir sobre cuestiones litigiosas relativas a la realidad física de las fincas coordinadas.

²⁰ Derogado por la disposición derogatoria única, b), de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, que fue a su vez derogada por el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

²¹ ALBIÑANA GARCÍA-QUINTANA, C., *RDFHP*, 1993, pág. 57, expresaba que «*de este modo –se insiste–, el Registro de la Propiedad constituiría un censo jurídico de la propiedad y de los derechos que sobre ella puedan existir, y el Catastro consistiría en un censo físico de la misma, cualesquiera que sean sus finalidades tributarias.*»

²² La normativa catastral dictada entre 1964 y 1978 no aportó novedad alguna en el tema de la coordinación, y se seguía centrandose en la consecución de un Catastro moderno. *Id.*, LOMBART BOSCH, M. J., *CT: C*, 1993, pág. 150.

²³ Si bien de conformidad con su artículo 3, la coordinación entre el Catastro Topográfico Parcelario y el Registro de la Propiedad, en zonas de concentración parcelaria y demás de actuación del Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario, se debía realizar en la forma establecida en su legislación especial, ya referida, aplicándose como normas supletorias las contenidas en el Real Decreto.

²⁴ Para un estudio detallado del Real Decreto, ver GARCÍA GARCÍA, J. M., 1982.

el suizo²⁵ pero teniendo en cuenta los medios y técnicas existentes entonces en España, de ahí que se optase por una implantación paulatina a medida que lo fuera permitiendo el estado del mapa parcelario.

El Real Decreto de 1980 buscaba coordinar Catastro y Registro de la Propiedad a través de su respectiva técnica operatoria, de tal manera que, en aquellos municipios en los que el Catastro ya estuviera terminado²⁶, éste aportaría al Registro de la Propiedad los «datos descriptivos y gráficos de cada finca, especialmente sus linderos y superficie, con referencia a los número de polígono y parcela correspondiente» (norma primera), mientras que el Registro de la Propiedad aportaría a aquél «el nombre de los titulares de las fincas coordinadas» y «las modificaciones por agregación, agrupación, división, segregación, exceso o reducción de cabida de fincas registrales, coordinadas o no» (norma primera).

La pretendida coordinación, que únicamente podía operar cuando los datos descriptivos de la finca en el Catastro coincidieran con los del Registro de la Propiedad o el título —o cuando, no coincidiendo, la divergencia fuera de escasa entidad, según estableciera el Instituto Geográfico Nacional, y además no ofreciera dudas al registrador acerca de la identidad de la finca— (norma cuarta), se valía tanto de los

²⁵ En ambos casos, se trata de ordenamientos en los que Catastro y Registro de la Propiedad funcionan *ab initio* de forma totalmente coordinada, pues la información que ofrece el Catastro forma parte integrante del Registro de la Propiedad, y la inmatriculación se produce de forma plena en todo el territorio, ya sea de oficio (Suiza), ya porque la misma es requisito constitutivo del negocio jurídico que afecte a la finca (Alemania). *Vid.*, GARCÍA GARCÍA, J. M., y MUÑOZ CARIÑANOS, F., *RCDI*, 1974, pág. 1361. En el misma línea de pensamiento afirma LLOMBART BOSCH, M. J., *CT: C*, 1993, pág. 146, que «el catastro alemán es reconocido internacionalmente como el ejemplo más característico de un catastro jurídico por estar perfectamente enlazado con el Registro de la Propiedad: el catastro sirve como documento de base para confirmar oficialmente la transferencia de derechos reales sobre las parcelas, predios, fincas o inmuebles, de modo que los contratos privados sólo surtirán efecto a partir de su inscripción en el catastro, que es a su vez el registro de la propiedad (...). En Europa todos los países han alcanzado un grado de coordinación más o menos eficiente; entre ellos, cabe resaltar, el sistema holandés, el alemán y el suizo que han conseguido implantar el sistema de coordinación más perfecto». También se manifiesta en este sentido CHINCHILLA RUEDA, R., *RCDI*, 1961, pág. 258, para quien «en el Derecho alemán y en razón a la perfecta sincronización del Registro y el Catastro, se organiza el primero con base en el folio real, que comprende los datos referentes a la existencia física del inmueble (Catastro) y los relativos a su historial jurídico (Registro). Y así, a un mismo tiempo, el Registro es prueba y garantía de la existencia e identidad de la finca y de los derechos sobre la misma constituidos. En cuanto a la finca, la Hoja catastral (Fluurbuch) comprende todos los datos referentes a la inmatriculación del inmueble en el Registro, previo su deslinde e identificación y a la constatación de cuantas alteraciones pueda sufrir la finca en extensión superficial, cultivo, plantaciones, edificaciones e incorporaciones o desmembraciones. En cuanto a los derechos sobre la finca, las Hojas del Registro de la Propiedad (Grundbuch) constatan de una manera concreta y específica todas las relaciones jurídicas de tráfico que tienen el inmueble por objeto o contenido, verbigracia, enajenaciones, transmisiones, constitución de cargas y gravámenes, etc. Entre uno y otro Registro, pues, la concordancia y correlación, garantizada por el Estado, es perfecta. Y todos los efectos jurídicos de la inscripción se operan de modo conjunto y unitario. Hasta el punto, que tan luego a una finca se le abre su correspondiente folio en el Registro, su existencia física queda como transfigurada o embebida en el ente jurídico registrado, que así se constituye, prácticamente, en el verdadero objeto de los actos de tráfico».

²⁶ Por cuanto, ex norma segunda del Real Decreto, «en los términos municipales donde no exista Catastro Topográfico Parcelario aprobado por el Instituto Geográfico no cabe la coordinación».

planos y cédulas parcelarias como de los títulos públicos, notariales, judiciales o administrativos que fueran inscribibles en el Registro de la Propiedad (norma tercera), siempre que se estuviera ante uno de los supuestos referidos en su norma quinta (inmatriculación de nuevas fincas; modificación de entidades hipotecarias por agrupación, agregación, división y segregación; inscripción de títulos que contuvieran diferencias, en cuanto a extensión o linderos, con lo indicado en el propio Registro de la Propiedad; solicitud en tal sentido del propio titular; o, en fin, ante cualquier otra operación que se produjera en el Registro de la Propiedad en relación con la finca inscrita), con atención a las normas contenidas en las reglas séptima y octava.

Una vez realizada la coordinación en los términos indicados en los preceptos anteriores, la regla novena determinaba que «la coordinación de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, con el Catastro Topográfico Parcelario, implicará la conformidad de la Administración con los datos descriptivos de la misma contenidos en el folio registral. En consecuencia, los expedientes administrativos relativos a fincas coordinadas deberán tomar como base de la actuación de que se trate los datos resultantes de la coordinación, a efectos de producir la triple coincidencia catastral, registral y fiscal en cuanto a los datos físicos y titulares de las fincas» y, además, y como consecuencia de lo dispuesto en el artículo 38 LH, cuando en los asientos del Registro de la Propiedad constara la coordinación de una finca con el Catastro Topográfico Parcelario se debería presumir, salvo prueba en contrario, que los datos descriptivos de la misma contenidos en el folio registral coincidían con la realidad física²⁷, sin perjuicio de que a efectos civiles se mantuviera en la jurisdicción ordinaria la competencia para conocer y decidir sobre cuantas cuestiones litigiosas se refirieran a la identidad y circunstancias físicas de las fincas.

Aun cuando no ha sido objeto de derogación expresa, consideran Roca Sastre²⁸, Morales Moreno²⁹ y Gragera Ibáñez³⁰, entre otros, que es necesario

²⁷ Indica MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 171, que la expresión de la norma al hacer referencia al artículo 38 LH es defectuosa, pues la presunción contenida en tal precepto es de contenido jurídico, que no alcanza a la existencia y exactitud de los datos físicos de la finca en el folio registral, sino a la existencia y configuración de la propia finca, conforme a la descripción que, haciendo uso de tales datos, realiza de ella el Registro de la Propiedad. Sin embargo, y como se indicará más adelante, tal presunción sí que alcanza a determinados datos de hecho, precisamente aquéllos que, por su relevancia jurídica, delimitan y configuran la finca. Además, entiende el citado autor que el Real Decreto no puede limitar a las fincas coordinadas la aplicación del artículo 38, sino que debe interpretarse tal norma reglamentaria con respeto al principio de jerarquía normativa, de tal manera que «cuando los linderos de la finca registral no estén reflejados en el Registro de modo preciso se obstaculiza la aplicación del principio de legitimación, en lo que a la presunción de exactitud de la finca se refiere, y, en tales casos, la coordinación aporta una descripción precisa de la finca conforme al Catastro, que, a falta de otra, permite operar al referido principio. Por eso tal descripción puede presumirse exacta».

²⁸ ROCA SASTRE, R. M., et al., 2008, tomo III, pág. 287.

²⁹ MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 165.

³⁰ GRAGERA IBÁÑEZ, G., 1993, pág. 381.

entender que el Real Decreto ha quedado derogado y sustituido por la normativa catastral hoy vigente³¹.

2. LA COORDINACIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD-CATASTRO DESDE FINALES DEL SIGLO XX

En tiempos más recientes se ha aprobado una serie de normas que, partiendo de las bases sentadas por el Real Decreto de 3 de mayo 1980³², han continuado en la búsqueda de la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, muchas de las cuales siguen en vigor.

El Real Decreto 430/1990, de 30 de marzo, por el que se modifica el Reglamento Hipotecario en materia de informatización, bases gráficas y presentación de documentos por telecopia, establecía en su Exposición de Motivos que con el fin de modernizar el sistema de identificación de fincas registrales se introducía la necesidad de utilizar bases gráficas o digitalizadas, lo que supondría facilitar la necesaria coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro. A tal efecto, introducía en el Reglamento Hipotecario un nuevo

³¹ Para JUEZ PÉREZ, A., *RJCLM*, 2007, pág. 115, los motivos por los que el Real Decreto se encuentra sin aplicación real son tres: a) se implantó de forma experimental sólo en algunos municipios –aquéllos que contaban con un Catastro actualizado y conservado–, y no en todos; b) en aquéllos en que se implantó, ni el Catastro proporcionaba la base física ni el Registro de la Propiedad la solicitaba, y lo mismo sucedía respecto de las actualizaciones de titularidades jurídicas; y c) en las contadas ocasiones en que se enviaba esa información, se hacía en formato papel, con las dificultades que ello implicaba a la hora de marcar fincas y modificar datos e incorporarlos a las bases catastrales. Y añade: «*en realidad, y además de la desidia institucional y del carácter experimental con que se intentó implantar esta forma de identificación gráfica de las fincas registrales, lo cierto es que el intento estaba abocado al fracaso de antemano por una consideración errónea de base, a saber, que la finca registral coincidía necesaria y obligatoriamente con la parcela catastral, cuando, como hemos visto, no es así ni conceptualmente ni en la práctica* [sin dejar de reconocer que en la mayor parte de los casos sí coinciden]». DE HARO, M., *CT: C*, 2005, pág. 75, considera que el motivo del fracaso tenía un cariz económico, debido sobre todo a «*los escasos medios disponibles para la realización efectiva del intercambio de información entre las diversas instituciones, los limitados beneficios que podían obtener los titulares de los bienes inmuebles, así como los profundos cambios institucionales que se produjeron en la década de los ochenta que acabaron por ahogar tanto presupuestariamente como políticamente la regulación aprobada por la norma*». Por su parte, MARTÍNEZ GARCÍA, E. J., *RCDI*, 1997, pág. 1382, indica que «*desde la perspectiva de 1997 el resultado de la experiencia no ha podido ser más desoladora* (sic). *A pesar de su bondad técnica, del apoyo de la doctrina, la verdad es que este Decreto no ha sido, en general, aplicado en la práctica. Este Decreto ha sido, prácticamente, letra muerta desde su publicación. Las causas son seguramente múltiples. Por una parte, los trabajos catastrales no permitían la coordinación; de otra, las Oficinas del Catastro carecían de medios para llevarla a cabo, y en los Registros no había ambiente para ello. Hay que tener en cuenta un factor importante, y es que el Catastro no siente necesidad de la coordinación, pues prima más el aspecto fiscal, y desde ese punto de vista sólo interesa que alguien pague el recibo de la contribución, hoy IBI, y nada más. La idea de la coordinación es un mito que nadie se atreve a discutir, pero que nadie aplica*».

³² Para ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2010, pág. 472, el sistema de coordinación ideado por el Real Decreto de 3 de mayo de 1980 fue «*el primer intento relativamente exitoso de coordinación*».

artículo 398, b), no expresamente derogado pero sustituido en su contenido de forma tácita por la normativa de rango superior dictada en la materia desde la Ley 13/1996, en virtud del cual «los Registros de la Propiedad utilizarán como base gráfica para la identificación de las fincas la Cartografía Catastral oficial del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria en soporte papel o digitalizado. La implantación de las bases gráficas se realizará de manera progresiva conforme al plan de actuación que fije la Dirección General de los Registros y del Notariado en coordinación con el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria»³³.

De esta forma, el Real Decreto 430/1990 introdujo la referencia catastral como identificador geográfico de las fincas, además de incorporar las nuevas tecnologías a la actividad registral³⁴, al regular la obligación del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad de remitir al órgano gestor del Catastro por aquel entonces toda la información relativa a las transmisiones inscritas, con indicación de los datos identificadores tanto de la finca como de las personas intervinientes en dicha transmisión, mediante el uso de soportes magnéticos, mientras que el Catastro debía remitir al Registro de la Propiedad la cartografía catastral necesaria para la correcta identificación de las fincas, ya fuera en soporte papel, ya fuera en soporte magnético³⁵. A pesar de que los resultados iniciales fueron muy satisfactorios³⁶, la falta de apoyo institucional determinó el escaso éxito del proyecto³⁷.

Uno de los mayores impulsos a la coordinación Catastro-Registro de la Propiedad vino dado por la varias veces citada Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. El artículo 50, derogado por la Disposición transitoria única, d), del Real Decreto por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establecía la necesi-

³³ Lo que quedaba complementado por el contenido del artículo 398, c), del propio Reglamento Hipotecario, introducido también por la reforma, en el que se disponía que el Índice General Informatizado de las fincas y derechos inscritos en todo el territorio nacional y de sus titulares sería llevado por el Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, y que a los mismos se incorporarían tanto las referencias catastrales y parcelarias indicadas en el apartado 2 del artículo 398, b), del mismo cuerpo legal, como los datos relativos a los domicilios del adquirente y transmitente y la fecha de inscripción registral. Para ello, el Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad venía obligado a remitir periódicamente al Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, en soportes magnéticos, la información relativa a las transmisiones inscritas, con indicación de los datos identificadores de la finca y de los transmitentes y adquirentes.

³⁴ Algo que, como se verá más adelante, ya había planteado la RDGRN de 31 de agosto de 1987 (BOE núm. 217, de 10 de septiembre), sobre informatización de los Registros de la Propiedad e implantación de una base gráfica en los mismos.

³⁵ MIRANDA HITA, J., *CT: C*, 1998.

³⁶ LLOMBART BOSCH, M. J., *CT: C*, 1993, pág. 155.

³⁷ DE HARO, M., *CT: C*, 2005, pág. 75.

dad de hacer constar la referencia catastral de los bienes inmuebles en las escrituras o documentos que contuvieran los actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, y en los contratos de arrendamiento de los mismos, así como en los documentos en los que se pusieran de manifiesto cualesquiera otras alteraciones de orden físico, económico o jurídico de los citados inmuebles, debiéndose referir la misma también en el Registro de la Propiedad, en los casos que expresamente la propia Ley establecía. El artículo 53, derogado igualmente por la indicada Disposición transitoria, salvo en sus apartados 2 y 5 al 10—que han sido no obstante derogados por la Ley 13/2015, de 24 de junio—, desarrollaba el procedimiento de constancia registral de la referencia catastral, incluyendo los efectos que la misma produciría.

Algún sector de la doctrina pretendió ver en la reforma operada en su momento por la Ley 13/1996 no tanto un intento por coordinar el Registro de la Propiedad y el Catastro como un intento por convertir a este último en un auténtico Registro de carácter jurídico. Ojeda Escobar³⁸ llegó, así, a afirmar que «se estaba vinculando —de forma inmediata— la titularidad jurídica-formal —la notarial— a la titularidad jurídico-gráfica: la catastral. Verificado un acceso al Catastro, y contrastados lindes y derechos, la finca adquiriría firmeza jurídico/gráfica. Estaba naciendo una nueva herramienta de seguridad jurídica preventiva». Tal afirmación, que defendía un planteamiento similar al pretendido por la primera Ley del Catastro de 1906, y que ya desde entonces fue duramente criticado³⁹, se encontraba directamente contradicha por la propia Exposición de Motivos de la Ley 13/1996, que afirmaba con rotundidad que «en este ámbito fiscal, se establece, igualmente, la obligación de reflejar la referencia catastral en cuantos documentos públicos o privados contengan actos y negocios de trascendencia real que afecten a bienes inmuebles, así como en las inscripciones y anotaciones que deban practicarse en el Registro de la Propiedad. Tales medidas permiten comparar la documentación referida a bienes inmuebles manejada por las distintas Administraciones Públicas (...) con el objetivo de favorecer el cumplimiento de las obligaciones fiscales y evitar el fraude en

³⁸ OJEDA ESCOBAR, A., *CT: C*, 2009, pág. 21.

³⁹ Y también lo fue con posterioridad. Así por ejemplo, aunque hablando en relación con la Ley del Catastro de 2002, pero extrapolable aquí, afirma DEL HARO, M., *CT: C*, 2005, pág. 80, que «pretender una atribución excesiva de competencias por parte del Catastro (...) invalidaría una efectiva y real colaboración con el Registro de la Propiedad». En términos más generales se expresa VIDAL FRANCÉS, P., 2008, tomo I, pág. 328, cuando indica que «un Registro administrativo al que se pretenda dotar de efectos jurídicos o desemboca inevitablemente en una especialización técnica y en una calificación rigurosa o deviene inoperante e ineficaz incluso para aquella finalidad específica».

el sector inmobiliario»⁴⁰. La coordinación buscada por la Ley 13/1996 tenía una finalidad eminentemente fiscal⁴¹, pero no, desde luego, la de constituir al Catastro como un Registro jurídico⁴².

A raíz de la reforma llevada a cabo por la Ley 13/1996, y siguiendo la línea de la necesaria coordinación entre la realidad física y la registral, el legislador entendió necesario adaptar la legislación reglamentaria relativa a las circunstancias descriptivas de las fincas, admitiendo la posibilidad de aportar planos, optando por la descripción perimetral como medio preferente de identificación y previendo la constancia registral de la referencia catastral. Para ello, el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, por el que se modifican

⁴⁰ Los artículos 50 a 57 de la Ley 13/1996 son consecuencia de las recomendaciones 117, 134, 136 y 137 del *Informe sobre el Fraude en España*, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid, 1994.

⁴¹ Aunque para LLOMBART BOSCH, M. J., *CT: C*, 1993, pág. 161, tal conclusión sería «quizás algo precipitada, derivada de la lectura de la exposición de motivos de la ley (...); sin embargo, a nuestro juicio, aunque ello fuese así tal y como podía observarse del análisis detallado de su articulado, iba a dejar huellas profundas en el proceso de coordinación».

⁴² Y esta idea fue reforzada más adelante tanto con la aprobación de la Ley del Catastro de 2002 –ver más adelante–, como con la aprobación del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que en su artículo 2 indica que «la información catastral estará al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria y de asignación equitativa de los recursos públicos, a cuyo fin el Catastro Inmobiliario colaborará con las Administraciones públicas, los juzgados y tribunales y el Registro de la Propiedad para el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias» y que «lo dispuesto en esta ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro». A pesar de ello, OJEDA ESCOBAR, A., *CT: C*, 2009, págs. 23 y ss., se quejaba de que el Catastro fuera visto como «un Catastro coadyuvante, apéndice, como lo había sido hasta la fecha de la Administración tributaria y «auxiliador» de las competencias registrales. El legislador del Texto Refundido no supo, o no pudo, recoger en su declaración programática el esfuerzo que se estaba realizando principalmente por la Administración pero también por otras instituciones», llegando a afirmar con extremo atrevimiento que «la política estatal y la necesidad social convierte en papel mojado lo que el legislador –vete a saber por qué (sic)– intentó encorsetar en el artículo 3 sólo para fines tributarios (...), y dejando que el epítome incontestable de la seguridad jurídica patria lo constituya el Registro de la Propiedad «cuyos pronunciamientos prevalecerán» en todo caso, intenta debilitar más aún los pronunciamientos catastrales entendiéndolo que sólo se presume ciertos cuando no se pruebe lo contrario». Por ello, a su juicio, «el precepto constituye, por tanto, una desviación jurídica de tales proporciones sobre nuestro sistema de seguridad inmobiliaria que la única solución consecuente, es no considerarlo». Es más, de la propia regulación del Texto Refundido llega a concluir que «supone la auténtica transformación de nuestro Catastro en una base de datos jurídica», siendo la referencia catastral el «elemento jurídico definitivo e imprescindible en todo nuestro sistema inmobiliario», por lo que «el aspecto de garantía jurídica que ya presta el Catastro no puede ser menospreciado», lo que conduce a que la base de datos «jurídica, sólida, pública y, sobre todo, universal sólo puede ser el Catastro». A pesar de lo desafortunado de sus afirmaciones, pues tan erróneo es considerar que el Catastro no necesita del Registro de la Propiedad como considerar lo contrario, sí que acertaba al afirmar que, en pleno siglo XXI, «un sistema jurídico inmobiliario no puede soportarse haciendo abstracción de la planimetría y de los métodos ortofotográficos», siendo necesarios tanto «rigor en la autorización jurídica de los cambios» como «seguridad en la descripción física final». Pero no, desde luego, a costa de obviar al Registro de la Propiedad y sacralizar al Catastro. Y ello tampoco significa que el Catastro sólo requiera de la perfecta identificación de las parcelas con determinación de su realidad física, su plasmación gráfica y su valoración económica, pudiendo afirmarse con GRAGERA IBÁÑEZ, G., 1993, pág. 335, que «el Catastro necesita dichas titularidades como requisito indispensable para el cumplimiento de sus fines». Ahora bien, «el tema de las titularidades le es ajeno, conteniéndose éstas exclusivamente en el Registro jurídico».

determinados artículos del Reglamento Hipotecario, contenía una nueva redacción de los artículos 51 y 298.

La redacción propuesta para el artículo 51 partía de la necesidad de hacer constar, en las descripciones extensas del artículo 9 LH, la referencia catastral del inmueble, y daba entrada a la posibilidad de completar la identificación de la finca mediante el uso de una base gráfica, o mediante la georreferenciación por coordenadas, detallando el procedimiento a seguir para incorporar al folio registral el plano que en su caso se aportase. Por su parte, la nueva redacción del artículo 298 buscaba restringir la inmatriculación de fincas por título público de adquisición a dos únicos títulos (documento fehaciente o acta de notoriedad), exigiendo la expresión de la referencia catastral y la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica que permitiera la perfecta identificación de la finca. Igualmente, reformaba el Reglamento Hipotecario en materia de inscripción de excesos de cabida, haciendo necesaria también la expresión tanto de la referencia catastral como de la certificación correspondiente. Sin embargo, ambos preceptos fueron declarados nulos por la STS (Sala 3.ª) de 31 de enero de 2001 (RJ 2001, 1083).

El artículo 51 RH, en esta nueva redacción, fue objeto de impugnación por el notariado⁴³ al entender que era contrario a los artículos 1, 2 y 9 LH, y a los artículos 384 y siguientes CC. En primer lugar, por cuanto pretendía la incorporación de planos al Registro de la Propiedad cuando la Ley Hipotecaria no contenía habilitación para ello, al referirse sólo a la superficie de la finca. Y en segundo lugar, porque el Registro de la Propiedad es un Registro de derechos y sus efectos se producen en relación con éstos y no con las fincas, mientras que los artículos 384 y siguientes CC, relativos al procedimiento de deslinde, establecen una serie de garantías en favor de los colindantes cuyo derecho pudiera verse afectado, garantías de las que prescinde el artículo en su redacción modificada.

Frente a dicha postura, el Abogado del Estado argumentaba la necesidad de tener en cuenta que los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad deben vincularse de forma concreta a la finca, por cuanto es esa finca la que determina la apertura del folio y la que justifica la publicación de derechos y cargas, de tal manera que desvincular finca y derechos supondría un ataque frontal a la seguridad jurídica y una apuesta por la discordancia entre la realidad registral y la extrarregistral. En la misma línea, se afirmaba que cuando el artículo 9 LH exigía la constancia de la medida superficial no excluye la apor-

⁴³ REQUEJO LIBERAL, J., 2007, pág. 35.

tación al Registro de la Propiedad de bases gráficas, por lo que su incorporación por vía reglamentaria no debería requerir de una habilitación legal previa.

Consideró el Tribunal Supremo en la referida Sentencia que la constancia registral de la referencia catastral que se hacía en la Ley 13/1996, «no otorga amparo a los preceptos reglamentarios combatidos por cuanto se limita a ordenar al Registrador que recoja en el asiento, como uno más de los datos descriptivos de la finca, la referencia catastral, con los deberes subsiguientes en el caso de no existir coincidencia con los del título a inscribir, pero, salvo lo dispuesto en sus apartados siete y ocho para las inmatriculaciones o la rectificación de la cabida, no autoriza a incorporar base gráfica alguna al archivo del Registrador, y en estos casos la única permitida es la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca. Es plausible ordenar los medios más eficaces para lograr la coincidencia del Registro de la Propiedad con la realidad extraregstral, evitando dobles inmatriculaciones o la inmatriculación de fincas inexistentes o con caracteres que no se ajusten a la realidad, pero tal cometido puede exceder, como en este caso, de la potestad reglamentaria, ya que, como certeramente apuntan las demandantes, el sistema inmobiliario registral español, a pesar de la brecha abierta por el artículo 53 de la mencionada Ley 13/1996, continúa siéndolo de derechos y no de fincas, según se deduce inequívocamente de lo dispuesto en los artículos 1, 2 y 9 de la Ley Hipotecaria, que son precisamente los que el Reglamento Hipotecario ha infringido al regular, con carácter potestativo en la regla cuarta de su artículo 51 y necesario en el artículo 68, la descripción e identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de bases gráficas» (FJ 14.º).

En el mismo sentido, pero en relación con la impugnación del artículo 298, el Tribunal Supremo indicó que «no es ajustado a Derecho que un Reglamento amplíe las limitaciones impuestas por la Ley a otros supuestos no contemplados en ésta, de manera que, como acertadamente sostienen las demandantes, la limitación del artículo 207 de la Ley Hipotecaria sólo es aplicable a las inmatriculaciones de excesos de cabida practicadas con arreglo al artículo 205 de la Ley Hipotecaria y no a las demás y, por consiguiente, el párrafo último del artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario no puede extender dicha limitación a las inscripciones de excesos de cabida practicadas conforme al apartado ocho del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, ni a las practicadas en virtud de expediente de dominio (artículo 201 de la Ley Hipotecaria) o de acta de presencia y notoriedad regulada en el apartado diez del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, y, en consecuencia, el precepto cuestionado (párrafo último del artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario) debe ser declarado radicalmente nulo. En contra de la opinión del Abogado del Estado, los

procedimientos para hacer constar el exceso de cabida previstos en los apartados ocho y diez del artículo 53 de la Ley 13/1996 son claramente distintos del contemplado en los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298.1 de su Reglamento, de manera que su oposición radical a la pretensión de las demandantes carece de base, como se deduce también del examen comparativo del apartado siete con los apartados ocho y diez del propio artículo 53 de la repetida Ley 13/1996. El apartado siete del citado artículo 53 introduce un requisito, además de los establecidos por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, para la inmatriculación de las fincas o de los excesos de cabida, cual es la aportación junto al título inmatriculador de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título, precepto que tiene su desarrollo en el párrafo primero del apartado 3 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, mientras que los apartados ocho y diez del artículo 53 de la Ley 13/1996, son desarrollados reglamentariamente en los párrafos segundo y tercero del apartado 3 del indicado artículo 298 del Reglamento Hipotecario» (FJ 18.º).

Como reacción a dicha Sentencia, la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, incorporaba una Disposición adicional, la vigésima octava, que bajo la rúbrica «utilización de bases gráficas en el Registro de la Propiedad» adicionó al artículo 9 LH los párrafos 2.º, 3.º y 4.º⁴⁴, que estuvieron vigentes hasta que el pasado 1 de noviembre de 2015 entrara en vigor la Ley 13/2015, de 24 de junio⁴⁵.

La coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad recibió un nuevo impulso con la aprobación, en 2002, de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, que si bien sistematizaba y ordenaba la regulación precedente, no alcanzaba la totalidad del fenómeno catastral, lo que motivó que su Disposición final segunda autorizara al Gobierno para refundir en un único texto toda la normativa aplicable al Catastro Inmobiliario. A pesar

⁴⁴ Desarrollados fundamentalmente por la Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad, y los preceptos no anulados del Reglamento Hipotecario que fueron introducidos por el Real Decreto 1867/1998 –fundamentalmente, los artículos 398.b), 398.d) y 398.e)–, y sin perjuicio de la normativa sectorial que obligaba a la identificación gráfica en materia urbanística, agraria, de montes y de costas.

⁴⁵ Interesa apuntar que la referida Instrucción de 2 de marzo de 2000, establecía en su artículo primero que «la referencia catastral será el elemento principal para la localización e identificación gráfica de las fincas», pero no imponía que la parcela catastral tuviera que coincidir necesariamente con la finca registral. En cualquier caso, dicha Instrucción ha quedado derogada por Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

de ello, la Ley del Catastro de 2002 contenía manifestaciones interesantes en el ámbito de la coordinación entre ambas instituciones. Así, desde la propia Exposición de Motivos dejaba claro el papel del Registro de la Propiedad en la relación entre ambas, al afirmar que era una «institución a la que el ordenamiento jurídico atribuye la esencial función, propia de todo Estado moderno, de garantizar la protección de los derechos inscritos, y con ello, del tráfico jurídico inmobiliario», por lo que «es el único registro que tiene efectos de fe pública respecto de la titularidad y derechos reales sobre bienes inmuebles»⁴⁶.

Al mandato de la indicada Disposición final segunda se dio respuesta con la aprobación, en 2004, del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, cuyos Título IV y, especialmente, Título V, contienen una serie de artículos orientados a esta finalidad y que vienen a sustituir la regulación que sobre este aspecto disponía la referida Ley 13/1996, que quedó entonces derogada con las salvedades ya indicadas.

El artículo 36 TRLCI, con el que se abre el Título IV de la norma, establece el deber de colaboración entre Catastro y Registro de la Propiedad, obligando a este último, y a los notarios, a remitir a aquél de forma mensual información relativa a cualquier hecho, acto o negocio que sea susceptible de inscripción en el mismo. Por su parte, el Título V contiene una serie de previsiones dirigidas a garantizar la constancia documental de la referencia catastral, indicando el artículo 38 que «asimismo [la referencia catastral], se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos». Dicho mandato se desarrolla posteriormente en el artículo 48, en el que específicamente se indica, como ya se ha visto, que la constancia de la referencia catastral en el Registro de la Propiedad tiene por finalidad, entre otras, «posibilitar el trasvase de información» entre ambas instituciones.

Precisamente por ello, el legislador no sólo obliga al registrador a que, una vez calificada la documentación que se presenta a inscripción, recoja la referencia catastral en el asiento, sino que además establece la posibilidad de que la constancia de la misma pueda ser pretendida por su titular mediante una operación específica dirigida a tal finalidad. El legislador, sin embargo, deja claro que las discrepancias en la referencia catastral «no afectarán a la validez de la inscripción», pues la misma podrá practicarse aún cuando no exista coincidencia con la finca –la referencia catastral es, dice el propio artículo 48, «uno más de los datos descriptivos de la finca»–.

⁴⁶ Vid., DE HARO, M., *CT: C*, 2005, págs. 79 y ss., para una relación detallada de las principales novedades introducidas por la Ley 48/2002 en materia de coordinación.

En esta misma línea, el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, por el que se modifica el Reglamento de la organización y régimen del Notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944, modificó, entre otros, los artículos 170 y 171 de dicho Reglamento Notarial. Así, se adiciona un tercer párrafo al artículo 170 a cuyo tenor «tratándose de bienes inmuebles, la descripción incluirá la referencia catastral que les corresponda, así como la certificación catastral descriptiva y gráfica, en los términos establecidos en la normativa catastral». Por su parte, el artículo 171 pasó a indicar que «en la descripción de los inmuebles, los notarios rectificarán los datos equivocados de acuerdo con lo que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que refleje su realidad material».

Este precepto resultó sin embargo anulado por la STS (Sala 3.^a) de 20 de mayo de 2008 (RJ 2008, 3491), al entender que el mismo permitía a los notarios, al amparo de la acomodación de la descripción del inmueble a la correspondiente certificación catastral, realizar rectificaciones que afectaban a materias como la realidad física de las fincas, lo que puesto en relación con los asientos del Registro de la Propiedad, sin duda incidía en la cuestión relativa a la concordancia entre el mismo y la realidad extrarregistral, lo que debía solventarse necesariamente en el ámbito de la función registral. Especialmente si se tiene en cuenta que al permitir el precepto ahora anulado que el notario plasmase bajo la fe pública una rectificación propia del ámbito registral, anticipando la misma, no podía admitirse su regulación por una norma de carácter reglamentario.

Con posterioridad, la Disposición final decimoctava de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, modificó el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, incorporando determinados aspectos que buscaban reforzar esa coordinación.

En primer lugar, modificó el artículo 3, que pasa a incorporar un segundo párrafo que establece la necesidad de hacer constar la certificación catastral descriptiva y gráfica en cualquier documento público que contenga hechos, actos o negocios que puedan ser incorporados al Registro de la Propiedad⁴⁷.

En segundo lugar, modificó el artículo 34, al que se añade un párrafo 4 a cuyo tenor «con el fin de facilitar la utilización de la cartografía catastral como cartografía básica para la identificación de las fincas en el Registro de la Propiedad, la Dirección General del Catastro proporcionará acceso al servicio de

⁴⁷ Con anterioridad a dicha reforma la aportación de un documento gráfico sólo se exigía en determinados casos, pero no existía hasta entonces una norma que, con carácter general, impusiera tal obligación. *Vid.*, SÁNCHEZ JORDÁN, M. E., *ADC*, 2012, pág. 1089.

identificación y representación gráfica de dichas fincas sobre la cartografía catastral, mediante un sistema interoperable».

Y en tercer lugar, añadió un quinto párrafo al artículo 48 en el que se establece que «en caso de inscripción de actos de naturaleza urbanística, el registrador remitirá a la Dirección General del Catastro copia del plano el día siguiente al de su presentación en el Registro de la Propiedad. El Catastro devolverá al registrador, en el plazo de cinco días, las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate».

Por último, con fecha 25 de junio de 2015 se publicó en el Boletín Oficial del Estado la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; que constituye el intento más ambicioso hasta el momento por conseguir de una vez la ansiada coordinación entre ambas instituciones, y que será objeto de análisis más adelante.

3. CRÍTICAS A LOS INTENTOS DE COORDINACIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD-CATASTRO ANTERIORES A LA LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO

Los diversos intentos del legislador por alcanzar una coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad se han encontrado siempre, además de con las dificultades materiales derivadas del recelo de ambas instituciones a dicha coordinación, por miedo a que lo que empieza como coordinación pueda acabar dando lugar a una absorción o sustitución, con las reticencias de determinados sectores doctrinales, que han considerado que tales intentos de coordinación se han llevado a cabo bien sobrevalorando el papel del Catastro, bien ignorando la diferente realidad (más bien, la diferente visión o aspecto, pues la realidad es una sola igual para ambas instituciones), de la que cada institución se ocupa, en los términos ya referidos con anterioridad en cuanto a la diferencia entre la parcela catastral y la finca registral.

Desde el primer punto de vista, indicaba ya muy tempranamente Chinchilla Rueda que la coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad no ha sido nunca realidad lograda, fundamentalmente por tres motivos. El primero de ellos, la desorbitada pretensión de objetivos por parte de la normativa catastral, excediéndose de sus fines naturales y haciendo suyas cuestiones que

son propias del ámbito registral⁴⁸. En segundo lugar, la escasa participación de profesionales del mundo hipotecario durante la elaboración de las normas encargadas de regular la coordinación, lo que a su juicio las privaba del suficiente sustrato técnico que permitiera equilibrar los objetivos propuestos con la realidad. Y por último, y aquí aventurándose quizá más allá de lo que lo han hecho otros autores al tratar este tema, la indecisión del legislador para afrontar y resolver el problema de la «inscripción necesaria»⁴⁹, al que califica de «principio exigido por la técnica civil» y que se ha alcanzado sin problemas en otros ordenamientos jurídicos más perfectos (como es el caso de Alemania o Suiza, a los que eleva a la categoría de «los más perfectos del mundo»).

Igualmente crítico con estos intentos de coordinación, especialmente en sus primera obras, y al menos en cuanto a la forma, que no en cuanto al fondo, se muestra Vázquez Asenjo⁵⁰, para quien, desde el segundo punto de vista antes apuntado, el gran error de la coordinación ha sido siempre intentar convertir la parcela catastral en la base gráfica del Registro de la Propiedad, debido sobre todo a que durante muchos años fue técnicamente imposible la representación gráfica del dominio inmobiliario, cuando dicha parcela catastral, igual que sucede con las planimetrías de las que hacen uso otras instituciones, obe-

⁴⁸ Lo que generaba, CHINCHILLA RUEDA, R., *RCDI*, 1961, págs. 266 y ss., una «situación de hipertrofia en la institución catastral, en contraste con su manifiesta ineficacia para unas funciones que son totalmente extrañas a su naturaleza y a sus fines».

⁴⁹ El propio CHINCHILLA RUEDA, R., *RCDI*, 1961, pág. 267, indica que «la coordinación requiere la obligatoriedad de la inscripción en el Registro de la Propiedad. No sólo para iniciarla, sino para ser mantenida y conservada. Realizada la coordinación de una finca, todo su posterior tráfico debe ser objeto de inscripción, necesariamente, como un requisito técnico de su transmisión», de tal manera que «no podría practicarse ninguna alteración contributiva del inmueble sin acreditar la previa inscripción registral de la transmisión que la motivara». Y añade a renglón seguido que «dentro de la técnica civil de la transmisión del dominio, según nuestro Código Civil, tiene fácil y viable solución semejante problema. Los artículos 609 y 1.473 de dicho Cuerpo legal proporcionan elementos sobrados para encajar en la inscripción registral el cumplimiento de la traditio ficta, como requisito formal de los negocios de tráfico inmobiliario». Esta necesidad de establecer la inscripción en el Registro de la Propiedad como obligatoria para alcanzar la coordinación con el Catastro también fue apuntada por GARCÍA GARCÍA, J. M., y MUÑOZ CARIÑANOS, F., *RCDI*, 1974, pág. 1374, pero con posterioridad el propio GARCÍA GARCÍA, J. M., 1982, pág. 389 afirmó que «estas aspiraciones hipotecaristas habían perdido cierto interés en los últimos tiempos por la comprobación práctica de lo que decía Roca Sastre, o sea, que la inscripción obligatoria sobra implantar por superación de tal medida con el tiempo, ya que conforme va aumentando el valor de las fincas y la cultura jurídica popular, la inscripción se impone por sí misma, sin necesidad de exigirla. Además, el establecimiento tajante de la inscripción obligatoria no se aviene con la naturaleza del Derecho hipotecario y con el sistema voluntarista de la transmisión de la propiedad inmueble en nuestro sistema (sic)». A pesar de lo anterior, lo cierto es que hoy en día existen aún numerosos inmuebles que no han accedido todavía al Registro de la Propiedad, por lo que la consecución de una coordinación plena con el Catastro exige, dado el carácter universal de éste último, que todos ellos accedan al Registro de la Propiedad, sin excepción, incluso los que sean de titularidad estatal, por lo que plantear la implantación de la inscripción obligatoria en nuestro ordenamiento jurídico, si bien implica actualizar la manera de pensar y concebir el sistema hipotecario tradicional, no parece ni disparatada ni innecesaria.

⁵⁰ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., *BCRE*, 2004, pág. 3345.

dece a unas finalidades que nada tienen que ver con las que persigue el Registro de la Propiedad, lo que hace que las mismas sean inutilizables por éste para alcanzar tales objetivos⁵¹.

Sin dejar de reconocer que durante muchos años la parcela catastral fue el único mecanismo admisible de representación gráfica de la finca, considera sin embargo que el concepto de finca registral es diferente al de parcela catastral, y que forzar su coincidencia implica despojarles de la utilidad que las características propias de cada uno de ellos les aporta⁵², siendo la diferencia esencial entre ambos el objeto sobre el que cada uno recae. Así, afirma que es necesario diferenciar el objeto de representación gráfica del Registro de la Propiedad, la finca registral, de otros posibles objetos que, aun cuando puedan ser más o menos coincidentes con la realidad jurídica, son sin embargo siempre conceptualmente diferentes de dicha finca registral⁵³. De esta forma, ni el objeto del Registro de la Propiedad ni el del Catastro son, ni pueden ser llamados, la realidad objetiva, la realidad material aprehensible por los sentidos, sino que tanto una como otra institución lo que hacen es trabajar sobre esa realidad para intentar representar su respectivo objeto, que sin embargo no podrá ser obligatoriamente coincidente por cuanto la materia sobre la que cada una trabaja es diferente⁵⁴.

Por eso, consideraba imposible tratar de convertir la parcela catastral en la representación gráfica de la finca registral en la realidad, al ir en contra de su propia naturaleza y utilidad, intención ésta que mantenía la Ley 13/1996 y que la hizo merecedora de sus críticas, al entender no sólo que las situaciones de falta de concordancia que se presentaban no acababan por ser resueltas nunca—lo que a su juicio era reflejo del exclusivo interés recaudatorio sobre el que se asentaba la coordinación—, sino que ni siquiera el sistema de coordinación utilizado, la referencia catastral, ofrecía garantías absolutas de la correcta identifi-

⁵¹ El propio VÁZQUEZ ASENJO, O. G., *BCRE*, 2004, pág. 3345, añade que «*las diferencias están claras: mientras el Registro de la Propiedad no pretende como hipótesis la exactitud planimétrica de sus fincas registrales, todos estos registros administrativos efectivamente sí pretenden este fin, pero solo en aquellos aspectos que se relacionan con su actividad. Si el Registro de la Propiedad fa de sus declaraciones a todos los efectos y en cualquier ámbito, los registros administrativos también la pretenden, pero solo en aquellos aspectos que les son propios en cada caso. Si las declaraciones del Registro de la Propiedad están bajo la salvaguarda de los tribunales y nadie sino el titular registral o el Juez pueden modificarlas, las declaraciones administrativas, en general, son modificables por la sola voluntad del órgano correspondiente, o al menos sin las garantías de aquel. En definitiva, si el Registro de la Propiedad interesa a la sociedad civil a través de todos y cada uno de los titulares que pretendan inscribir su dominio o derechos reales inmobiliarios, los registros administrativos interesan a la Administración*».

⁵² VÁZQUEZ ASENJO, O. G., *BCRE*, 2004, págs. 3346 y ss., en las que detalla pormenorizadamente cuáles son, a su juicio, esas diferencias conceptuales entre finca registral y parcela catastral.

⁵³ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., *BCRE*, 2004, pág. 3351.

⁵⁴ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., *BCRE*, 2004, pág. 3352 y ss. Y pone como ejemplos de esta falta de coincidencia los casos de proyectos urbanísticos, declaraciones de obra nueva y divisiones horizontales proyectadas, fincas históricas y viales públicos.

cación de las fincas⁵⁵ —especialmente teniendo en cuenta que las exigencias para la inmatriculación de una finca eran diferentes a aquéllas necesarias para cualquier otra inscripción posterior, lo que a su parecer ponía de manifiesto que referencia catastral y certificación catastral descriptiva y gráfica eran cuestiones diferentes que podían, incluso, contradecirse entre sí⁵⁶.

Ello le llevó a calificar de falsa (de «no cierta»⁵⁷), la afirmación de que el Registro de la Propiedad debe dar fe de la titularidad jurídica y el Catastro debe hacer lo propio con el aspecto descriptivo de una misma realidad, ya que a su juicio, cada una de ellas posee su propio ámbito, su propia realidad, que es diferente en cada caso, por lo que no puede afirmarse que cada una de estas instituciones tenga que dar fe de determinados aspectos diferentes de una realidad que es la misma para ambas. No es que el Registro de la Propiedad se dedique a las titularidades y el Catastro a las descripciones, sino que cada una de ellas debe referirse a las titularidades que son propias de su respectivo objeto: el Registro de la Propiedad a las titularidades de las fincas registrales y el Catastro a las titularidades de las parcelas catastrales, de tal manera que la pretendida coincidencia geográfica total entre ambas supondría, en definitiva, la fusión de Registro de la Propiedad y Catastro en una única institución, lo que iría en detrimento de la función que cada una de ellas debe cumplir.

Sin embargo, en épocas más recientes, esta concepción de la coordinación se ha visto matizada, desde el momento en que cambia su parecer acerca del objeto de ambas instituciones, al entender ahora que se trata de una única y la misma realidad, sin perjuicio de que pueda ser contemplada desde diferentes ópticas⁵⁸. Cambio éste que obedece al hecho de que la tradicional aspira-

⁵⁵ Igualmente críticos con la exigencia impuesta por el artículo 53.7 de la Ley 13/1996, ya comentado, se han mostrado REQUEJO LIBERAL, J., 2007, págs. 98 y ss.; ARRIETA SEVILLA, L. J., *RADNT*, 2009, págs. 65 y ss.; y DELGADO RAMOS, J., *RADNT*, 2008, págs. 21 y ss. Mucho más duras habían sido ya las palabras de URIARTE BERASATEGUI, J., *RCDI*, 1957, pág. 31, quien adelantándose mucho a la Ley 13/1996, afirmó que «no cabría tampoco, en aras de una innecesaria y casi superfina información, que por otros medios puede ser lograda, como vimos, pretender que se aporte para formalizar la escritura una certificación del Catastro acreditativa de su polígono y parcela como requisito necesario, suspendiéndose la inscripción en otro caso (¿Cómo saber si corresponde a la finca?) (...). No; la certificación del Catastro no puede tener otro enlace en el Registro, en este aspecto, que el de servirle de medio de comprobación de valores, entre los que la legislación del Impuesto de Derechos reales señala. Y ninguno con la contratación notarial».

⁵⁶ Para IBIZA GARCÍA-JUNCO, A. M., *CT*: C, 2008, pág. 41, «los certificados catastrales constituyen uno de los medios de prueba con que se puede acreditar la referencia catastral. Dentro de éstos, el descriptivo y gráfico, sin lugar a dudas, es el que mejor describe un bien inmueble, ya que en él constan todos los datos físicos, económicos y jurídicos, de la finca, así como los gráficos y geográficos, incluyendo su localización por coordenadas».

⁵⁷ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., *BCRE*, 2007, pág. 1027.

⁵⁸ Y en esta línea, afirma en VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2013, pág. 72., que «se pasa a concebir ese proceso de coordinación como la confluencia de diferentes circunstancias en un único objetivo territorial, puesto que lo cierto es que la realidad inmobiliaria en definitiva es única. Pero el hecho de que el objeto

ción de lograr la coordinación entre ambas instituciones haya sufrido una transformación de gran importancia como consecuencia de la aplicación de las modernas técnicas y tecnologías de información geográfica, como es el caso del establecimiento de Infraestructuras de Datos Espaciales y la aparición de Geoportales⁵⁹.

Desde esta óptica, apunta Vázquez Asenjo⁶⁰ que tanto la constancia manual de la referencia catastral en el folio registral como el defectuoso envío de datos relativos a las titularidades registrales que se hacía periódicamente al Catastro deberían desaparecer del sistema de coordinación entre ambas instituciones, y sustituirse por un mecanismo donde el tratamiento de la información territorial, tanto registral como catastral, sea único, confluyendo en él de forma integral e integrada ambas informaciones, posibilitando su visualización gráfica conjunta y, con ello, la interoperabilidad entre ambas. Este mecanismo, que para el citado autor bien podría venir revestido de la forma de una de tales Infraestructuras de Datos Espaciales⁶¹, requeriría previamente de la plasmación gráfica de la información registral, finalidad ésta que se pretendió conseguir mediante la creación de las bases gráficas registrales.

4. LA COORDINACIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD-CATASTRO Y EL NACIMIENTO DE LAS BASES GRÁFICAS REGISTRALES. EL PROYECTO GEOBASE

El concepto de base gráfica registral, que puede ser definida como la traducción al lenguaje gráfico de la descripción literaria de una finca⁶², tiene su

inmobiliario sea único no significa que no pueda ser contemplado desde perspectivas diferentes, que sea susceptible de ofrecer múltiples facetas de información, unas cubiertas satisfactoriamente, otras no».

⁵⁹ Lo que ha permitido, según VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2013, pág. 71, arrojar luz sobre «aspectos que, por permanecer en la oscuridad de la apariencia visual, nunca pudieron ser tenidos en cuenta a la hora de «coordinar» el Registro con el Catastro».

⁶⁰ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2009, págs. 175 y ss.

⁶¹ «Una Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) es un sistema informático integrado por un conjunto de recursos (catálogos, servidores, programas, aplicaciones, páginas web, etc.) que permite el acceso y la gestión de conjuntos de datos y servicios geográficos (descritos a través de sus metadatos), disponibles en Internet, que cumple una serie de normas, estándares y especificaciones que regulan y garantizan la interoperabilidad de la información geográfica. Así mismo es necesario establecer un marco legal que asegure que los datos producidos por las instituciones serán compartidos por toda la administración y que potencie que los ciudadanos los usen» (Infraestructura de Datos Espaciales de España. Consejo Superior Geográfico: <http://bit.ly/1oN1OHI>, último acceso: 1 de diciembre de 2016).

⁶² VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, págs. 88 y ss. En sentido similar, FANDOS PONS, P., *Rev4-30*, 2010, págs. 12 y ss. Para PRADO GASCÓ, V., *RCDI*, 2014, pág. 3190, «la Base Gráfica Registral identificada positivamente o validada por el Registrador como definitiva supone que esa representación gráfica elaborada coincide en su identidad con la descripción literaria contenida en el folio registral». Por su

origen normativo en la RDGRN de 31 de agosto de 1987⁶³ (publicada en el «Boletín Oficial del Estado» núm. 217, del jueves 10 de septiembre del mismo año), sobre informatización de los Registros de la Propiedad e implantación de una base gráfica en los mismos⁶⁴.

Hasta ese momento, y como se acaba de ver, a los problemas en sede de descripción e identificación de las fincas registrales se había intentado dar solución mediante mecanismos de coordinación del Registro de la Propiedad con el Catastro, buscando que fuera éste quien ofreciera la planimetría que reflejara los datos físicos de las fincas que se encontraban inscritas en aquél.

Pero como se ha indicado, todos esos intentos por coordinar ambas instituciones compartieron un mismo destino: en la práctica, su fracaso absoluto, bien por falta de interés de los poderes públicos en conseguir el objetivo propuesto sobre el papel, bien por pretender resolver el problema convirtiendo al Catastro en algo distinto de aquello para lo que había sido creado. Y en la teoría, encontrándose muchas veces con el rechazo de la doctrina, que si bien compartía el anhelo del legislador por la coordinación del Registro de la Propiedad con el Catastro, criticaba sin embargo las formas empleadas para ello; y con el de los operadores jurídicos encargados de aplicarlo, los registradores, que consideraban que se producía una injerencia del Catastro en cuestiones que eran completamente ajenas al mismo, invadiendo así su propia parcela de actuación.

Dada esta dinámica, el Registro de la Propiedad se veía en la necesidad de dotarse de un mecanismo de identificación gráfica de las fincas sin esperar a que otras instituciones resolvieran el problema por él⁶⁵. Este mecanismo recibió en sus momentos iniciales el nombre de Geobase.

4.1. El proyecto Geobase de bases gráficas registrales

El proyecto Geobase, que se fue actualizando desde sus orígenes⁶⁶ para dar cabida a nuevas funcionalidades que dieran respuestas a los problemas que

parte, REQUEJO LIBERAL, J., 2007, pág. 68, las califica como instrumentos de control de la coherencia territorial de la información registral, de tal manera que «completan la descripción de las fincas permitiendo un conocimiento visual de ellas». Por ese motivo, afirma que las bases gráficas son un elemento de definición de las fincas cuyo uso fortalece la seguridad jurídica que el Registro de la Propiedad está orientado a aportar al tráfico inmobiliario.

⁶³ ARRIETA SEVILLA, L. J., *RADNT*, 2009, pág. 61.

⁶⁴ Si bien su origen conceptual, como ya se ha indicado, se remonta mucho más atrás.

⁶⁵ GRAGERA IBÁÑEZ, G., 2013, pág. 133.

⁶⁶ Así, del programa Geobase se pasó a Geogreg, y de ahí a Geobase web, que era el más utilizado en la mayor parte de los Registros de la Propiedad, en algunos de ellos de forma combinada con Temple SigReg. La principal diferencia entre Geobase y Geobase web radicaba en que mientras en la primera los datos se

iban surgiendo⁶⁷, constituía una herramienta informática que pretendía incorporar al Registro de la Propiedad un mecanismo de información digital, gráfica y georreferenciada que complementara al sistema tradicional de identificación de las fincas mediante descripciones literales de sus linderos⁶⁸.

El proyecto Geobase partía para ello de tres premisas fundamentales⁶⁹. En primer lugar, que las fincas lindan con otras fincas, y no con personas. Por ello, referir los linderos de aquéllas en atención a quién sea su propietario en un momento temporal determinado (el de la inmatriculación), si bien útil históricamente, como ya se ha apuntado, para fomentar el acceso al Registro de la Propiedad de los inmuebles, y sin negar que es un sistema válido, no es un mecanismo que, en atención al estado de la tecnología y a las necesidades de la sociedad, pudiera ser considerado suficiente. Para garantizar que el Registro de la Propiedad cumpla la función de garante de la seguridad jurídica que tiene atribuida es conveniente que el mismo se adapte a la realidad social y tecnológica del momento, que demandaba –y demanda– una identificación de las fincas mucho más precisa y segura que la que puede conseguir mediante su referencia *per relationem*.

En segundo lugar, que las fincas ocupan una posición geográfica determinada. Cada finca está ubicada en un lugar específico de la Tierra, por lo que la indicación de sus coordenadas permite ubicarlas en el terreno con una precisión casi absoluta, especialmente si se hace uso de coordenadas GPS⁷⁰. Por

encontraban alojados en servidores locales, en la segunda los datos estaban en servidores centralizados en Madrid. Sin embargo, dado que el acceso y tratamiento de los datos en Geobase web no se llevaba a cabo mediante el uso de un mecanismo de firma digital, sino mediante un usuario y una contraseña, no existía forma de garantizar la integridad de los datos allí contenidos, por lo que muchos Registros de la Propiedad optaron por volver a migrar poco a poco de dicho sistema centralizado a un sistema de servidores locales. La reforma operada por la Ley 13/2015 ha implicado la utilización de un nuevo programa de tratamiento de las representaciones geográficas, por lo que Geobase –en cualquiera de sus versiones– sirve ahora únicamente como herramienta auxiliar.

⁶⁷ SÁNCHEZ JORDÁN, M. E., *ADC*, 2012, pág. 1078.

⁶⁸ La aplicación Geo-Base supone, en palabras de VILCHES TRASSIERRA, A. J., 2006, pág. 2918, «la incorporación de las bases gráficas al Registro de la Propiedad, ofreciendo tres vistas del territorio: la ortofoto del terreno, la cartografía catastral y el mapa topográfico. Las ortofotos abarcan la totalidad del territorio nacional, georreferenciadas a través de las coordenadas geodésicas con la cartografía catastral y los planos topográficos de la finca lo que, junto a la información jurídica que ya de por sí ofrece el Registro, permite comprobar la exacta situación de cualquier inmueble inscrito».

⁶⁹ ARRIETA SEVILLA, L. J., *RADNT*, 2009, pág. 63, y REQUEJO LIBERAL, J., 2007, pág. 24.

⁷⁰ A pesar de que desde el 2 de mayo de 2000, el Gobierno de los EEUU eliminó el uso de la disponibilidad selectiva, que aplicaba un cierto grado de error aleatorio al sistema de GPS –de entre 15 y 100 metros–, para degradar en cierta medida la precisión del GPS civil frente al GPS militar, la precisión actual del sistema depende del número de satélites visibles en un momento y posición geográfica determinados, aunque lo habitual es que el margen de error sea inferior a 2,5 metros. Si se hace uso del sistema de GPS diferencial (DGPS), que corrige los errores en los datos recibidos desde los satélites, el margen de error se reduce a una cuestión de centímetros. *Vid.*, <http://bit.ly/1qqPzCJ> (último acceso: 1 de diciembre de 2016). El artículo 398.b).2 RH dispone, sin embargo, que «la indicación de la situación de la finca en

ello, el uso de bases gráficas permitiría no sólo evitar la doble inmatriculación de una finca, sino también la inmatriculación en el Registro de la Propiedad de fincas que carecen de existencia real: si la descripción literaria de la finca no encuentra acomodo en la realidad, por ejemplo, porque los linderos descritos no coinciden con el terreno sobre el que la finca se proyectaría de ser aquéllos ciertos una vez se superpone al plano, el registrador no puede permitir el acceso a los libros de la misma.

De esta manera, y a diferencia de lo que sucedía con el sistema de descripción literario, mediante el uso de las bases gráficas se conseguiría una identificación individualizada de cada finca, incluso en el caso de que pudiesen cambiar los propietarios colindantes, toda vez que la finca se define por sí misma y en relación con su ubicación geográfica, y no en atención a aquéllos, ubicación que permanecerá además inalterada en el tiempo (al menos a estos efectos, aun cuando efectivamente la morfología de la Tierra evolucione, se modifique, y siempre que no se produzca una catástrofe natural que pudiera producir una alteración o modificación brusca de dicha morfología, como es el caso de un terremoto, una erupción volcánica o un tsunami ⁷¹).

Y en tercer lugar, y tal y como se indicó más arriba, que las fincas no siempre tienen una forma geométrica de base cuadrada regular, por lo que la única manera de identificarlas con precisión es mediante el uso de una base gráfica que permita ver el contorno real de la finca sobre el terreno. Y ello sin contar determinados supuestos, como es el caso de la zona de servidumbre marítimo-terrestre, en los que directamente no es posible su identificación (ni precisa ni sin serlo), si no se acude al uso de algún sistema de representación gráfica de la misma. En un estado intermedio se encontrarían los inmuebles en régimen de propiedad horizontal, en los que la representación gráfica sólo permitiría apreciar el contorno real del inmueble matriz sobre el terreno, pero no el de los diferentes inmuebles individuales que lo componen, para lo que sería necesario el empleo de otra técnica adicional, como por ejemplo el levantamiento de modelos tridimensionales del inmueble matriz.

Sobre la base de estas tres premisas, el proyecto Geobase pretendió generar las bases gráficas que recogerían la información que constaba en los asientos del Registro de la Propiedad, las bases gráficas registrales, valiéndose para

el plano matriz se hará constar en el índice de fincas. Se utilizará como identificadores a estos efectos la referencia catastral de la parcela, en fincas urbanas, o la referencia parcelaria y coordinadas UTM, en fincas rústicas». Vid., ARRIETA SEVILLA, L. J., RADNT, 2009, pág. 64. En realidad, el uso de coordenadas DGPS (o incluso GPS) sería mucho más recomendable en ambos casos.

⁷¹ REQUEJO LIBERAL, J., 2007, pág. 34. Aunque el autor no hace referencia a ella, puede entenderse incluida aquí también la reparcelación urbanística, dada su capacidad para modificar por completo la morfología del terreno.

ello del uso de tres capas visuales que se complementaban entre ellas para permitir al registrador la correcta traducción gráfica del contenido literario registral: una capa visual ortofotográfica⁷², otra capa visual topográfica y una tercera capa conformada por el parcelario catastral.

Debe tenerse en cuenta⁷³, sin embargo, que con anterioridad a la aparición del proyecto Geobase ya existía, como se ha indicado, un sistema de identificación e individualización de las fincas que en muchos casos era relativamente suficiente: en suelo urbano por las referencias al municipio, calle, número, etc.; en suelo urbanizable por cuanto los sistemas de compensación y reparcelación exigen la incorporación de planos identificativos; y en suelo urbano, gracias a la concentración parcelaria. Lo que no existía era un sistema de información gráfica organizada, global y sistemática de todas las fincas registrales, preparado para ofrecer una información territorial completa. Precisamente, a la obtención de un sistema de información territorial completa respondió el nacimiento de Geobase.

4.2. **Fundamento legal de la identificación gráfica de las fincas mediante el uso de bases gráficas registrales**

La primera referencia normativa en sede de bases gráficas registrales se remonta a la RDGRN de 31 de agosto de 1987, antes referida, sobre informatización de los Registros de la Propiedad e implantación de una base gráfica en los mismos. Dicha Resolución, muy loable en cuanto a su intención de adaptar

⁷² La ortofotografía (del griego *Orthós*, que significa exacto, correcto), es una fotografía aérea sometida a un proceso de corrección con la finalidad de homogeneizar el terreno que recoge. Las fotografías aéreas, a pesar de su utilidad, sufren una serie de limitaciones geográficas que las inhabilitan para su utilización como planos, como la carencia de georreferenciación espacial, al no poder referir geoméricamente los objetos representados. En efecto, la fotografía es una representación cónica de la realidad –que tiene como vértice la lente de la cámara–, que se ve afectada por las limitaciones que se derivan de la altura y perspectiva –los objetos que estén más cercanos a la lente, es decir, aquéllos que tengan mayor altura, aparecerán con un tamaño mayor que aquéllos que estén más alejados de la cámara, y que tendrán, por tanto, menor tamaño–, las deformaciones que produce el relieve del terreno, la falta de verticalidad de la toma fotográfica, las distorsiones generadas por la propia lente de la cámara o la velocidad a la que ésta se mueve. La ortofotografía viene a salvar estas deficiencias al sustituir esa perspectiva cónica por una perspectiva ortogonal. De esta forma, se mantiene toda la información que ofrece la fotografía pero se garantiza su ajuste con un mapa de la misma zona, de tal forma que puede servir para medir a escala, lo que es imposible cuando se usa una fotografía aérea no ortoproyectada. La generación de las ortofotografías sigue un proceso que se divide en varias fases: en primer lugar, se procede a la orientación de las fotografías aéreas; en segundo lugar, es necesario obtener un Modelo Digital de Elevaciones del terreno fotografiado para, en tercer lugar, proceder a la ortorectificación de cada fotografía, realizando los ajustes colorimétricos necesarios y procediendo finalmente a su mosaicado. La ortofotografía, en fin, y tras todo este proceso, combina el detalle de una fotografía con las propiedades geométricas de un plano.

⁷³ GRAGERA IBÁÑEZ, G., 2013, pág. 136.

el Registro de la Propiedad a los avances tecnológicos de la época, por más que hoy en día lo allí establecido deba considerarse tan obsoleto como lo que la propia resolución pretendía actualizar, afirmaba en su Exposición de Motivos que era necesario complementar el sistema informático diseñado con nuevos criterios identificadores de fincas mediante el uso de bases gráficas registrales.

Para ello, la Resolución dedicaba uno de sus artículos, el sexto, en exclusiva a regular esta pretensión. De esta forma, y de manera experimental, la Dirección General de los Registros y del Notariado consideró necesario que como complemento identificador de las fincas los Registros de la Propiedad dispusieran de un sistema de bases gráficas. Dicho sistema, que debía implantarse progresivamente y contaría con una escala unificada en todos los Registros de la Propiedad, debía permitir al registrador ubicar las fincas que eran objeto de los asientos registrales, ya fuera por sí mismo, ya lo fuera por indicación del propio titular registral, y establecía la necesidad de hacer constar en el índice de fincas la situación de ésta en el plano matriz⁷⁴.

Este sistema experimental fue posteriormente generalizado mediante el ya comentado Real Decreto 430/1990, de 30 de marzo, por el que se modifica el Reglamento Hipotecario en materia de informatización, bases gráficas y presentación de documentos por telecopia, cuya Exposición de Motivos planteaba la necesidad de utilizar bases gráficas con el fin de modernizar el sistema de identificación de fincas registrales⁷⁵. Dicho Real Decreto procedió a dicha modificación del Reglamento Hipotecario introduciendo en éste tanto el citado artículo 398, b), cuyo apartado tercero establece que «la implantación de las bases gráficas se realizará de manera progresiva conforme al plan de actuación que fije la Dirección General de los Registros y del Notariado en coordinación con el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria»; como el artículo 398, d), que al hacer referencia a las aplicaciones informáticas sobre la que se desarrollarían las bases gráficas registrales determina la necesidad de que sean «uniformes para todos los Registros de la Propiedad».

En 1998, el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, reformó también, en los términos indicados, el Reglamento Hipotecario dando nueva redacción, en lo que aquí interesa, a la regla 4.ª de su artículo 51, permitiendo identificar la finca mediante la incorporación al título de una base gráfica de la misma. Así, el referido artículo, en el apartado tercero de su regla cuarta indi-

⁷⁴ Indica MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 145, que en esta primera Resolución la base gráfica se concibe como un mero instrumento de control del registrador, que le auxilia a la hora de calificar, al facilitarle la situación de las mismas. Sin embargo, considera el propio autor que es imposible no apreciar también el origen de un nuevo sistema de definición de las fincas.

⁷⁵ Y ya no, por tanto, como un simple instrumento de control.

caba que «podrá completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica, conforme a lo dispuesto en el artículo 398.b) de este Reglamento o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las Redes Nacionales Geodésica y de Nivelación en proyecto expedido por técnico competente». A esta nueva redacción del apartado tercero se acompañaba también una nueva redacción de los apartados cuarto (la base gráfica deberá aportarse por duplicado de tal manera que una de las copias sea archivada por el registrador) y quinto (posibilidad de obtener la base gráfica registral como operación independiente) de la regla 4.^a del artículo 51. Tal y como se indicó más arriba, esta reforma, sin embargo, fue declarada nula por la STS (Sala 3.^a) de 31 de enero de 2001 (RJ 2001, 1083), por entender que era necesario que la misma fuera acometida, en su caso, mediante una norma de rango legal, y no reglamentario.

No obstante tal nulidad, entre 1998 y 2001 se produjeron otros dos hitos normativos de relevancia desde el punto de vista de la génesis del proyecto Geobase y de las bases gráficas registrales. De un lado, la suscripción, el 11 de noviembre de 1999, de un Convenio de cooperación entre la Dirección General de los Registros y del Notariado, la Dirección General del Catastro y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, para la realización de cartografía informatizada⁷⁶ que permitiera suministrar a cada registrador las bases gráficas de las fincas inscritas.

Y de otro lado, apoyándose en estas disposiciones y ante la necesidad evidente de contar con un instrumento que permitiera identificar correctamente las fincas registrales⁷⁷, la importantísima Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad, que permaneció vigente hasta la aprobación de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de junio, cuyo apartado noveno dispone que «conforme a lo dispuesto en la Disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, queda derogada la Instrucción de 2 de marzo de 2000 (...)». Dicha Instrucción iniciaba su Exposición de Motivos constatando que una de las necesidades tradicionalmente sentidas en materia de Registro de la Propiedad ha sido siempre la posibilidad de «identificar las fincas objeto del tráfico

⁷⁶ Puede consultarse el texto íntegro en GARCÍA GARCÍA, J. M., 2001, págs. 2857 a 2859. Dicha referencia no aparece ya en la 7.^a edición de la obra.

⁷⁷ REQUEJO LIBERAL, J., 2007, pág. 36, y ARRIETA SEVILLA, L. J., *RADNT*, 2009, pág. 62.

jurídico mediante un soporte cartográfico que permita su precisa delimitación territorial, robusteciendo la seguridad jurídica de las transmisiones inmobiliarias». Teniendo en cuenta que en 2000 ya existía la posibilidad de contar con las aplicaciones informáticas que permitieran a los registradores alcanzar este objetivo tan deseado, la Instrucción pretendía «establecer las reglas a las que han de atenerse los Registradores de la Propiedad para la correcta identificación gráfica de las fincas registrales».

Para ello, y siguiendo el camino abierto por la Ley 13/1996, la Instrucción partía de la premisa de considerar la referencia catastral como el «elemento principal para la localización e identificación gráfica de las fincas» (artículo 1.1), entendiéndose que se había producido la identificación, no gráfica, de la finca cuando se cumplieran los requisitos que establecía el artículo 51 de la referida Ley 13/1996, hoy derogado por el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, pero cuyo contenido a estos efectos se mantiene en el artículo 45 del mismo, que, en concordancia con el artículo 1.3 de la Instrucción, entendía que existe correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de una finca cuando los datos de situación, denominación y superficie, si constare esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad; o bien cuando, existiendo diferencias en la superficie, éstas no sean superiores al 10% y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca que se deriven de otros datos descriptivos.

Una vez identificada la finca por su referencia catastral, la Instrucción obligaba al registrador («deberá proceder»), siempre que tuviera ya a su Disposición el programa de gestión informática correspondiente, y bajo su responsabilidad⁷⁸, a la identificación gráfica de la finca registral cuando se diera alguno de los supuestos contenidos en el artículo 2 de la misma: práctica de asientos, inmatricu-

⁷⁸ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2009, pág. 38, hablaba de «validación» para referirse a la operación mediante la cual el registrador, bajo su propia responsabilidad, comprobaba si la base gráfica incorporada al título era coincidente en su identidad con la descripción literaria o alfanumérica que de la misma se hacía en el folio registral. Cuando ello era así, el registrador debía afirmarlo y proceder a validar tal calificación hipotecaria, que se plasmaría entonces en una base gráfica registral. En el mismo sentido, VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 159. Nótese, como bien apunta SÁNCHEZ JORDÁN, M. E., *ADC*, 2012, pág. 1093, que la coincidencia identificativa debía darse entre la descripción literaria de la finca y la base gráfica registral, y no entre la descripción literaria y la base que resultare del Catastro. En el mismo sentido, VÁZQUEZ ASENJO, O. G., *RADNT*, 2005, págs. 105 a 107, para quien la asunción de la base gráfica catastral constituye un «intento erróneo de innovación» en sede de identificación de fincas registrales. Esta misma idea se repite en VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2013, pág. 330, donde afirma que las soluciones que el legislador ha ido aportando para intentar sustituir el sistema de identificación de las fincas *per relationem* por otro más preciso han cometido fundamentalmente dos errores: de un lado, el intentar establecer una técnica descriptiva errónea y que nada tiene que ver con el Registro de la Propiedad; y de otro, el acudir a entidades diferentes para intentar reflejar geográficamente el dominio, ante la imposibilidad técnica del Registro de la Propiedad para lograr tal objetivo. Y ambos errores se manifiestan en la misma pretensión normativa: la incorporación al folio registral de la referencia catastral.

lación, manifestación de la representación gráfica por los propios otorgantes, o como acto específico a instancia del titular registral o mediante acta notarial. En todos estos casos, si del Registro de la Propiedad o de la cartografía resultaran datos que hicieran dudar al registrador de la verdadera identificación gráfica de la finca, o cuando los interesados no estuvieran conformes con la identificación gráfica realizada, podía acudir a alguno de los procedimientos de deslinde contemplados en el artículo 3 de la Instrucción (voluntario⁷⁹ o judicial).

A partir de la identificación gráfica positiva de la finca la Instrucción obligaba al registrador a dejar constancia de tal hecho en el documento y a incorporarla a la base cartográfica del Registro de la Propiedad, haciéndolo constar mediante nota al margen del folio registral de la finca identificada, teniendo en cuenta eso sí que la falta de identificación gráfica no tendría efecto alguno ni impediría la inscripción en el Registro de la Propiedad. Desde entonces, las notas simples informativas o las certificaciones que se expidiesen deberían acompañarse de la representación gráfica correspondiente a la zona donde se encontrara situada la finca objeto de la misma.

La anulación parcial por el Tribunal Supremo del artículo 51 RH motivó al legislador, aprovechando la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, a modificar el artículo 9 LH añadiéndole los párrafos 2.º, 3.º y 4.º, relativos a las bases gráficas registrales, salvando con ello la reserva de ley argumentada en la STS (Sala 3.ª) de 31 de enero de 2001 (RJ 2001, 1083). Tales párrafos, ya hoy derogados, indicaban lo siguiente:

«Podrá completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación en proyecto expedido por técnico competente.

La base gráfica catastral o urbanística y el plano topográfico, si se utilizan, deberán acompañarse al título en ejemplar duplicado. Uno de sus ejemplares se archivará en el Registro, sin perjuicio de su incorporación a soportes informáticos. Del archivo del duplicado se tomará nota al margen del asiento correspondiente a la operación practicada y en el ejemplar archivado el registrador hará constar referencia suficiente a la finca correspondiente. Podrá obtenerse el archi-

⁷⁹ Para SÁNCHEZ JORDÁN, M. E., *ADC*, 2012, pág. 1092 y ss., este procedimiento regulado en la Instrucción daba lugar a un deslinde convencional acordado en un procedimiento de jurisdicción voluntaria *sui generis* que determinaría el refuerzo de los efectos propios del deslinde, dado que tanto el titular registral como sus colindantes han dado su consentimiento a una representación gráfica sobre cartografía oficial que ha sido posteriormente validada por el registrador. Sobre esta idea se volverá al tratar el juego de los principios de legitimación y fe pública registral en relación con las representaciones gráficas de las fincas registrales. En cualquier caso, interesa apuntar desde ya que de conformidad con la redacción operada por la Ley 13/2015, en la actualidad todo deslinde requiere de georreferenciación de las fincas, como indica la RDGRN de 4 de mayo de 2016 (RJ 2016, 3006).

vo de la base gráfica como operación registral específica mediante acta notarial autorizada a requerimiento del titular registral en la que se describa la finca y se incorpore la base gráfica.

Los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa que corresponda».

A pesar de la existencia de reticencias⁸⁰ incluso entre las decisiones de los tribunales⁸¹, en cuanto a la existencia de suficiente fundamento legal para

⁸⁰ CAVALLÉ CRUZ, A., *RENsXXI*, 2013, pág. 36, consideraba que «este proyecto prescinde del Catastro y de la escritura pública, a los que ninguna; pero lo que es peor, prescinde de los otorgantes y, por supuesto de los colindantes, ya que en el proyecto Geobase, es el Registrador, sin que nadie lo pida y sin facultades para ello, por sí sólo, mediante lo que autodenominan «validación», quien dice cuál y cómo es físicamente la finca y por dónde van sus linderos. Con ello aumentan las posibilidades de que los errores se cubran con una apariencia de validez, amén de ser origen de discrepancias, solapamientos y duplicidades de las que pueden derivar conflictos y confusión al ciudadano».

⁸¹ Se manifiesta también en contra de las bases gráficas registrales la desafortunada Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife (Secc. 4.ª), de 12 de diciembre de 2012 (JUR 2013, 55302), en cuyo Fundamento de Derecho Quinto afirma que «al margen de que la citada base gráfica (en general al margen del catastro, en contravención de la necesidad de que exista una información literal e integrada entre el Registro y el Catastro) a que se hace referencia no tiene la mínima base legal ni la fuerza decisoria que se pretende darle. Efectivamente, como se aduce por la recurrente, el llamado «sistema Geobase» carece de base legal». Y en relación con su encaje en el artículo 9.1 LH llega a afirmar que «posteriormente [a la anulación parcial por la STS (Sala 3.ª) de 31 de enero de 2001 (RJ 2001, 1083) del artículo 51 RH], se ha intentado apoyar en una interpretación forzada y parcial del art. 9.1.º L. H. en su redacción dada por la Ley 24/2001. Este artículo no justifica la creación del Geobase y menos aún la actuación unilateral del Registrador, al margen del título y de los otorgantes (...). Estas exigencias o requisitos no pueden ser obviados sin más; el contenido del título, incluida la descripción de la finca, que es uno de los elementos esenciales del negocio jurídico, exige el consentimiento y aprobación de los otorgantes, a los que no puede imponerse por un funcionario una descripción sin su consentimiento o, incluso, en el peor de los casos, sin su conocimiento. Tampoco puede fundarse el sistema Geobase en la Instrucción de la D. G. R. y N. de 2 de marzo de 2.000, sobre implantación de la base gráfica en los Registros de la Propiedad, que carece de suficiente rango y además es anterior a la sentencia del Tribunal Supremo citada». En un sentido bastante similar, se pronuncia la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Santa Cruz de Tenerife de 24 de septiembre de 2013 (sentencia que ha devenido firme), aunque esta última resulta aún más errada que la anterior, en la que se basa, pues llega a afirmar que el sistema de bases gráficas encuentra su fundamento en los primeros párrafos del artículo 9.1, en los que tales bases aparecen como un medio facultativo, y que además el registrador no puede suplir la voluntad de las partes introduciendo mediante estas bases gráficas datos desconocidos por los titulares. Ambas afirmaciones, sin embargo, ponen de manifiesto un absoluto desconocimiento de la representación geográfica de las fincas registrales y de los efectos que las mismas producen, en los términos que serán objeto de examen más adelante. En contra de la postura mantenida por ambas sentencias, el Informe que la Comisión de Bases Gráficas del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores hizo a las reformas introducidas por la Ley de Economía Sostenible en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (elaborado por J. CAMY ESCOBAR, REQUEJO LIBERAL, J., y DELGADO RAMOS, J.), pág. 19, establece claramente que «la disponibilidad de las bases gráficas en todos los registros de la propiedad es una obligación que viene impuesta por el artículo 9.1 LH». Este es el parecer que mantenía también la RDGRN de 4 de abril de 2013 (RJ 2013, 3671), que indicaba expresamente que «la posibilidad de utilizar aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas, se encuentra expresamente prevista en el artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la disposición adicional 28.ª de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (...), en respuesta a una de las necesidades tradicionalmente sentida en el ámbito de la seguridad jurídica preventiva de poder identificar las fincas objeto del tráfico jurídico mediante soporte cartográfico que permita su precisa delimitación territo-

sustentar el uso que se vino haciendo de las entonces denominadas bases gráficas registrales tal y como se acaban de definir, lo cierto es que para muchos autores⁸² este último párrafo del artículo 9.1 LH habilitaba al registrador para el manejo, utilización y tratamiento de bases gráficas y su coordinación con las fincas registrales, entendiendo como tal el procedimiento de asignación a cada una de ellas de su representación gráfica sobre el territorio.

4.3. El efecto de las bases gráficas registrales en el ámbito de la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro

Tal y como se acaba de indicar, la coordinación⁸³ entre el Registro de la Propiedad y el Catastro ha sido una necesidad sentida desde tiempos pretéritos, consecuencia de la búsqueda de un mecanismo que permitiera suminis-

rial, robusteciendo la seguridad jurídica de las transmisiones inmobiliarias (...). Este criterio se encuentra ratificado en el artículo 33.4 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, según redacción dada por Ley 2/2011, de 4 de marzo, cuando determina que «con el fin de facilitar la utilización de la cartografía catastral como cartografía básica para la identificación de las fincas en el Registro de la Propiedad, la Dirección General del Catastro proporcionará acceso al servicio de identificación y representación gráfica de dichas fincas sobre la cartografía catastral, mediante el sistema interoperable que responderá a las especificaciones que se determinen por Resolución de la Dirección General del Catastro. En los supuestos en que se hubiera utilizado medios o procedimientos distintos de la cartografía catastral para la identificación gráfica de las fincas en el Registro de la Propiedad podrá aplicarse el procedimiento de rectificación por ajustes cartográficos establecido en el artículo 18.3 de esta Ley». Completa dicha normativa el artículo 18.d) del mismo Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, según redacción dada por Ley 2/2011, de 4 de marzo, al disponer que «la descripción de la configuración y superficie del inmueble conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada a la que se hace referencia en los párrafos b) y c) se incorporará en los asientos de las fincas ya inscritas en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las funciones que correspondan al registrador en el ejercicio de sus competencias», es decir, sus funciones calificadoras (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria)». Se reitera tal doctrina en la RDGRN de 16 de mayo de 2014 (RJ 2014, 3261). En relación con la referida Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, ARRIETA SEVILLA, L. J., RADP, 2013, afirmaba, por un lado, que la propia Ley del Catastro Inmobiliario se refiere, en su artículo 33.4. II –en la redacción dada por la Ley 2/2011, de Economía Sostenible–, a supuestos en que se hubieran utilizado medios o procedimientos distintos de la cartografía catastral para la identificación de la finca en el Registro de la Propiedad, lo que desautoriza la afirmación de la Sentencia citada acerca de la contravención de la base gráfica registral con la necesidad de disponer de una información integrada entre Registro de la Propiedad y Catastro. Y por otro lado, que yerra la Sentencia en su argumentación, aunque no en el fallo, al criticar el sistema de bases gráficas, por cuanto la solución al problema planteado en la misma se encontraba en realidad en el artículo 100 RH, al no tratarse en realidad de un problema de bases gráficas sino de un problema de imposibilidad para el registrador de denegar la inscripción de un expediente de dominio, toda vez que el mismo es un mecanismo perfectamente válido para la rectificación de la superficie inscrita si, como sucedía en el caso enjuiciado, se respetaban todos los requisitos procedimentales exigibles. Como se verá más adelante, y a pesar de esta Sentencia, existen también pronunciamientos jurisprudenciales a favor del uso de las bases gráficas registrales.

⁸² REQUEJO LIBERAL, J., 2007, pág. 39; GARCÍA GARCÍA, J. M., 2011, tomo I, pág. 89, nota al pie 15; VÁZQUEZ ASEÑO, O. G., 2010, pág. 25; ARRIETA SEVILLA, L. J., RADNT, 2009, pág. 62; SÁNCHEZ JORDÁN, M. E., MAIOLI, C., TRUJILLO CABRERA, C., y HERNÁNDEZ TORRES, E., 2009.

⁸³ DELGADO RAMOS, J., 2010, pág. 6, recuerda que tal concepto resulta «desafortunado e impropio», pues no se trata de intentar descentralizar órganos de una misma Administración, sino de intentar lograr una colaboración entre instituciones diferentes.

trar al Registro de la Propiedad la realidad física de la finca para facilitar con ello la identificación de las mismas. A pesar de los numerosos intentos por conseguirlo, la doctrina coincide en afirmar que no fue hasta la aprobación de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que se consiguieron realizar avances en esta pretensión. La aparición de las bases gráficas registrales puso de manifiesto⁸⁴, sin embargo, determinadas cuestiones que cuestionaban el acierto del mecanismo de coordinación que tal Ley incorporaba y que fue mantenido con posterioridad tanto en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, como en la reforma que sobre el mismo operó la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Sostenible⁸⁵, hasta su reciente derogación por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Y es que la posibilidad que las bases gráficas ofrecían al registrador de representar gráficamente las fincas registrales mediante la traducción directa a un lenguaje gráfico de la descripción literaria contenida en el folio, reveló que, a pesar de que existían ocasiones, por supuesto, en las que ambas podían coincidir⁸⁶, nada tiene que ver la parcela catastral con la finca registral⁸⁷, pues mientras que la primera busca representar únicamente la realidad física, la segunda lo que busca representar es el objeto sobre el que recae un determinado derecho de propiedad, con independencia de que tal derecho tenga o no una delimitación física apreciable.

Ello no obsta para que, en muchas ocasiones, la parcela catastral pueda servir, en conjunción con otros elementos, para facilitar la labor de identificación (que no de descripción) de las fincas registrales, permitiendo determinar cuál es su ubicación geográfica⁸⁸. Pero, incluso en los casos en que eso suceda, no im-

⁸⁴ VÁZQUEZ ASEÑO, O. G., 2011, pág. 289.

⁸⁵ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2011, tomo II, pág. 4207, afirma en esta línea que los mecanismos de coordinación establecidos en tal normativa «*nada tienen que ver con una buena técnica de coordinación Catastro-Registro*». Es más, añade, «*después de casi dos años de aplicación en la práctica del sistema establecido en este Texto [el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario] por la Ley de Economía Sostenible, no se puede decir que sus resultados sean muy favorables, pues sigue en pie la coordinación Catastro-Registro a pesar de las relaciones existentes entre ambos*».

⁸⁶ MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 163.

⁸⁷ De ahí que no se pueda compartir la afirmación de MONTSERRAT VALERO, A., 2000, pág. 278, al indicar que «*nuestro sistema no ha asegurado hasta la Ley de 1996 que la descripción de la finca sea adecuada*». En realidad, el sistema de la referida Ley tampoco era el adecuado.

⁸⁸ VÁZQUEZ ASEÑO, O. G., 2010, pág. 299, para quien «*sí lo es [el camino correcto] utilizar ese material catastral para que, sobre él –o sobre la planimetría particular, en defecto o por defectos de aquél–, los operadores jurídicos consigan una manifestación consciente y correcta de los titulares dominicales*».

plica que la parcela catastral⁸⁹ y la finca registral⁹⁰ tengan que coincidir forzosa-mente⁹¹, como sucederá, por ejemplo, en aquellos casos en que una misma finca registral se encuentre ubicada en el límite entre dos municipios (parte en uno y parte en el otro), que nunca podrá coincidir con la representación gráfica que de él se haga en el Catastro, pues dado su carácter municipal dicha finca registral ocupará siempre necesariamente al menos dos parcelas catastrales, una en cada municipio⁹². La absoluta identidad entre ambos es imposible sin desmembrar la propiedad en términos absolutamente injustificables⁹³.

En este sentido, merece la pena indicar que la reciente RDGRN de 16 de mayo de 2014 (RJ 2014, 3261), partiendo de la base de que la concordancia

⁸⁹ Ventura-TRAVESET GONZÁLEZ, A., *RCDI*, 1949, pág. 3, afirma que «el concepto de parcela catastral no es, por tanto, el mismo de finca, y, por tanto, el número de la parcela y el del polígono, que debieran ser los datos que de modo definitivo impidieran la doble inmatriculación, carecen de valor práctico cuando, debatiéndose en incontables obstáculos, se pretende establecer la coordinación debida entre Registro y Catastro».

⁹⁰ MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 162, recuerda que «en el Registro español hemos de partir de una situación: el Registro de la Propiedad describe de modo autónomo las fincas y no es función del Catastro definir, de modo exclusivo, la fina registral, tal como ocurre, por ejemplo, en el sistema alemán».

⁹¹ En este sentido, el ya citado Informe que la Comisión de Bases Gráficas del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores hizo a las reformas introducidas por la Ley de Economía Sostenible al Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, consideraba, pág. 5, que «la finca y la parcela [son] dos unidades descriptivas diferenciadas, con su propia autonomía jurídica y operacional». Mantiene una opinión similar, DE LA CUESTA SANZ, J. M., 2008, pág. 1456; y VÁZQUEZ ASEÑO, O. G., y GÓMEZ PERALS, M., *RCDI*, 2008, págs. 1338 y ss. Por otro lado, resulta curioso que en Alemania, donde, como se indicó Catastro y Registro de la Propiedad se encuentran perfectamente coordinados, hasta el punto de que aquél ofrece a éste la delimitación de la finca, no exista pretensión alguna de coordinación entre ambos conceptos y lo que cada uno de ellos representan; más bien todo lo contrario. Así, WESTERMANN, H., WESTERMANN, H. P., GURSKY, K., y EICKMANN, D., 1998, pág. 937, afirman que «el concepto catastral y el jurídico [de finca] pueden solaparse, pero no deben». Y de la misma manera añaden que «el concepto fiscal de finca (...) en algún caso aislado puede solaparse con el concepto jurídico y con el catastral, por casualidad, pero nunca por necesidad conceptual».

⁹² DELGADO RAMOS, J., *RADNT*, 2008, pág. 17, considera que «la finca registral no es una porción de terreno delimitada por accidentes o discontinuidades físicas apreciables, ni por ningún otro criterio que no sea el dominio de su titular (único o en pro indiviso)». De ahí que una finca registral pueda o no tener «linderos físicos, y coincidir o no con otras demarcaciones jurídicas tales como parcelas catastrales, términos municipales o demarcaciones registrales. Cuando una finca registral (...) se inmatricula (...) no tiene más limitaciones en su extensión y delimitación que el no coincidir, ni siquiera en parte, con otra finca registral previamente inmatriculada, ni con el dominio público (...). Pero con esa salvedad, una finca puede incluso extenderse a varios términos municipales, o incluso al territorio de varios Registros de la Propiedad, pues la legislación hipotecaria lo permite, y prevé la técnica registral para la práctica de los asientos en tales casos».

⁹³ Por ser, puede ser diferente incluso la titularidad. Piénsese así en una herencia sin partir, en la que el titular fiscal y el titular registral ni siquiera coincidirán. En este sentido, considera GARCÍA GARCÍA, J. M., 2011, tomo II, pág. 4210, nota al pie 5, que el pronunciamiento sobre la titularidad que contenga el Registro de la Propiedad prevalecerá siempre sobre el del Catastro, lo que no es óbice para que éste pueda incluirlo a los efectos meramente fiscales o tributarios de acuerdo con su finalidad, que es la de determinar quién debe asumir el pago de los tributos que vayan aparejados a tal titularidad. En definitiva, concluye, «el titular catastral no se inserta en una relación jurídica civil o sustantiva, sino meramente catastral o tributaria».

entre datos catastrales y registrales de la finca pasa necesariamente por la correspondencia entre «la finca catastral y registral de forma que quede indubitada su identidad, y ello sin perjuicio de las diferencias de configuración de las parcelas en los dos ámbitos de actuación»⁹⁴, afirma que «sin cuestionar los efectos de dichos documentos [acuerdo de alteración de la descripción catastral de la Gerencia Regional de Catastro y certificación de calificación urbanística expedida por el Ayuntamiento] a la hora de definir e incorporar las parcelas al Catastro (...), la determinación de la finca registral, como base física sobre la que se proyectan el dominio y los demás derechos sobre los inmuebles, debe realizarse por el registrador».

El mayor problema lo representaba, en cualquier caso, la exigencia que el artículo 53, siete⁹⁵, de la Ley 13/1996, establecía en orden a la necesidad, a la hora de solicitar la inmatriculación de una finca, de aportar certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción de aquélla en dicho título. En este sentido se pronunciaba Requejo Liberal⁹⁶ al entender que la exigencia de coincidencia total implicaba un elemento distorsionador en el momento en que una finca accedía por primera vez a un Registro de la Propiedad, obligando a los propietarios a describir sus fincas con arreglo a tal certificación para poder quedar amparados por la protección que el Registro de la Propiedad dispensa, a pesar de que esa descripción no coincidía con la del objeto sobre el que recaía su derecho de propiedad⁹⁷.

No obstante lo anterior, y sin pretensión justificativa alguna, el titular podía solicitar también la rectificación catastral para que fuera esta última la que se adaptara a la descripción que aparecía en el título cuya inscripción se pretendía. Lo cierto, sin embargo, es que ni eso era lo deseable (pues parcela y finca son dos categorías diferentes que obedecen a objetivos y necesidades diferentes), ni era de recibo tampoco obligar al titular que deseaba obtener la

⁹⁴ Nótese como la Dirección General de los Registros y del Notariado, no se sabe si por error o de forma voluntaria, habla en unas ocasiones de «finca» para referirse a la parcela catastral, y en otras de «parcela» para referirse a la finca registral, como si ambos conceptos, «finca» y «parcela» fuesen sinónimos, lo que no resulta admisible a la vista de lo indicado en el capítulo anterior.

⁹⁵ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., *RCDI*, 2006, pág. 202, para quien el artículo comete el error de «creer que en el Catastro se hallan las fincas registrales».

⁹⁶ REQUEJO LIBERAL, J., 2007, pág. 98. Añadía además que «algunos registradores, con exceso de celo a mi juicio, llevan la exigencia legal de total coincidencia, para la inmatriculación de fincas, hasta el extremo de obligar a los interesados a agrupar o dividir sus fincas, para que puedan coincidir con las parcelas catastrales, cuando la coincidencia no desaparece porque una finca registral esté integrada por una o más parcelas catastrales o, al contrario, una parcela catastral esté formada por una o más fincas registrales, o, incluso más, la coincidencia entre ambas sea parcial».

⁹⁷ DELGADO RAMOS, J., 2010, pág. 15, establece cuáles son a su parecer los problemas que se presentan cuando, no coincidiendo parcela catastral y finca registral, se pretende exigir la certificación catastral descriptiva y gráfica en tales términos.

protección que el Registro de la Propiedad dispensa, al titular diligente, a esperar hasta que el Catastro llevara a cabo la referida rectificación (que tardaba una media de seis meses en realizarse⁹⁸), quedando mientras tanto desprovisto de la tutela registral.

En sentido similar, consideraba Arrieta Sevilla⁹⁹ que, a su parecer, el sistema de bases gráficas registrales era sin duda incompatible con la obligación de aportar junto al título inmatriculador la certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes a la que hacía referencia el artículo 53, siete, de la Ley 13/1996, fundamentalmente por dos motivos, uno formal, por cuanto las bases gráficas registrales implicaban un coordinación gráfica y digital, mientras que la certificación catastral era analógica¹⁰⁰; y otro de fondo, dado que la coordinación que planteaba el artículo 53, siete, era una coordinación absoluta, de todo o nada, y la pretendida por medio de las bases gráficas era mucho más flexible, al permitir la existencia de márgenes de error admisibles¹⁰¹.

Pero además, y a pesar de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que mantenían una interpretación restrictiva de la necesaria coincidencia entre la certificación y la descripción literaria de la finca en el título para su inmatriculación¹⁰², lo cierto era que la misma resulta-

⁹⁸ CARAL, M., y FERNÁNDEZ, E., *E&J*, 2012, pág. 47, recuerdan en este sentido que «*las gestiones ante el Catastro Inmobiliario resultan en la práctica más complejas y lentas de lo que aparentan*». En este sentido, apuntaba DELGADO RAMOS, J., *TyC*, 2008, pág. 58, que «*este proceso previo ante el Catastro resulta en la práctica «largo», porque el plazo que la ley del Catastro establece para resolverlo es de nada menos de seis meses. Penoso, porque en ocasiones supera con creces el plazo legal. E incierto, porque la legislación catastral no regula con claridad los criterios con que las autoridades del Catastro han de valorar y resolver los procedimientos de subsanación de discrepancias*». Todo ello implicaba que, mientras tanto, «*se le priva de la posibilidad de inmatricular su finca, con lo que se menoscaba su derecho a acceder a una tutela efectiva y seguridad jurídica de su derecho de propiedad*».

⁹⁹ ARRIETA SEVILLA, L. J., *RADNT*, 2009, págs. 65 y ss.

¹⁰⁰ Pero en realidad, la propia normativa catastral concebía esta certificación también en términos digitales, con preferencia incluso al formato analógico. Así, el artículo 3.2 TRLCI indica que «*la certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características indicadas en el apartado anterior y obtenida, preferentemente, por medios telemáticos (...)*».

¹⁰¹ El artículo primero, apartado 2.b, de la Instrucción de 2 de marzo de 2000 admitía discrepancias en materia de superficie siempre que no fueran superiores al 10%, y no existieran dudas fundadas acerca de la identidad de la finca a la vista del resto de datos descriptivos disponibles. El Informe que la Comisión de Bases Gráficas del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores hizo a las reformas introducidas por la Ley de Economía Sostenible al Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, referido con anterioridad, consideraba sin embargo que un margen del 10% resultaba «*excesivamente alto*» e «*inaceptable cuando nos referimos a identidad de recintos georreferenciados*». DELGADO RAMOS, J., *TyC*, 2008, pág. 61, consideraba en este sentido que en estos casos la inscripción practicada por el registrador se realizaba «*a ciegas*».

¹⁰² Debe recordarse en este punto que existían supuestos en los que tal certificación no era necesaria, como era el caso del artículo 31 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo –ya hoy derogado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que man-

ba totalmente injustificada, especialmente desde la óptica de que la falta de coincidencia entre ambas impidiera la inmatriculación de la finca¹⁰³, sobre todo si se tiene en cuenta que eran muchas las veces en las que ni siquiera existía coincidencia entre la certificación referida y la propia base gráfica catastral, siendo perfectamente posible que ambas arrojaran resultados diferentes respecto a determinados aspectos (por ejemplo, la cabida de la finca). En este sentido, no se puede olvidar que el propio Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario indica en su artículo 2.2 que «lo dispuesto en esta Ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro».

Por tanto, y si bien el Catastro podía determinar cuáles eran los espacios físicos por los que los ciudadanos venían obligados a tributar, lo que no era posible admitir es que la protección registral, por medio de los principios de legitimación y fe pública registral, entre otros, viniera condicionada por la equivalencia entre la descripción del espacio físico que ocupaba el objeto del derecho cuya protección se pretendía y una descripción a efectos meramente fiscales. Desde esta perspectiva el precepto es claro, pues pone de manifiesto que no es posible hacer depender de la legislación catastral los efectos jurídicos sustantivos que se deriven de la inscripción registral¹⁰⁴. E impedir que tales

tiene literalmente el indicado precepto en su artículo 44-, a cuyo tenor, *«el acta de ocupación para cada finca o bien afectado por el procedimiento expropiatorio será título inscribible, siempre que incorpore su descripción, su identificación conforme a la legislación hipotecaria, su referencia catastral y su representación gráfica mediante un sistema de coordenadas y que se acompañe del acta de pago o justificante de la consignación del precio correspondiente. A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la referencia catastral y la representación gráfica podrán ser sustituidas por una certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble de que se trate»*. La certificación catastral descriptiva y gráfica es aquí un sistema secundario o alternativo al principal: la representación gráfica mediante coordenadas.

¹⁰³ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., *RCDI*, 2006, pág. 201, indica en esta línea que *«no se debe seguir admitiendo que a la identificación literaria de la finca se acompañe una descripción de la parcela catastral y menos aún seguir exigiendo la quimera de que ambas realidades (la jurídico-inmobiliaria, propia del Registro, y la de la riqueza territorial, propia del Catastro), necesariamente coincidan»*.

¹⁰⁴ Tan es así, que el antes referido Informe que la Comisión de Bases Gráficas del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores hizo a las reformas introducidas por la Ley de Economía Sostenible al Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, indica en relación con el procedimiento de subsanación de discrepancias contenido en el artículo 18 TRLCI, pág. 7, que *«queda pues establecido el ámbito exclusivamente catastral en el que se desenvuelve este procedimiento, que sólo tiene por objeto adecuar o coordinar la configuración y superficie de la parcela catastral con la realidad física existente en el momento del otorgamiento del documento, con motivo del cual se inicia. Es decir que no impone ni implica necesariamente la rectificación del contenido de los asientos registrales en lo relativo a la descripción de las fincas, pues su adecuación a la realidad física que delimita cada una de las fincas registrales, que constituyen el objeto de las titularidades y derechos que están bajo la salvaguarda de los tribunales, ha de ser en todo caso calificada por el registrador de la propiedad, como de forma expresa reconoce el precepto: «sin perjuicio de las funciones que correspondan al registrador en el ejercicio de sus competencias»*. De ahí que indique también que *«todo ello se entiende que lo es a los solos efectos pretendidos por*

efectos se produjeran por no coincidir con la certificación catastral descriptiva y gráfica era, sin duda, una injerencia en las «competencias y funciones» que el Registro de la Propiedad tiene atribuidas. Desde tal punto de vista, debe recordarse igualmente que el artículo 3.3 del mismo cuerpo normativo añade un argumento adicional en favor de la determinación por parte del Registro de la Propiedad del espacio físico que las fincas registrales ocupan, al indicar que «salvo prueba en contrario, y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos»¹⁰⁵.

Con ello, cuando el Registro de la Propiedad determinaba¹⁰⁶, por medio de la base gráfica, cuál era el espacio físico que quedaba abarcado por un determinado derecho –determinación que, además, no es una mera cuestión física o de hecho, sino que tiene una enorme relevancia jurídica al delimitar el objeto sobre el que el derecho recae, como se verá más adelante–, estaba emitiendo pronunciamientos jurídicos sobre la misma, pronunciamientos que debían prevalecer por supuesto sobre los catastrales¹⁰⁷, pues en caso de conflicto entre la presunción de exactitud catastral que este precepto regula y la presun-

la norma, es decir, la actualización de la base gráfica catastral, pues como ya se ha mencionado con anterioridad, ello no conlleva la adecuación automática de la realidad física acotada por la descripción literaria de la finca registral, que no sólo la identifica sino que la ubica sobre un sistema de información territorial». Por eso, cuando el precepto regula la intervención del registrador, el Informe pone de manifiesto, pág. 13, que «sólo será posible [la adaptación de la descripción de la finca registral a los datos resultantes de la certificación catastral] si el registrador, en el ejercicio de la función calificadora que legalmente tiene atribuida, considera de forma motivada que existe identidad o correspondencia entre ambos recintos territoriales, finca y parcela, pues ya la calificación registral se extiende no sólo a la identificación de la finca, sino a su definición perimetral y a su localización georreferenciada, pues de pronunciarse en sentido afirmativo va a proceder a inscribir no sólo la titularidad del derecho sino la base gráfica de la finca en correspondencia con la parcela catastral conforme al artículo 9.1 de la LH, lo cual será consignado por nota marginal y por la incorporación de dicha planimetría a las bases gráficas registrales de las que necesariamente han de estar dotados todos los Registro de la Propiedad a estos efectos, art. 9.1 de la LH, y en base a la cual se va a producir la interoperabilidad de la finca registral con el resto de bases gráficas que operan sobre el territorio, catastro, urbanismo, medio ambiente, fiscales, etc., mediante este lenguaje universal que son las bases gráficas georreferenciadas (...). Queda claro por tanto que el precepto no merma ni condiciona la función de calificación del registrador en relación con la rectificación de los asientos registrales, que está sometida a la legislación hipotecaria».

¹⁰⁵ Aunque es cierto que la anterior redacción del precepto completaba el precepto añadiendo al final «a los solos efectos catastrales», debe compartirse la opinión de GARCÍA GARCÍA, J. M., 2011, tomo II, pág. 4216, nota al pie 8, en cuanto a que su ausencia no puede llevar a la solución opuesta, pues «ni introduce, ni podría introducir, el inciso contrario de “a todos los efectos legales”.»

¹⁰⁶ VÁZQUEZ ASEÑO, O. G., 2010, pág. 299, afirma certeramente que «el intento de sustituir la verdadera georreferenciación del dominio, de la finca registral, por algo simplemente más sencillo desde el punto de vista práctico, como es el incorporar la referencia catastral que en mayor o menor medida pudiera coincidir con la finca registral, no es el camino correcto».

¹⁰⁷ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2011, tomo II, pág. 4209, nota al pie 4, afirma sin duda alguna que «prevalecen los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad sobre las escrituras no inscritas y sobre el Catastro, conforme a los artículos 1.3.º, 32, 34 y 38 LH».

ción de exactitud registral que deriva del artículo 38 LH, ésta siempre debe preferirse a aquélla, pues la legitimación registral opera, como se verá, «a todos los efectos legales».

A la consideración anterior coadyuvaban varios argumentos adicionales. En primer lugar, por cuanto la propia regulación que del sistema de bases gráficas registrales se realizaba en el último párrafo del artículo 9 LH ya preveía cómo debía ser la relación entre la base gráfica registral y la base gráfica catastral. En efecto, dicho precepto establecía que la base gráfica con lo que debía estar coordinado era únicamente con la descripción literaria de la finca, mientras que la base gráfica catastral, en cuanto manifestación realizada por una Administración sobre el espacio físico sometido a tributación, no dejaba de ser una suerte de calificación administrativa en sentido lato, que como tal podía ser asociada a la base gráfica registral –sobre este aspecto volveré en el tercer capítulo–, pero que no podía en ningún caso sustituirla o imponerse a ésta¹⁰⁸, pues mientras aquélla era la simple traducción a un formato gráfico de la descripción literaria que de la finca se hacía en el folio, la otra no era sino un reflejo (muchas veces, además, erróneo) de lo que se observaba en la realidad física, coincidiera o no con la realidad jurídica¹⁰⁹.

Por otro lado, existían también determinadas ocasiones en que junto a los títulos de algunas fincas cuya inmatriculación se pretendía no se podía aportar certificación catastral descriptiva y gráfica, ni totalmente coincidente, ni parcialmente coincidente, pues dicha certificación gráfica era directamente inexistente. Es el caso, por ejemplo, de fincas que nacían como consecuencia de un procedimiento de concentración parcelaria, pues el Catastro no incorporaba estos inmuebles a su base gráfica hasta que los mismos no existían en la realidad¹¹⁰, y esta existencia real no podía producirse hasta que las mismas no fueran inmatriculadas en el Registro de la Propiedad. ¿Implicaba eso que tales fincas no podían, nunca, ingresar en el Registro de la Propiedad? No parece que esa respuesta fuera admisible¹¹¹.

¹⁰⁸ REQUEJO LIBERAL, J., 2007, pág. 97, para quien «cuando el texto legal [el párrafo final del artículo 9.1 LH] habla de coordinación no menciona para nada al Catastro, sino que se refiere a la coordinación de las fincas registrales con sus bases gráficas, para después incorporar a éstas lo que denomina calificación urbanística, medioambiental o administrativa, por lo que en esta última también puede incluirse la catastral, pero en ningún caso atribuye al Catastro la cualidad de constituir la base gráfica exclusiva de las fincas registrales, ni la necesidad de establecer una coordinación entre las fincas del Registro y las parcelas del Catastro».

¹⁰⁹ Vid. imagen 2.

¹¹⁰ DELGADO RAMOS, J., 2010, pág. 4, apunta también como ejemplo los distintos elementos en que se divide una división horizontal que se encuentre meramente iniciada y declarada en construcción.

¹¹¹ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., RCDI, 2006, pág. 201, afirma que «el proceso de inmatriculación de fincas registrales es completamente ajeno a la institución catastral y, si bien es deseable que el Catastro

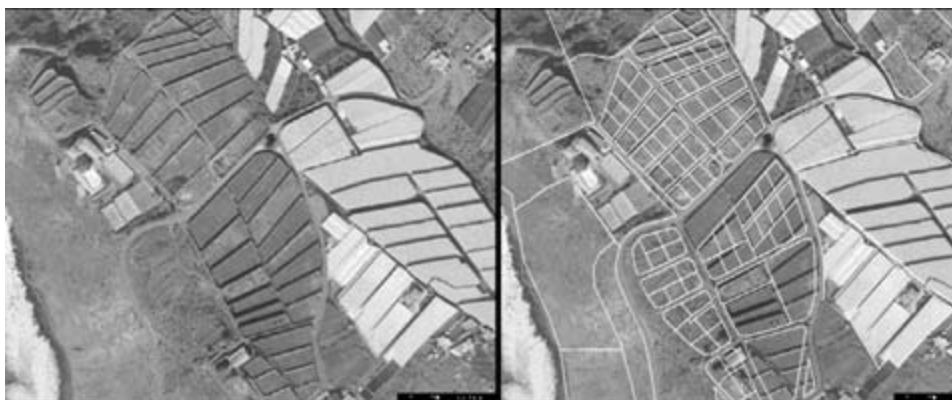


Imagen 2. La imagen de la izquierda representa una ortofotografía de la realidad física de una parte del territorio. La imagen de la derecha representa la trama de bases gráficas registrales validadas sobre dicha ortofotografía. Como puede observarse justo a la izquierda de la finca central, existen determinadas bases gráficas relativas a fincas inscritas en el Registro de la Propiedad que carecen por completo de cualquier manifestación física apreciable en la realidad. En ocasiones como ésta la equivalencia entre parcela catastral y finca registral no sólo es imposible sino que carece por completo de sentido

Siguiendo esta línea de pensamiento se posicionaba igualmente la STS (Sala 1.^ª) de 16 de noviembre de 2006 (RJ 2006, 8055). El Ayuntamiento de Alzira (Valencia), ejerció acción reivindicatoria frente al Arzobispado de Valencia respecto de una ermita, denominada Santuario de Nuestra Señora de Lluch, que se encontraba ubicada dentro de una finca mayor –«Monte del Salvador»–, que fue objeto de inscripción de posesión en el Registro de la Propiedad en 1944, haciéndose constar que «le pertenece desde tiempo inmemorial y posesión quieta y pacífica sin constar fecha de adquisición ni procedencia». En 1987, dicha inscripción de posesión pasó por conversión a inscripción de dominio. Por su parte, el Arzobispado obtuvo inscripción de dominio sobre dicho enclave –sobre «finca rústica, edificio»–, en 1997, en virtud de la certificación prevista por el artículo 206 LH¹¹², por posesión inmemorial de la referida ermita.

Planteado el recurso ante el Tribunal Supremo, uno de los argumentos barajados por el Ayuntamiento fue la nulidad de la certificación que permitió

pueda conocer la titularidad jurídico-inmobiliaria de las fincas registrales para así contrastarla con el parcelario catastral del territorio, esta finalidad ha de ser contemplada como el resultado de la colaboración entre ambas entidades, Registro y Catastro, y no como motivo impeditivo de la inmatriculación de las fincas en el Registro de la Propiedad».

¹¹² En relación con la nueva redacción dada a dicho artículo por la Ley 13/2015, *vid.*, RRDGRN de 17 de febrero (RJ 2016, 1886) y de 24 de junio (RJ 2016, 4023) de 2016.

al Arzobispado inscribir, por estar librada por el Canciller-Secretario del Arzobispado de Valencia y, a los efectos que aquí interesan, por carecer de la referencia catastral exigida legalmente. En relación precisamente con este último aspecto, se pronunciaba el Tribunal Supremo indicando que «en el motivo tercero, también formulado al amparo del núm. 4.º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se alega la infracción del mismo artículo 6.3 del Código civil, nulidad que se predica en relación con lo dispuesto en el art. 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, antes mencionada, que dispone que “en lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro, si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título”». Y afirmaba a continuación que «este motivo también se desestima porque, pese a que ciertamente no se ha observado, es un precepto que no da lugar a la nulidad de la inscripción –lo que ni siquiera se apunta– sino que va dirigido al Registrador de la Propiedad y su infracción puede dar lugar a responsabilidad pero no a nulidad, tanto más cuanto es una infracción que puede subsanarse y por razón de que el Catastro no proclama, ni garantiza, ni siquiera protege, el derecho de propiedad»¹¹³.

Este pronunciamiento del Tribunal Supremo contenía dos ideas clave, que enlazan directamente con la postura aquí defendida y que eran además causa y efecto una de la otra. Así, el Catastro es una institución cuyo objetivo nada tiene que ver con el derecho de propiedad: el Tribunal Supremo indica claramente que no lo proclama, no lo garantiza y tampoco lo protege; entender que ese organismo, que nada tiene que ver con el derecho de propiedad, debía tener encomendada, sin embargo, la trascendental función de determinar el objeto sobre el que el mismo recae resultaba y resulta absolutamente injustificado, y a todas luces incorrecto.

El Catastro es un organismo con finalidad fiscal, y a tal finalidad deben quedar limitadas sus funciones. De la misma manera que el Catastro no determina quién es el titular del derecho de propiedad –no puede determinarlo, sobre todo si se tiene en cuenta alguno de los mecanismos admitidos para aparecer en el mismo como titular catastral (recibo de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles) y la escasa, por no decir inexistente, seguridad jurídica que lleva aparejado–, no se puede pretender que sea quien defina el objeto. Tal función debe quedar reservada al Registro de la Propiedad, al ser quien tiene encomendadas las funciones de proclamación, garantía y protección del derecho de propiedad. Y como consecuencia de ello, la falta de certificación catastral descriptiva y grá-

¹¹³ En sentido similar, puede verse ARRIETA SEVILLA, L. J., *IC*, 2010, pág. 543.

fica no podía impedir el acceso de una finca al Registro de la Propiedad, por más que ésa fuera entonces la interpretación dominante en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Este parecer se mantenía también en el referido Informe que la Comisión de Bases Gráficas del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores hizo a las reformas introducidas por la Ley de Economía Sostenible en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, donde se indicaba que la obligatoriedad de la incorporación de la certificación catastral a los documentos públicos es «responsabilidad que ha de ser asumida, en cada caso, por los respectivos fedatarios, funcionarios o autoridades que los autoricen o expidan», llegando a afirmar, sin negar importancia futura a la exigencia de coincidencia total de cara a favorecer la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, que «no puede interferir ni condicionar el derecho de los ciudadanos y administraciones a acceder a la seguridad jurídica que nuestra Constitución proclama como principio inspirador de nuestro ordenamiento jurídico, y que en el ámbito inmobiliario, encuentra su más plena satisfacción en la protección que proporciona el Registro de la Propiedad».

Lo anterior, sin embargo, no quería decir que el Catastro careciera de utilidad alguna, o que sus funciones debieran ser desempeñadas por el Registro de la Propiedad. No se trataba de proclamar la prevalencia de una institución sobre la otra, sino de determinar claramente cuál era el campo de actuación de cada una de ellas. No era, por tanto, si se admite el simil, una cuestión de jerarquía, sino una cuestión de competencia. Catastro y Registro de la Propiedad, Registro de la Propiedad y Catastro, debían coexistir, pues cada uno de ellos daba respuesta a una serie de problemas que se generaban en la realidad y que debían ser atendidos con los mecanismos adecuados. Y en esa coexistencia de ambos, resultaba evidente que estaban llamados a entenderse, a ayudarse y auxiliarse, permitiendo cada uno de ellos facilitar y mejorar la respuesta que el otro diera a los problemas cuya resolución tenía encomendada.

La filosofía imperante detrás del sistema de bases gráficas registrales en cuanto a la clásica coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro era precisamente ésta. No se trataba de que Catastro y Registro de la Propiedad coincidieran en todo caso y en todo lugar, de forma forzada incluso si así era necesario, en cuanto al objeto sobre el que proyectaban sus efectos. En nada ayudaba a que el Registro de la Propiedad protegiera los derechos reales que en él se inscribían el hecho de que la finca registral y la parcela catastral coincidieran de forma absoluta. Ni tampoco dicha coincidencia resolvía al Catastro problema alguno. No era necesario por tanto que Catastro y Registro de la Propiedad concertaran medios y esfuerzos para una acción

común, por cuanto ambas instituciones tenían su propia estructura, funcionamiento y finalidad. La coexistencia entre Registro de la Propiedad y Catastro debía conseguirse desde otra perspectiva, y ésta no era otra que la interoperabilidad entre ambas.

En efecto, desde el momento en que el Registro de la Propiedad, gracias a la aparición de las bases gráficas registrales, podía representar gráficamente los contornos de las fincas registrales¹¹⁴, podía *hablar* el mismo idioma que hablaba el Catastro, las posibilidades de entendimiento entre ambas instituciones se multiplicaban exponencialmente¹¹⁵. Y el mecanismo de la interoperabilidad les permitía comunicarse entre ellas, colaborar cada una con el objetivo de la otra¹¹⁶, sin necesidad de artificios forzados que pretendieran una equivalencia entre objetos que no sólo eran conceptualmente diferentes sino que también lo eran físicamente. Si finca registral y parcela catastral eran diferentes, base gráfica registral y certificación catastral descriptiva y gráfica también tenían que serlo. Y ello no comportaba problema alguno. Todo lo contrario, esa falta de coincidencia podía incluso revelar problemas o patologías que habrían quedado sepultadas en caso de pretender forzar la absoluta coincidencia.

Desde la óptica de la interoperabilidad¹¹⁷, las relaciones entre Catastro y Registro de la Propiedad cambiaban¹¹⁸: de buscar la coincidencia entre ambas a toda costa, a poder observar cada una de forma independiente y simultánea, y en combinación además, gracias a la asociación de información, con otros muchos elementos de la realidad que hasta entonces podían pasar inadvertidos¹¹⁹. Así, ni Registro de la Propiedad ni Catastro se imponían el uno al otro,

¹¹⁴ Así se apunta también en AA.VV., 2009, pág. 638.

¹¹⁵ REQUEJO LIBERAL, J., 2007, pág. 96, recuerda en este mismo sentido que «no es preciso que ninguna de las instituciones que tienen como ámbito de actuación el territorio se imponga a las demás a la hora de definir una representación gráfica de éste; lo verdaderamente importante es que todas hablen en el mismo idioma o utilicen el mismo sistema».

¹¹⁶ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2013, págs. 89 y ss.

¹¹⁷ DELGADO RAMOS, J., 2010, pág. 6, habla en este sentido de relacionar ambas instituciones no mediante una integración ni mediante una coordinación, sino mediante una «colaboración e interoperabilidad».

¹¹⁸ FANDOS PONS, P., 2014 (El País), afirma que «la verdadera coordinación pasa por determinar la correspondencia entre las descripciones literarias de la finca registral y la parcela catastral, la coherencia con sus respectivas representaciones gráficas y subsanadas, en su caso, esas incoherencias, por la legislación respectiva que sea aplicable, coordinar ambas realidades territoriales mediante la superposición de sus respectivas representaciones territoriales, que nos permitirá identificar las posibles diferencias, para posibilitar el trasvase de información Registro-Catastro». Puede consultarse online en <http://bit.ly/1fmjJlk> (último acceso: 1 de diciembre de 2016).

¹¹⁹ REQUEJO LIBERAL, J., 2007, pág. 96, cuando dice que «la representación georreferenciada de las fincas permite, a través de su definición por coordenadas, asociar a dichas fincas cualquier información de su ámbito territorial, que tenga relevancia en el tráfico jurídico (...), y por supuesto la catastral, pero para ello no es preciso que la parcela urbanística o la catastral coincidan, como de hecho no coinciden, con la registral».

sino que ambos se convertían en capas de información que interoperaban permitiendo en cada caso al operador jurídico correspondiente adoptar las decisiones que le competían con una seguridad muchísimo mayor que la que había podido disfrutar hasta entonces.

De esta manera, la planimetría catastral aparecía en el Registro de la Propiedad como un elemento accesorio, del que el registrador podía valerse para calificar, y que utilizaba además como base fundamental sobre la que dibujar las bases gráficas (así lo determinaban tanto el artículo 1 de la ya derogada Instrucción de 2 de marzo de 2000, como el artículo 33.4, aún hoy vigente, TRLCI); mientras que la planimetría registral –las bases gráficas registrales que se fueran generando–, aparecerían en el Catastro también como un elemento accesorio, que permitiría la correcta determinación de los obligados tributarios y que facilitaría a este organismo la detección de patologías que de otra forma se le podían pasar por alto.

El sistema, sin embargo, podía ser mejorado. En términos ideales, de *lege ferenda*, se consideraba que el Registro de la Propiedad debía dejar de representar sus bases gráficas sobre la cartografía catastral, e incluso el propio Catastro debía dejar de representar su propia cartografía sobre simples planos. Ambos, y junto a ellos todas las instituciones con competencias territoriales, debían dibujar directamente sobre una planimetría ortofotográfica oficial que podría haber sido la del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, una vez se incorporase a ella la tecnología *true orthophoto*¹²⁰. De esta manera, las capas de información territorial operarían como papeles cebolla en una libreta de dibujo, permitiendo a cada operador del tráfico inmobiliario representar su objeto con la absoluta garantía de equivalencia a la hora de interoperar con las representaciones territoriales del resto de operadores, multiplicando con ello exponencialmente el valor de cada una de estas representaciones individualmente consideradas.

¹²⁰ Una *true orthophoto* (ortofotografía auténtica) es una ortofotografía a la que se han aplicado correcciones geométricas para ubicar los edificios y otras características del territorio en su exacta posición geográfica. Normalmente, los edificios y otros objetos parecen inclinarse cuando no se encuentran directamente bajo la cámara. Los dos efectos adversos que ello conlleva son la ubicación del tejado del edificio en una posición incorrecta y que la imagen a nivel del suelo (normalmente en dos de los lados del edificio) queda bloqueada. El proceso por el que se crea una *true orthophoto* corrige estos efectos moviendo los píxeles correspondientes a las superficies de estos elementos a su posición correcta, rellenando los huecos existentes con píxeles de otras imágenes. En este sentido, ØDEGAARD NIELSEN, M., 2004, pag. 9, cuando indica que «*a normal orthophoto is made on basis of a model of the terrain. The terrain model doesn't include the buildings, vegetation, etc. This results in an image where buildings are leaning away from the image centre, and doesn't get corrected, and only objects that are in level with the terrain are reprojected correctly (...). A true orthophoto reprojects the source images over a surface model that includes buildings, bridges and any other object that should be taken into account*».

Sin embargo, y como se verá a continuación, no ha sido esta la línea que el legislador de la Ley 13/2015, de 24 de junio, ha decidido seguir.

5. LA COORDINACIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD-CATASTRO EN LA LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO

Como indica García García ¹²¹, la introducción de las bases gráficas registrales en nuestro ordenamiento jurídico implicó que la determinación de la sustancia física de las fincas no quedara ya en manos exclusivas del Catastro, de manera que la tradicional pretensión de coordinación Registro de la Propiedad-Catastro sobre la base de que el Catastro ofreciese su planimetría como base física se veía complementada en la práctica con la existencia de esas otras bases gráficas que accedían al Registro de la Propiedad sin tener en cuenta si se producía o no esa coordinación.

Precisamente por ello, se generaban duplicidades que no resultaba lógico mantener, motivo por el que la Ley 13/2015, de 24 de junio, ha derogado la legislación resultante de la modificación que se operó en la regla 1.ª del artículo 9 LH, sustituyéndola por otra que pretende poner remedio a esa situación anterior buscando regular la coordinación mediante la representación gráfica catastral y dejando las bases gráficas registrales como un elemento interno auxiliar de la calificación registral.

Desde esta perspectiva, la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015, de 24 de junio, que desarrolla propuestas provenientes de la Comisión CORA ¹²², parte de la consideración de que «el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario son instituciones de naturaleza y competencias diferenciadas que, no obstante, recaen sobre un mismo ámbito: la realidad inmobiliaria. La coordinación de la información existente en ambas instituciones resulta indispensable para una mejor identificación de los inmuebles y una más adecuada prestación de servicios a ciudadanos y Administraciones. Esta necesidad ha sido sentida desde tiempos pretéritos y numerosos han sido los intentos realizados para conseguirlo». Y precisamente por ello, aclara que «teniendo en cuenta los antecedentes antes referidos y la dificultad demostrada de cumplir el objetivo común con los procedimientos hasta ahora existentes, la finalidad de esta Ley es conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Re-

¹²¹ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, pág. 426.

¹²² Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas, creada por acuerdo del Consejo de Ministros de 26 de octubre de 2012, para evitar las duplicidades administrativas y mejorar la coordinación entre las distintas instituciones públicas (<http://bit.ly/28Pk14u> –último acceso: 1 de diciembre de 2016–).

gistro, con los elementos tecnológicos hoy disponibles, a través de un fluido intercambio seguro de datos entre ambas instituciones, potenciando la interoperabilidad entre ellas y dotando al procedimiento de un marco normativo adecuado, y así de un mayor grado de acierto en la representación gráfica de los inmuebles, incrementando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y simplificando la tramitación administrativa».

A renglón seguido, añade –con una sorprendente capacidad para prever el futuro–, que «el primer efecto de la reforma será favorecer la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad». Si bien la producción de tal efecto será algo a analizar más adelante, sí que considero correctos los motivos que a continuación enuncia como justificantes de la necesidad de conseguir dicha coordinación. Así, indica que «desde el punto de vista económico y de la seguridad jurídica es esencial para el Registro determinar con la mayor exactitud posible la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos. Para el Catastro es esencial conocer y reflejar en cartografía todas aquellas modificaciones o alteraciones registrales que se produzcan sobre las realidades físicas de las fincas mediante cualquier hecho, negocio o acto jurídico. Esta coordinación debe realizarse mediante procedimientos ágiles pero, al mismo tiempo, dotados de las suficientes garantías jurídicas para los posibles afectados, a través de procedimientos que eviten cualquier situación de indefensión (...). La fiabilidad de la información incrementa la seguridad jurídica. La seguridad jurídica en las transmisiones es un importante valor añadido a la propiedad inmobiliaria, que evitará supuestos litigiosos y los costes, tanto económicos directos de todo contencioso, como los indirectos, derivados de las situaciones de pendencia, dotando al mercado inmobiliario de mayor transparencia. Desde el punto de vista del ciudadano, además de verse beneficiado por la seguridad jurídica a la que antes se ha hecho referencia, también va a verse beneficiado por una simplificación administrativa en sus relaciones con ambas instituciones –la registral y la catastral– ya que no será necesario, en muchos casos, volver a aportar información sobre la descripción de los inmuebles ya presentada».

Considera García García¹²³ que la actual regulación se ha realizado «tratando así de atribuir a cada Institución sus respectivas funciones». Sin embargo, y como se indicará, lo cierto es que la regulación actual en esta materia sigue otorgando al Catastro una preponderancia que, a mi juicio, no está justificada, y aunque es cierto que la reforma tiene cualidades que deben ser aplaudidas –fundamentalmente, el establecer de manera indubitada el reconoci-

¹²³ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, pág. 426.

miento legal de la representación gráfica de las fincas registrales—, adolece también de defectos que ponen en tela de juicio la efectividad real de la pretendida coordinación, que seguramente podían haberse evitado de haber optado por una regulación de la cuestión realmente preocupada por mantener a cada Institución en su esfera competencial ¹²⁴.

¹²⁴ En palabras de JIMÉNEZ CLAR, A.J., *CT:C*, 2015, pág. 30, «por tanto la coordinación de la información gráfica no ha de pasar por la fusión o de la unificación del Catastro y el Registro en un único sistema sino por la normalización del formato de la información que comparten —el territorio— de tal forma que dichos datos puedan ser utilizados simultáneamente por ambas bases de datos sin problemas de intercambio». O sea, la interoperabilidad.

CAPÍTULO TERCERO

EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS FINCAS REGISTRALES

1. EL CAMBIO DE DENOMINACIÓN: DE BASES GRÁFICAS A REPRESENTACIÓN GRÁFICA

Con carácter previo, merece la pena indicar que frente a la denominación utilizada por la regulación del artículo 9 LH en la redacción que le dio la Ley 24/2001, de 27 de diciembre –que hablaba de bases gráficas–, la vigente redacción del mismo habla de representación gráfica de las fincas registrales¹.

En relación con este cambio, considera Díaz Fraile² que la misma no es sólo una modificación terminológica sino que encierra también una modificación conceptual, a su juicio acertada, «pues de lo que ahora hablamos es de una circunstancia u objeto de las inscripciones, que forma parte de su contenido, que está sujeta al requisito propio de toda inscripción de la calificación por el registrador, y que genera respecto de la finca concreta en que se inscribe las presunciones de exactitud propias del principio de legitimación, por lo que el acento se desplaza desde el elemento auxiliar («bases gráficas» como conjunto de datos gráficos integrados en una base de datos alojados y explotados a través de una aplicación informática) hacia el elemento sustantivo (la «representación»).

¹ En todo el articulado de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, únicamente se usa la expresión «bases gráficas» en una ocasión, probablemente por *lapsus linguae*.

² DÍAZ FRAILE, J. M., *BCRE*, 2015, pág. 870.

tación gráfica» como objeto de la inscripción y la publicidad registral), elemento sustantivo que, como el resto de datos relevantes de las inscripciones registrales, además de constar en los libros del Registro (cfr. art. 238 LH), estará integrado en una base de datos informática para su adecuada gestión y explotación, es decir, para facilitar, como instrumento auxiliar, el cumplimiento de las funciones propias del registrador de publicidad y de calificación (facilitando la localización y reproducción del contenido de la información gráfica necesaria en cada caso, y la identificación de cada finca a efectos de prevenir dobles inmatriculaciones, solapamientos entre fincas, invasión del dominio público, la localización sobre fincas concretas de las limitaciones derivadas de la legislación sectorial urbanística, medioambiental o administrativa, etc)».

Sin embargo, y como tendré ocasión de indicar más adelante, considero que dicha modificación conceptual no es tal³, pues las bases gráficas registrales también eran objeto de calificación por parte del registrador y también generaban los efectos propios del principio de legitimación registral —e, incluso, en determinadas ocasiones y siempre que se dieran determinados requisitos, los del principio de fe pública registral, que con los mismos condicionantes entiendo siguen pudiendo producirse con la vigente regulación—.

Precisamente por ello, considero que la mejor forma de analizar la vigente regulación de las representaciones gráficas de las fincas registrales y sus efectos jurídicos es comparándola con la regulación ya derogada de las bases gráficas registrales, traspasando las ideas, argumentos y justificaciones de ésta que puedan ser aplicadas a aquélla.

2. LA CREACIÓN DE REPRESENTACIONES GRÁFICAS DE FINCAS REGISTRALES

2.1. Los derogados mecanismos de creación de bases gráficas registrales

El artículo 9.1 LH recogía en su anterior redacción dos mecanismos diferentes de creación de bases gráficas registrales⁴.

³ A pesar de ello, el cambio de denominación sí me parece acertado desde la perspectiva de eliminar toda la referencia negativa que las bases gráficas recibieron, de manera injustificada, por parte de cierto sector doctrinal y jurisprudencial.

⁴ ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2013, págs. 3676 y ss.

2.1.1. EL SISTEMA DE BASES GRÁFICAS DE LOS PÁRRAFOS SEGUNDO Y TERCERO DEL DEROGADO ARTÍCULO 9.I DE LA LEY HIPOTECARIA

El primero de ellos, contenido en sus párrafos tercero y cuarto, consistía en un sistema de bases gráficas registrales, que nació ya obsoleto⁵. Disponía en este sentido el citado precepto que «podrá completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación, en proyecto expedido por técnico competente».

Dicho sistema, que se asemejaba enormemente al sistema de doble plano que ya desde 1974 habían planteado García García y Muñoz Cariñanos⁶, era merecedor de varias críticas⁷ de obsolescencia, la primera de las cuales traía causa de la consideración que hacía de las bases gráficas como mero complemento de la identificación de la finca que se pretendía inscribir. Bien es cierto que la necesidad de una mejor identificación de las fincas era el fundamento básico y fundamental de las bases gráficas registrales; su principal utilidad radicaba, precisamente, en facilitar la identificación de las mismas. Ahora bien, sentado esto, no podía sin embargo olvidarse que las bases gráficas registrales tenían muchas otras finalidades que el legislador parecía desconocer en estos primeros párrafos (por ejemplo, la asociación de información territorial a la finca registral).

Por otro lado, adolecía el referido precepto de un defecto aún mayor al mantener una patente indefinición en la configuración de la base gráfica registral en sí, afirmando que ésta podía ser cualquiera que el interesado presentara, quien, incluso, podía aportar un proyecto de definición topográfico mediante coordenadas en su lugar. De esta manera, el conjunto de bases gráficas que mediante este sistema entraban a formar parte del Registro de la Propiedad era sumamente heterogéneo, lo que impedía un tratamiento unitario y global de la trama gráfica registral. Si cada propietario podía utilizar su propia base gráfica, o incluso no usar base gráfica como tal, sino valerse de una referencia por coordenadas⁸, resultaba imposible trabajar de forma conjunta con varias bases

⁵ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2009, pág. 35.

⁶ GARCÍA GARCÍA, J. M., y MUÑOZ CARIÑANOS, F., *RCDI*, págs. 1376 y ss.

⁷ Para VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, págs. 62 y ss., las principales críticas que podían hacerse a estos dos párrafos del artículo 9 LH derivaban sobre todo de las carencias tecnológicas del sistema que los mismos pretendían regular.

⁸ Idea ésta que, de por sí, no se considera desacertada, todo lo contrario, pero que no parecía correctamente planteada por el legislador al establecerlo como una alternativa a la base gráfica, y no como una consecuencia de la misma.

gráficas, por lo que el sistema mantenía el defecto ya indicado en la identificación *per relationem*: el aislamiento de las fincas entre sí, pues aunque en la realidad es evidente que las fincas lindan con otras fincas, mediante este sistema de bases gráficas resultaba imposible estudiar y comprobar tal colindancia, por estar recogidas cada una de forma diferente (diferente mecanismo –ortofoto o plano, entre otros–, diferente escala, diferente perspectiva) y sobre una base distinta.

Esta imposibilidad de trabajo conjunto, en realidad esta falta de interoperabilidad, se manifestaba también en el carácter analógico de estas bases gráficas, como se desprendía del párrafo segundo del artículo 9 LH cuando indicaba que las mismas debían «acompañarse al título en ejemplar duplicado». Por tanto, la base gráfica allí regulada no era una base gráfica digital en su origen e interoperable con otras bases gráficas gracias precisamente a su configuración digital, sino que se trataba de una base gráfica analógica, en formato papel, que podía, por supuesto, ser objeto de digitalización, pero que nunca podría llegar a ser digital –sólo digitalizada–, lo que precisamente le impedía interoperar con otras bases gráficas digitales (y, por supuesto, le impedía interoperar incluso con las bases gráficas de otras fincas registrales). De esos ejemplares duplicados, uno de ellos se archivaba en el Registro, de tal manera que era imposible, en los términos ya indicados, crear con ellos una trama de bases gráficas que permitiera un análisis conjunto de las mismas.

La base gráfica a la que hacían referencia estos dos primeros párrafos del artículo 9.1 LH servían, por tanto, para auxiliar al registrador a la hora de calificar el título presentado⁹, y sólo ése, e identificar la finca en él recogida¹⁰, pero carecían de mayor utilidad: ni se podía asociar información alguna a ella, ni se le podía hacer interoperar con la base gráfica del resto de fincas, ni permitía un estudio conjunto de la trama gráfica de un determinado espacio, ni servía al registrador a la hora de calificar otros títulos relativos a otras fincas –luego nada aportaba a la lucha contra la doble inmatriculación–, ni, en definitiva, se podía dar publicidad alguna de la misma, más allá de la nota marginal que del archivo de su duplicado se tomara en el folio correspondiente. Se trataba, por tanto, de información adjunta al Registro de la Propiedad, de simple archivo de planos, pero no de información territorial registral.

⁹ Sin olvidar que el propio plano debía ser objeto también de la oportuna calificación. Indica en este sentido GARCÍA GARCÍA, J. M., 2011, tomo I, pág., 89, nota a pie 15, que «la nota marginal de quedar archivado el plano (...) requiere previa calificación registral de concordancia de la descripción con el plano incorporado, por lo que podría denegarse dicha nota marginal y el archivo del plano en caso de calificar discordancia».

¹⁰ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2011, tomo I, pág., 89, nota a pie 15, afirma que dicha nota marginal «implica un complemento de la descripción literaria del asiento».

2.1.2. EL SISTEMA DE BASES GRÁFICAS DEL PÁRRAFO CUARTO DEL DEROGADO ARTÍCULO 9.1 DE LA LEY HIPOTECARIA

Frente a este mecanismo anacrónico de bases gráficas, el último párrafo del artículo 9.1 LH instauraba un sistema gráfico registral mucho más adaptado a la realidad y a las necesidades tecnológicas del momento, aunque lo hizo con una regulación mucho menos precisa y detallada, deficiente incluso –causa en gran medida del rechazo con que cierto sector doctrinal y jurisprudencial afrontó su estudio–, al limitarse a indicar que «los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente».

En primer lugar, el precepto hacía referencia a la idea de aplicaciones informáticas, abandonando completamente la visión analógica que venía manteniendo en los párrafos anteriores y sustituyéndola por completo por una visión digital de la cuestión estudiada. No se trataba ya, por tanto, de adjuntar a la solicitud documentos georreferenciados para que una copia de los mismos quedase custodiada por el registrador, limitándose éste a referir la existencia de la misma mediante nota al margen del folio registral correspondiente, sino que se planteaba una forma de actuar completamente diferente: el registrador debía operar con estos documentos georreferenciados, a los que la propia Ley denominaba bases gráficas, mediante el uso de aplicaciones informáticas. Por tanto, el registrador tenía que contar con un programa de ordenador que le permitiera realizar un tratamiento digital de dichas bases gráficas.

No se trataba, en fin, de que la Ley autorizara al registrador a digitalizar los documentos georreferenciados a los que hacía referencia en los párrafos anteriores; dicha autorización no sólo era innecesaria –pues tal objetivo podía ser deducido también del artículo 238 LH en la redacción dada por la Ley 24/2005–, sino que la digitalización habría sido absolutamente incapaz de cumplir la finalidad que el propio precepto anudaba a las aplicaciones informáticas referidas, pues se pretendía que estas aplicaciones se coordinasen con las fincas registrales y que pudiera asociarse a ellas otra información geográfica, pretensión ésta que resultaba inalcanzable en un entorno que no fuese digital desde su origen.

En segundo lugar, y desde el momento en que se abandona la noción analógica de los primeros párrafos del artículo 9.1 LH, desaparecía también la consideración aislada de las bases gráficas, pues su tratamiento digital permitía un estudio unitario y global de éstas. En efecto, la consideración digital de las bases gráficas que propugnaba el último párrafo del referido precepto im-

plicaba necesariamente la existencia de un formato común a todas ellas, desapareciendo así la posibilidad abierta por los párrafos anteriores de que cada finca registral contara con su propio formato de base gráfica. Podía suceder, por supuesto, que los datos georreferenciados que pretendieran su acceso al Registro de la Propiedad se presentaran en documentos de muy diverso formato, alcance y contenido. Pero una vez eran tratados por el registrador y se generaba digitalmente, mediante estas aplicaciones informáticas, la base gráfica de cada finca registral, todas ellas presentaban el mismo formato.

De esta forma se habilitaba la posibilidad de realizar un análisis conjunto de toda la trama de bases gráficas, que al proyectarse por completo en el mismo formato permitían un estudio unitario del territorio, en lugar de quedar limitado a una consideración aislada de las mismas. Como ya se ha indicado varias veces, las fincas lindan con otras fincas y eso determinaba la necesidad de poder acometer el estudio de las fincas registrales no como entes autónomos e independientes las unas de las otras, sino precisamente como colindantes entre sí.

Por último, y consecuencia directa también de la concepción digital de las bases gráficas, era precisamente la posibilidad que el sistema brindaba, en realidad, la exigencia dados los términos en los que se expresaba el referido párrafo *in fine*, de permitir que las mismas interoperaran no sólo entre sí sino con otras bases gráficas territoriales, mediante la técnica de la asociación de información de la que se hablará más adelante.

Desde esta perspectiva, y aplicable también a la actual regulación en materia de representaciones gráficas de fincas registrales, resulta necesario traer a colación el artículo 41 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, a cuyo tenor cuando las Administraciones públicas, en sus relaciones con los ciudadanos y con el resto de Administraciones, hagan uso de Tecnologías de la Información y la Comunicación, deberán aplicar medidas informáticas, tecnológicas, organizativas y de seguridad que garanticen «un adecuado nivel de interoperabilidad técnica, semántica y organizativa», partiendo del respeto al principio de neutralidad tecnológica. Y con este fin, la propia Ley 11/2007 dispone a renglón seguido, artículo 42.1, que el encargado de establecer el conjunto de criterios y recomendaciones en materia de seguridad, conservación y normalización de la información, de los formatos y de las aplicaciones que deberán ser tenidos en cuenta por las Administraciones públicas para la toma de decisiones tecnológicas que garanticen la interoperabilidad, será el Esquema Nacional de Interoperabilidad, que fue aprobado por medio del Real Decreto 4/2010, de 8 de enero.

Así pues, tanto las antiguas bases gráficas registrales, como la actuales representaciones gráficas de fincas registrales, como el resto de representacio-

nes gráficas territoriales con que cuenten las demás Administraciones públicas, y que pueden ser objeto de asociación entre sí, debían y deben ser creadas de conformidad con dicho Esquema Nacional, garantizando de esta manera que será posible interoperar con ellas.

Con ello, la Exposición de Motivos del Esquema Nacional de Interoperabilidad define a ésta como la capacidad de los sistemas de información y de los procedimientos a los que éstos dan soporte, de compartir datos y posibilitar el intercambio de información y conocimiento entre ellos. La interoperabilidad es, por tanto, la característica que permitirá a las diferentes representaciones gráficas territoriales creadas y controladas por las diferentes Administraciones públicas la posibilidad de trabajar de forma conjunta y coordinada, de tal suerte que los datos contenidos en cada una de ellas puedan ser recíprocamente aprovechados por las demás, aumentando con ello el valor intrínseco de las mismas y posibilitando la generación de nuevos valores y servicios.

La interoperabilidad, así, y como la referida Exposición de Motivos se encarga de manifestar en términos más que correctos, resulta necesaria para la cooperación, el desarrollo, la integración y la prestación de servicios conjuntos por las Administraciones públicas; para la ejecución de las diversas políticas públicas; para la realización de diferentes principios y derechos; para la transferencia de tecnología y la reutilización de aplicaciones en beneficio de una mejor eficiencia; y para la cooperación entre diferentes aplicaciones que habiliten nuevos servicios; todo ello facilitando el desarrollo de la Administración electrónica y de la Sociedad de la Información.

Resulta evidente, por tanto, que de los dos sistemas de bases gráficas que planteaba el artículo 9.1 LH, uno analógico-digitalizable y otro completamente digital, sólo este último permitía avanzar en esa transformación del Registro de la Propiedad en su configuración tradicional en un Registro de la Propiedad electrónico, testigo que ahora recoge la nueva regulación de las representaciones gráficas aunque, como se ha indicado ya, sigue siendo insuficiente en cuanto a esta necesaria transformación de nuestro Registro de la Propiedad.

2.2. El mecanismo de creación de representaciones gráficas de la Ley 13/2015, de 24 de junio: críticas

A pesar del correcto camino marcado por la anterior redacción del párrafo cuarto del artículo 9.1 LH, la dicción vigente de dicho precepto parece dar un paso atrás y establecer una suerte de posición intermedia. En este sentido,

indica Díaz Fraile¹¹ que «si la representación gráfica de la finca forma parte de la inscripción 12, y si ésta debe estar extendida en los libros de soporte papel formados y visados conforme a las exigencias y formalidades del art. 238 de la Ley Hipotecaria, no cabe plantear que la representación gráfica de las fincas no conste en los asientos de dichos libros (como documento original), y ello con independencia de que paralelamente dichas representaciones gráficas deban constar también en soporte electrónico en la base de datos de Experi o en otra asociada, como copia de seguridad, incluso como copia auténtica o certificación firmada electrónicamente por el registrador».

De esta manera, la regulación que la Ley 13/2015, de 24 de junio, hace de las representaciones gráficas de las fincas registrales se posiciona a caballo entre los dos sistemas que como se ha indicado establecía la anterior redacción del artículo 9 LH, combinando de forma simultánea el uso de planos analógicos y de planos digitales. A pesar de que la medida es criticable por suponer un paso atrás, lo cierto es que la misma resulta prácticamente inevitable si se tiene en cuenta que, como se ha indicado, el legislador no ha querido aprovechar la reforma para iniciar de manera decidida el tránsito hacia un Registro de la Propiedad digital¹³.

Esto plantea, como indica Díaz Fraile¹⁴, el problema de cómo reflejar estas representaciones gráficas en un soporte papel. Según el citado autor, tal problema podría resolverse mediante la indicación de las coordenadas de todos los vértices de la línea poligonal que delimiten la porción del territorio en que consista la finca. Y añade que «en puridad de conceptos estas coordenadas, que delimitan el recinto gráfico de la finca, como parte de su descripción y como circunstancia propia del asiento de inscripción, parece que debería seguir las mismas reglas en cuanto a su reflejo en los folios reales de las fincas que cualquier otro elemento o circunstancia del asiento, es decir, haciendo constar los datos de tales coordenadas en los propios folios físicos asignados en el correspondiente libro oficial, visado judicialmente, a la finca afectada, sin perjuicio de su constancia, a su vez, en un archivo informático firmado electrónicamente». Esta solución, sin embargo, pone de manifiesto que la opción elegida por el legislador de mantener un Registro de la Propiedad analógico

¹¹ DÍAZ FRAILE, J. M., *BCRE*, 2015, pág. 866.

¹² Sobre este aspecto en concreto volveré más adelante, al hablar sobre el principio de inscripción registral.

¹³ El artículo 238 del Borrador de Anteproyecto de Ley de Reforma Integral de los Registros indica en este sentido que «*el Registro de la Propiedad se llevará bajo la técnica del folio real electrónico, por medio de sistemas informáticos que garanticen en todo momento la seguridad e interoperabilidad de la información, atendiendo a los esquemas naciones de seguridad e interoperabilidad*». Es una lástima que, a pesar de lo acertadísima que resulta la redacción de tal precepto, sin embargo el mismo no haya visto la luz aún. Puede consultarse el texto del indicado Borrador de Anteproyecto en <http://bit.ly/1to9TEP> (último acceso: 1 de diciembre de 2016).

¹⁴ DÍAZ FRAILE, J. M., *BCRE*, 2015, pág. 866.

constituye un empeño a todas luces erróneo. Especialmente si se tiene en cuenta que la consecución de la interoperabilidad entre instituciones que propugna la Ley 13/2015, de 24 de junio, ya desde su Exposición de Motivos, únicamente es posible cuando esas instituciones hablen el mismo idioma: esto es, un idioma gráfico. Y es que por mucho que las coordenadas puedan efectivamente permitir ubicar una finca de manera indubitada sobre el terreno, la mera constancia de las mismas en el folio registral ni permite a quien lo consulte conocer de manera inmediata dónde está ubicado dicho inmueble y cuáles son sus linderos (cosa que sí sucedería al visualizar directamente la representación gráfica), ni permite tampoco a esas otras instituciones interoperar con la representación gráfica de la finca registral, pues la misma no consta en el folio registral, donde únicamente se indican las coordenadas georreferenciadas¹⁵ de sus vértices.

El sistema establecido por la Ley 13/2015, de 24 de junio, supone, de nuevo con Díaz Fraile¹⁶, «la apertura y habilitación de un legajo, archivo o libro auxiliar, no físico sino electrónico, conforme a las previsiones del art. 362 *in fine* del Reglamento Hipotecario, conforme al cual entre los libros y cuadernos que se podrán llevar en los Registros de la Propiedad, se encuentran «Los libros y cuadernos auxiliares que los Registradores juzguen convenientes para sus servicios»». Y dado que ello implicará la necesidad de vincular tal archivo gráfico electrónico con el folio real en formato papel de cada finca, «se podría utilizar el procedimiento de hacer constar el código seguro de verificación generado por la firma electrónica de dicho archivo digital en el folio de la finca».

En su opinión¹⁷, este mecanismo resulta congruente con la consideración, tanto de los archivos digitales continentes de las representaciones gráficas como de la aplicación informática de la disposición adicional primera de la Ley 13/2015, como herramientas complementarias a los libros registrales en los que se contienen las representaciones gráficas inscritas de las fincas, que se asociaran al folio real mediante el ya indicado código seguro de verificación, a la vez que se incorpora la misma información al folio de la finca en texto alfanumérico (por indicación de las coordenadas). Este sistema, considera el citado autor, «responde a las previsiones del art. 9 de la Ley Hipotecaria conforme al cual «todos los registradores dispondrán (...) de una única aplicación informática (...) para el tratamiento de representaciones gráficas, que permitan

¹⁵ Para ARRIETA SEVILLA, L. J., *RADNT*, 2014, pág. 78, la mención hecha a por el precepto a las «coordenadas georreferenciadas de sus vértices» carece de sentido sin una referencia previa al folio real electrónico.

¹⁶ DÍAZ FRAILE, J. M., *BCRE*, 2015, pág. 867 y ss., donde además analiza la existencia de base legal que justifique la posibilidad de llevar ese libro o archivo auxiliar en formato y soporte electrónico.

¹⁷ DÍAZ FRAILE, J. M., *BCRE*, 2015, pág. 868.

relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real». Así se salva la aparente contradicción de que la representación gráfica deba formar parte de la inscripción, y por tanto figurar en los folios de los libros oficiales del Registro, hoy por hoy en soporte papel, de un lado, y de otro, el hecho de que conforme al citado art. 9 las representaciones gráficas se deban incorporar y tratar mediante una aplicación informática, lo que exige que respondan a un formato y soporte electrónico».

Sin embargo, la contradicción entre ambas exigencias y la necesidad de realizar estas interpretaciones forzadas obedece en realidad a esa falta de ambición del legislador, que habiendo abierto las puertas a la conversión del Registro de la Propiedad, por fin, en un registro digital –que como tal sería plenamente interoperable tanto con el Catastro como con cualquier otra institución de carácter territorial que se expresase en un lenguaje gráfico– con la reforma que se operó en el artículo 9 LH mediante la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, vuelve ahora hacia atrás y continúa perpetuando un sistema analógico que, a la vista de las necesidades tecnológicas y de seguridad jurídica actuales, debería encontrarse ya ampliamente superado.

3. EL ACCESO DE LAS REPRESENTACIONES GRÁFICAS AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

3.1. **La situación anterior a la Ley 13/2015, de 24 de junio: el acceso de las bases gráficas registrales al Registro de la Propiedad**

La regulación contenida en la regulación derogada del artículo 9.1 LH establecía cómo debían acceder las bases gráficas al Registro de la Propiedad cuando se hiciera uso del mecanismo que contemplaba en sus primeros párrafos. Tal acceso se producía mediante la incorporación por duplicado, al título cuya constancia registral se pretendía, de dicha base gráfica o de la definición topográfica de la finca en cuestión con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación expedido por un técnico competente. Presentadas las mismas, facultad ésta que competía en exclusiva al otorgante del título, el registrador archivaba uno de los ejemplares en el Registro de la Propiedad, con referencia suficiente a la finca correspondiente y sin perjuicio de su posterior digitalización, y anotaba tal operación registral al margen del asiento correspondiente del respectivo folio. A partir de ese momento, la finca registral contaba ya con su base gráfica, si bien con los limitadísimos efectos ya explicados como consecuencia de su naturaleza analógica, genérica, individual y no interoperable.

Era posible, además, que el titular registral pretendiera incorporar la base gráfica de su finca registral no con ocasión de otra operación registral, de la que ésta sería accesoria, sino precisamente como una operación registral específica y principal. A tal efecto, el párrafo 4.º *in fine* del antedicho precepto permitía expresamente tal operación mediante acta notarial autorizada a requerimiento del titular registral en la que se describiera la finca y se incorporara, en estos mismos términos, la base gráfica de ésta.

Por el contrario, el artículo 9.1 LH no contenía referencia alguna, en su último párrafo, a la forma en que accederían las bases gráficas al Registro de la Propiedad cuando el sistema que para ello se utilizase fuera el que dicho párrafo contemplaba, lo que resultó sumamente criticable y obligó a construir tal procedimiento partiendo de la dicción del propio precepto, a cuyo tenor «los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente».

3.1.1. LA OBLIGATORIA EXISTENCIA DE LAS BASES GRÁFICAS. LOS PRINCIPIOS DE ROGACIÓN Y VOLUNTARIEDAD EN SEDE DE BASES GRÁFICAS REGISTRALES

El primero de los elementos a destacar de la anterior redacción era precisamente el tiempo verbal empleado por el legislador («dispondrán»), que eliminaba cualquier posible interpretación del precepto en términos dispositivos¹⁸. Los registradores necesariamente tenían que contar con las aplicaciones informáticas que les permitieran llevar a cabo la operación registral que allí se contenía. Y si el disponer de estas aplicaciones informáticas se planteaba en términos imperativos, el uso de las mismas no podía sino entenderse en los mismos términos, aun cuando el precepto no hiciera referencia expresa alguna a este extremo: en efecto, carecía de sentido imponer la existencia de los programas informáticos e imponer su acceso por los registradores si el uso que éstos hicieran de aquéllos era completamente voluntario; el registrador necesariamente debía disponer de estas aplicaciones informáticas por cuanto el registrador obligatoriamente debía hacer uso de las mismas.

¹⁸ Así se indicaba igualmente en el Informe que la Comisión de Bases Gráficas del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores hizo a las reformas introducidas por la Ley de Economía Sostenible en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, pág. 20, al afirmar que «estas bases gráficas registrales son absolutamente necesarias para el desempeño de la función registral, y por ello legamente obligatorias».

De esta manera, se aprecia aquí una notable diferencia entre los dos sistemas de bases gráficas a que hacía referencia el derogado artículo 9.1 LH: mientras que en el primero de ellos el acceso gráfico dependía de la voluntad del titular registral (ya fuera de forma accesoria a otra operación registral, ya lo fuera mediante una operación registral específica) que acompañaba la oportuna planimetría al título con la expresa intención de que ésta se adjuntase a aquél para facilitar su identificación; en el segundo, el registrador se veía obligado a identificar gráficamente a la finca, con independencia de la voluntad de su titular, que ni siquiera tenía que indicarlo para que el registrador se viera *ex lege* compelido a ello, a la vista del tenor del citado precepto¹⁹. ¿Implicaba ello una alteración de los principios de rogación y voluntariedad en la inscripción tal y como habían sido tradicionalmente formulados por la doctrina y la jurisprudencia?

3.1.1.1. *El principio de rogación en el derogado sistema de bases gráficas registrales*

El principio de rogación, cuyas manifestaciones normativas fundamentales se contienen en los artículos 6 LH y 39 y 40 de su Reglamento de desarrollo, es aquél en cuya virtud el procedimiento registral debe iniciarse a solicitud de la parte interesada o por el funcionario legitimado para ello, según el caso, sin que por tanto pueda el registrador actuar de oficio dando inicio al procedimiento cuando lo considere oportuno²⁰. Por tanto, tal principio debe analizarse siempre desde la óptica del registrador, y no desde la del solicitante, de manera que voluntariedad y rogación se manifiestan como dos principios independientes²¹. La duda que se planteaba aquí en sede del principio de rogación era si debía entenderse incluido o no dentro del mismo la creación de la base gráfica registral de la finca por parte del registrador, o si por el contrario el titular registral debía interesarlo expresamente, ya como operación específica ya de forma accesoria a otra operación registral; en definitiva, si el registrador de la propiedad debía crear de oficio la base gráfica registral de la finca o no.

Para Vázquez Asenjo²² era necesario distinguir entre una rogación de primer grado, la rogación tradicional, y una rogación de segundo grado, la gráfi-

¹⁹ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 182.

²⁰ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2002, tomo III, pág. 172; ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo I, pág. 582; Díez-PICAZO, L., 2008, pág. 427; LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, pág. 313; GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J., RCDI, 1931, pág. 421; y PAU PEDRÓN, A., 1999, tomo VII-3.º, pág. 353, entre otros.

²¹ PAU PEDRÓN, A., 1999, tomo VII-3.º, pág. 353.

²² VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, págs. 181 y ss.

ca, de tal manera que para que pudiera generarse la base gráfica de la finca registral era necesario que previamente se hubiera producido el acceso de la misma al folio correspondiente. Esta rogación de segundo grado se diferenciaba de la rogación tradicional por la ausencia de voluntariedad directa por parte del solicitante, ya que una vez éste había manifestado su voluntad de inscribir, la creación de la base gráfica registral excedía de aquélla, sin que fuera admisible que dicho solicitante pudiera pretender la inscripción del título pero no la identificación gráfica de la finca a la que éste hacía referencia²³.

Aun cuando el autor reconocía expresamente la necesidad de distinguir entre el principio de rogación y el principio de voluntariedad en la inscripción²⁴, parecía sin embargo confundir ambos principios en algunas de sus afirmaciones. Así, cuando analizaba el segundo de ellos indicaba²⁵ que el mismo, en su vertiente gráfica, estudiaba si la petición de inscripción gráfica debía constituir una declaración de voluntad expresa, tácita o presunta, concluyendo que la mera presentación de un documento en el Registro de la Propiedad implicaba necesariamente la inscripción de todo su contenido, incluyendo el gráfico, de tal manera que, en los términos ya indicados, el solicitante no podía pretender que se inscribiera la finca sin que se procediera a generar la base gráfica registral de la misma.

Pero ello no parecía consecuencia de la vigencia del principio de voluntariedad en la inscripción, como afirmaba, por cuanto este principio abarca únicamente la libertad del interesado para decidir si inscribe o no su título²⁶, ni tampoco lo parece de la existencia de una doble rogación –de primer y de segundo grado–, sino que caía directamente dentro del ámbito de actuación del principio de rogación entendido en sus términos habituales, que como ya se ha indicado hace referencia a las actuaciones registrales que deben seguirse una vez tal voluntad ha sido manifestada, actuaciones éstas que, por ser de orden público, quedaban –y quedan– al margen de la esfera de voluntad del solicitante²⁷.

De esta forma, el principio de voluntariedad en la inscripción atiende a la autonomía de la voluntad²⁸ del interesado en relación con tal inscripción: es él

²³ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 185.

²⁴ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 182.

²⁵ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 184.

²⁶ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2002, tomo III, pág. 173, indica que *«debe diferenciarse el principio de rogación (...) con el principio de inscripción voluntaria (...), pues aunque ambos tienen indudable relación en el sentido de que uno y otro parten de la voluntariedad, el principio de rogación hace referencia a las actuaciones registrales o procedimiento registral, y en cambio, el principio de inscripción voluntaria hace referencia a la libertad por parte del interesado que ha otorgado un título inscribible, para inscribirlo o no»*.

²⁷ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2002, tomo III, pág. 192; GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J., RCDI, 1931, pág. 425.

²⁸ Concheiro del Río, J., 2006, volumen I, pág. 2228.

mismo quien decide si inscribe o no, si bien con el conocimiento de que la falta de inscripción determina la exclusión de los efectos que se derivan de la publicidad registral²⁹, de ahí que se refiera habitualmente el sistema hipotecario español como un sistema de inscripción voluntaria estimulada³⁰; y tomada esta decisión, el principio se agota dando paso al de rogación, en cuya virtud el procedimiento registral que culminará, en su caso, con la inscripción del título presentado, no puede ser iniciado de oficio por el registrador, sino que debe estar precedido de la oportuna solicitud del interesado en el ejercicio de su autonomía de la voluntad, salvo en los casos excepcionales en que la inscripción adquiere el carácter de obligatoria por exigencias legales: concentración parcelaria³¹, montes catalogados de utilidad pública³², bienes del Estado³³ y bienes de las Entidades locales³⁴.

²⁹ TAMAYO HAYA, S., 2009, pág. 367, indica en este sentido que puede hablarse de la «carga» de inscribir.

³⁰ Así lo manifiestan, por ejemplo, RODRÍGUEZ OTERO, L., 2007, tomo I, pág. 137; y GARCÍA GARCÍA, J. M., 1988, tomo I, pág. 548. GORDILLO CAÑAS, A., ADC, 2001, pág. 44, habla de «inscripción incentivada, fomentada o premiada por el conjunto nada desdeñable de las ventajas que proporciona al derecho de quien la practica». Usa también la expresión «inscripción incentivada», DELGADO RAMOS, J., TyC, 2008, pág. 57. Esta misma idea se apreciaba ya en la Exposición de Motivos original de la Ley Hipotecaria de 1861, donde se afirmaba que «el que no usa del derecho que la ley le da [el que no inscribe], impútese á sí mismo el perjuicio que su omisión le origine». Confirma esta posición PAU PEDRÓN, A., 1999, tomo VII-3.º, pág. 208. Interesante también el parecer de GALINDO Y DE VERA, L., y DE LA ESCOSURA Y ESCOSURA, R., 1890, pág. 297, quienes entendían que «no puede negarse, sin embargo, que si no obligatoria [la inscripción] es convenientísima, porque ningún dueño de inmuebles ni ninguno que tenga á su favor derechos reales, puede considerar segura su propiedad, mientras no la tenga registrada». Partidario de considerar la inscripción como voluntaria y estimulada se muestran también ROCA SASTRE, R. M., et al, 2008, tomo III, págs. 69 y 72 y ss.; y MORELL Y TERRY, J., 1925, pág. 136, quien afirma posteriormente que entre las inscripciones voluntarias y las forzosas puede situarse una tercera solución que se caracterice por dejar libertad a los interesados «estimándoles débilmente a que inscriban, señalando a la inscripción efectos tan trascendentales e importantes que la hagan necesaria o indispensable, aun sin ser forzosa».

³¹ De acuerdo con el artículo 224 del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, «la inscripción de los títulos de concentración en el Registro de la Propiedad se realizará de acuerdo con las normas establecidas en el artículo 235 de la presente Ley», a cuyo tenor, las fincas y derechos reales que se deriven de tales títulos serán «inexcusablemente» inscritos siguiendo las reglas en él establecidas.

³² El apartado 3 del artículo 18 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, determina que la Administración titular o gestora «inscribirá» los montes catalogados, así como cualquier derecho sobre ellos, en el Registro de la Propiedad.

³³ El artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas cerró el eterno debate relativo a la inscripción de los bienes del Estado en el Registro de la Propiedad, al afirmar que las Administraciones Públicas «deben inscribir» en los correspondientes Registros los bienes y derechos de su patrimonio, salvo los derechos de arrendamiento, para los que se mantiene la voluntariedad en la inscripción.

³⁴ El artículo 85 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, establece igualmente que las Entidades locales «deberán inscribir» en el Registro de la Propiedad sus bienes inmuebles y derechos reales.

Ahora bien, una vez dicha solicitud se produce, el procedimiento registral queda ya al margen de la autonomía de la voluntad del interesado (excepción hecha de la posibilidad que éste mantiene de retirar el documento presentado antes de que se haya producido la calificación registral³⁵), siendo el registrador el encargado, desde ese momento, de impulsar el mismo de oficio³⁶ en todos su trámites hasta culminar con la inscripción solicitada, en su caso, o con la denegación o suspensión de la misma, a resultas de las operaciones de calificación que lleve a cabo.

De esta manera, todos los actos procedimentales posteriores a la solicitud de la inscripción quedan fuera ya del campo de actuación del principio de voluntariedad en la inscripción y entran de lleno en el ámbito del principio de rogación³⁷, entendido como la influencia que en tales trámites tiene la solicitud realizada por el interesado que se limita únicamente a ponerlos en marcha pero sin poder ejercer control alguno sobre ellos después³⁸.

El ámbito de la rogación se limita, por tanto, al impulso inicial del procedimiento, que una vez así iniciado deberá desarrollar el resto de fases sucesivas sin intervención alguna ya del solicitante³⁹. En este sentido, la RDGRN de 19 de enero de 1988 (RJ 1988, 211) afirma que cuando el interesado solicita del Registro de la Propiedad la inscripción de sus derechos sin identificar expresamente cuáles serían estos (es decir, cuando se produce una solicitud de inscripción tácita), implica la práctica de todos aquéllos que pudieran verificarse en atención a la documentación que haya aportado. Y aunque la referida Resolución no lo indique, deberá entenderse igualmente que serán susceptibles de practicarse todos aquellos asientos que se deriven de la documentación que ya conste en el Registro de la Propiedad, en los términos que se estudiarán al analizar el principio de calificación registral en sede de información asociada.

³⁵ Así se extrae del artículo 18.2 LH al disponer que «*si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción (...)»*. Vid., en este sentido, TAMAYO HAYA, S., 2009, pág. 389.

³⁶ TAMAYO HAYA, S., 2009, pág. 341, quien en esta misma línea manifiesta que «*el ámbito de la rogación se limita al impulso inicial del procedimiento sin que por regla general comprenda los trámites sucesivos. Una vez que el procedimiento registral ha arrancado, todas las fases sucesivas las va desarrollando el Registro por sí mismo*».

³⁷ PAU PEDRÓN, A., 1999, tomo VII-3.º, pág. 353, indica en este sentido que cuando la inscripción es declarativa y rogada, como sucede en el caso del Registro de la Propiedad español, la rogación se configura como «*un simple principio procedimental*».

³⁸ Del mismo parecer, LACRUZ BERDEJO, J. L., et al, 2003, pág. 317, afirman que «*el procedimiento registral, una vez iniciado –a instancia de parte–, es automático; se impulsa y culmina de oficio, sin que, por tanto, en los restantes actos rija el criterio dispositivo. El ser un servicio al interés particular justifica su iniciación rogada; pero el atender de una manera mediata al interés jurídico general justifica el subsiguiente automatismo*».

³⁹ PAU PEDRÓN, A., 1999, tomo VII-3.º, pág. 354.

Con ello, cuando de los datos aportados por el interesado o de aquéllos que constaban ya en el Registro de la Propiedad obtenía el registrador elementos suficientes para proceder a dibujar⁴⁰ la base gráfica registral de la finca en cuestión, la generación de tal base gráfica debía entenderse necesariamente integrada en el procedimiento registral.

Frente a la postura aquí mantenida, era sin embargo posible afirmar, como hacía Díez-Picazo⁴¹, que el principio de rogación implica necesariamente la regla «ninguna inscripción y ningún asiento sin solicitud o rogación», entendida ésta como la obligatoriedad de practicar únicamente los asientos que el interesado solicita, y no otros, aun cuando los títulos presentados lo permitieran, de tal manera que si el título contiene dos o más actos inscribibles, el interesado puede solicitar la inscripción sólo para alguno de ellos, excluyendo al resto. Ahora bien, la traslación de tal argumento suponía aceptar que la base gráfica registral como tal era objeto de asiento o inscripción, aserto éste que, como se verá más adelante, no era posible mantener. La generación de la base gráfica registral no era sino un trámite registral más del procedimiento registral, que debía ser impulsado y cumplimentado de oficio por el registrador una vez que el interesado solicitaba la inscripción referida. Dos eran los argumentos que permitían mantener la afirmación anterior.

En primer lugar, se ha indicado más arriba que del tenor literal del último párrafo del derogado artículo 9.1 LH se concluía no sólo que el registrador tenía que contar con las aplicaciones informáticas que le permitieran el tratamiento de las bases gráficas, sino que además estaba obligado a hacer uso de aquéllas para generar éstas, pues de lo contrario la exigencia de dotarle de los instrumentos necesarios para desarrollar una determinada labor carecía de sentido. Por tanto, el registrador estaba obligado a generar la base gráfica registral de cuantas fincas pretendieran su acceso al Registro de la Propiedad por imperativo legal, siendo con ello irrelevante que el solicitante incluyera tal operación registral dentro de su voluntad, so pena de soslayar el referido carácter imperativo.

En segundo lugar, porque la base gráfica de la finca no era sino la traducción gráfica del contenido alfanumérico del folio registral: su dibujo. La base gráfica, *per se*, nada añadía al folio registral, pues se limitaba a reflejar en un lenguaje diferente lo que ya se indicaba en aquél. Ello no implicaba que la base gráfica registral careciera de efecto alguno; pero estos efectos no derivaban de

⁴⁰ En realidad, quien materialmente realizaba esa operación de dibujo era el personal técnico que trabaja en los Registros de la Propiedad (normalmente, topógrafos). Sin embargo, y dado que era el registrador el que validaba la misma, la autoría, a efectos jurídicos, era imputable a éste.

⁴¹ Díez-Picazo, L., 2008, pág. 428.

la operación registral de dibujo de la base en sí, que como tal sólo servía para facilitar al registrador la ubicación de la finca en el territorio, sino que iban a depender de la concurrencia de determinados consentimientos, que eran los que permitían extender a determinados elementos fácticos que aparecían representados por dicha base gráfica los efectos protectores que los principios de legitimación y fe pública registral llevaban aparejados, según el caso. Sobre ello se volverá más adelante.

Por tanto, la inocuidad de la base gráfica registral, que nada añadía ni quitaba a la inscripción registral, limitándose en ese momento inicial de su creación a facilitar la labor de identificación que llevaba a cabo el registrador en sede de calificación⁴², unida a la imperatividad con que la Ley Hipotecaria planteaba el uso por parte de los Registros de la Propiedad de los sistemas informáticos de bases gráficas, llevaban a concluir que su creación debía quedar al margen de la voluntad del interesado constituyéndose como un trámite más dentro del procedimiento de inscripción registral. El interesado, por tanto, decidía si quería o no inscribir su derecho en el Registro de la Propiedad, pero una vez tomada esa decisión era el registrador el que, en virtud del principio de rogación, debía impulsar de oficio⁴³ la solicitud realizada por el interesado durante todo el procedimiento de inscripción, hasta concluir con la misma, con su suspensión o con su denegación. La generación de la base gráfica registral correspondiente a la finca inscrita era, simplemente, un paso más que el registrador *debía* cumplir para poder alcanzar tal objetivo.

3.1.1.2. *El principio de voluntariedad en la inscripción en el derogado sistema de bases gráficas registrales*

Tal y como se acaba de indicar, no existía voluntariedad en la inscripción de la base gráfica registral, en el sentido de que ni el interesado podía negarse a ello una vez solicitada la inscripción de su título, ni el registrador podía ignorar su deber de generar dicha base gráfica, toda vez que, como uno más de los trámites a seguir en el procedimiento registral, la vigencia del principio de rogación determinaba su inexcusabilidad. En realidad, la cuestión que se plan-

⁴² En este sentido, la RDGRN de 31 de agosto de 1987, ya referida, sobre informatización de los Registros de la Propiedad e implantación de una base gráfica en los mismos, ya consideraba a las bases gráficas como elementos auxiliares de la calificación del registrador. Lo pone también de manifiesto MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 145.

⁴³ Lo contrario vulneraría la voluntariedad, como afirma PAU PEDRÓN, A., 1999, tomo VII-3.º, pág. 354.

tea ahora es la de determinar en qué medida tenía el interesado la necesidad de aportar material cartográfico que permitiera al registrador dar cumplimiento a tal trámite procedimental⁴⁴, es decir, si quedaba o no dentro de la esfera de voluntad del interesado el decidir si aportaba o no el referido material.

La deficiente redacción del último párrafo del artículo 9.1 LH no arrojaba luz alguna sobre este interrogante, que quedaba así desprovisto de respuesta. No parecía, sin embargo, con Vázquez Asenjo⁴⁵, que debiera asumirse la solución que planteaba el reseñado artículo en sus primeros párrafos. El sistema de archivo que tales párrafos consagraban se apoyaba necesariamente en la voluntad del interesado en que determinada información constara en el Registro de la Propiedad, para lo que facilitaba al registrador una serie de elementos georreferenciados que se convertirían en información adjunta al folio registral, y de la que se dejaría constancia mediante la oportuna nota marginal.

Ello tenía que ser así, precisamente, por cuanto el trasnochado sistema analógico de bases gráficas que el derogado artículo 9.1 LH regulaba no constituía un trámite más del procedimiento registral, sino que consistía en una operación adicional al mismo que únicamente tenía lugar cuando el interesado lo solicitaba, sin que quedase cubierta por el impulso de oficio que el principio de rogación imponía al registrador, todo lo contrario de lo que sucedía con el mecanismo regulado en el último párrafo del mismo precepto. Allí, y por exigencias de dicho principio, el registrador no dependía para nada de la aportación de material georreferenciado por parte del interesado. Por supuesto, esta aportación hacía mucho más sencilla su labor; pero su falta no liberaba al registrador de la obligación de intentar generar la correspondiente base gráfica registral, debiendo valerse para ello de cualesquiera otros mecanismos que pudiera tener a su disposición (la propia descripción de la finca que el título a inscribir debía contener o la información catastral –sobre todo en supuestos de inmatriculación, en los que se exigía certificación catastral descriptiva y gráfica totalmente coincidente con dicha descripción–, entre otros).

Cuando el registrador no era capaz, ante la falta de aportación por parte del interesado de material georreferenciado, de generar la base gráfica registral de la finca en cuestión, se limitaba a anotar tal dato al margen del folio registral, sin que ello tuviera consecuencia alguna en la inscripción que se pretendía realizar (artículo tercero, apartado 2, de la Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad), a di-

⁴⁴ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, págs. 209 y ss.

⁴⁵ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, págs. 189 y ss.

ferencia de lo que sucedía en el procedimiento de archivo analógico de los primeros párrafos del derogado artículo 9.1 LH, en los que la falta de correspondencia entre el folio registral y el material georreferenciado que se pretendía adjuntar al mismo implicaba necesariamente la imposibilidad de llevar a cabo tal operación.

Por tanto, no existía obligación alguna por parte del interesado en la inscripción de un título de aportar junto al mismo material gráfico que permitiera su georreferenciación, por cuanto el registrador, por exigencias del principio de rogación, venía obligado a intentar la generación de la base gráfica de la finca correspondiente valiéndose para ello de los elementos que tuviera a su disposición ya en el propio Registro de la Propiedad. Desde este punto de vista, el principio de voluntariedad en la inscripción implica no sólo que era el interesado el que decidía si acudir o no al Registro de la Propiedad para inscribir su derecho⁴⁶, sino que también era él quien decidía si aportaba o no material gráfico de referencia que permitiera la generación de la base gráfica registral, pero sin que esta decisión afectara en manera alguna a la obligatoriedad que sobre el registrador pesaba de intentar dicha generación⁴⁷.

3.1.2.- LA BASE GRÁFICA REGISTRAL COMO FRUTO DE LA ACTIVIDAD DEL REGISTRADOR. EL PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN EN SEDE DE BASES GRÁFICAS REGISTRALES

El segundo de los elementos que merece ser destacado en la redacción del último párrafo del derogado artículo 9.1 LH es el relativo al «tratamiento» al que las bases gráficas debían ser sometidas, poniéndose de manifiesto la efectiva intervención del registrador, cuya actividad produciría un resultado que no existía hasta ese momento. El mecanismo que contenían los tan reiterados primeros párrafos del antedicho artículo en su redacción anterior se caracterizaban precisamente por la ausencia de actividad creadora del registrador. En efecto, ante la aportación de material georreferenciado por parte del interesado, el registrador debía calificar si el mismo concordaba con la descripción que del inmueble se hacía en el folio registral, debiendo denegar la

⁴⁶ GÓMEZ DE LA SERNA, P., 1862, tomo I, pág. 245. En sentido similar, GORDILLO CAÑAS, A., *ADC*, 2001, págs. 64 y 68.

⁴⁷ En sentido contrario, VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 263, para quien «*en ningún caso se dice que exista obligación de hacer dicha coordinación; o lo que es lo mismo, en ningún sitio se especifica que el Registrador esté obligado a calificar gráficamente la inscripción registral pretendida*».

indicada calificación, y el consiguiente archivo del plano, en caso de discordancia. Por el contrario, cuando el análisis que el registrador llevaba a cabo permitía concluir que el material aportado era reflejo de la descripción literaria del folio, tenía que hacerlo constar así mediante nota marginal y procedía a archivar copia del mismo en el Registro de la Propiedad.

Sin embargo, el sistema planteado en el último párrafo era completamente diferente, pues si el precepto establecía que el registrador tenía que llevar a cabo un *tratamiento* de la base gráfica era porque su labor no podía quedar limitada a la práctica de un simple asiento y al depósito de una copia del material que se aportaba por el interesado, sino que tenía que ir más allá. El registrador debía, precisamente, *tratar* ese material, manejarlo y gestionarlo, para, en conjunción con el resto de material georreferenciado que obrara en su poder, crear la base gráfica que correspondía a la finca registral en cuestión. No era, por tanto, la suya, una labor de mero receptor y depositario de información geográfica relativa a las fincas que constaban inscritas en sus libros, sino el encargado de hacer uso de ese material para dar forma, para generar en definitiva, la base gráfica registral. De la misma opinión, Vázquez Asenjo⁴⁸ mantenía que esta operación registral suponía la realización de un acto de despacho, en la medida en que confluían tanto el tratamiento profesional del material aportado por el interesado como la creación de un producto de naturaleza diferente a aquél.

En efecto, el registrador debía dar al material aportado el tratamiento necesario para poder configurar la base gráfica registral correspondiente. Por tanto, no se limitaba a comprobar si el plano se correspondía y coincidía con la descripción de la finca, y a archivar una copia de ser así, sino que tenía que *dibujar* la finca, representarla gráficamente sobre una ortofotografía para conseguir determinar su verdadera ubicación. Y para ello es evidente que el registrador tenía que hacer uso del material que hubiera sido aportado, pero la transposición de ese material a la imagen real del territorio podía generar discrepancias que el registrador debía intentar resolver valiéndose de información georreferenciada que, sin haber sido aportada, constase en su poder (base gráfica catastral o planimetría de otras Administraciones públicas, entre otros).

Pero con independencia de que el registrador hubiese necesitado complementar la información, lo cierto es que el resultado de su labor, aunque pudiera efectivamente mantener el mismo contenido que el material aporta-

⁴⁸ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, págs. 48 y ss.

do⁴⁹ (pues en realidad ambos, material aportado y base gráfica registral resultante, pretendían lo mismo: la identificación de la finca), constituía sin duda un resultado autónomo, distinto de dicho material, que era además fruto de la labor del registrador.

3.1.3. EL PROCEDIMIENTO DE GENERACIÓN DE LA BASE GRÁFICA REGISTRAL

De cara a dibujar la base gráfica registral de una finca, operación que técnicamente se denominaba generación de la base gráfica, el registrador de la propiedad debía hacer uso del programa informático al que el derogado artículo 9.1 LH hacía referencia, cuya función fundamental no era otra que la de permitir generar las bases gráficas registrales sobre las que pivotaba todo el sistema.

Este programa informático que utilizaban los registradores (la evolución del inicial Geobase) tenía su pantalla principal dividida en tres apartados. En el centro de la ventana, una imagen ortofotográfica o planimétrica del territorio. Y a su derecha, y en menor tamaño, una imagen de la cartografía del Catastro –esquina superior derecha–, y una imagen de otras cartografías auxiliares –esquina inferior derecha–, correspondientes ambas a la misma porción de territorio que estaba siendo representada en la imagen central⁵⁰. Dado que el programa informático podía representar, en estos términos, cualquier porción del territorio, resultaba evidente que intentar dibujar a ciegas la base gráfica de la finca registral era prácticamente imposible.

Por ello, el registrador debía valerse de dicho programa para que fuera éste el que encontrara en primera instancia la zona en la que se ubicaba la finca. En este primer estadio del proceso no resultaba relevante la mayor o menor precisión con la que el programa determinaba el espacio físico en el que la finca se encontraba –esta labor correspondía al registrador a la hora de analizar la descripción literaria e intentar reflejarla en el programa–, sino que lo que se buscaba era reducir en la medida de lo posible el espacio que el registrador tenía que analizar para ubicar la finca⁵¹.

⁴⁹ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 50.

⁵⁰ Vid. imagen 3.

⁵¹ JUEZ PÉREZ, A., *RJCLM*, 2007, pág 119, denominaba a esta primera fase como «localización», y entendía que la misma consistía simplemente en «la marcación dentro de las bases gráficas de un espacio perimetral que delimita lo que parece ser la finca registral, pero sin que haya una identificación firme, segura ni definitiva».



Imagen 3. Ejemplo de fincas registrales validadas en Geobase Web. Puede apreciarse, igualmente, la existencia de fincas registrales provisionalmente validadas, así como de un listado de capas a mostrar en el margen izquierdo (las correspondientes al apartado V3, cuya representación se realiza en la esquina inferior derecha de la pantalla y que constituyen las diferentes capas de información asociada con las que contaba el registrador)

El registrador debía, en este sentido, facilitar al programa algún parámetro, de los que constaban en el título cuya inscripción se pretendía, que le permitiera encontrar la porción de la ortofotografía que representaba el espacio físico sobre el que debía dibujarse la base gráfica. Estos parámetros eran fundamentalmente los siguientes: coordenadas UTM de la finca⁵², calles –especialmente cuando constituyan una esquina⁵³– y número de la finca (en combinación, pues el número de la finca por sí solo no era suficiente para determinar su localización), y topónimos. Una vez se facilitaba al programa uno de tales datos, que, se insiste, debían constar en el título que se presentaba a inscripción, el programa automáticamente presentaba en pantalla la representación gráfica del espacio físico al que tales parámetros llevaban, y lo marcaba

⁵² En los términos ya indicados, el uso de coordenadas DGPS es mucho más recomendable, si bien el artículo 398.2 RH se refiere únicamente a las UTM.

⁵³ JUEZ PÉREZ, A., *RJCLM*, 2007, pág. 119.

con un punto que representaba el baricentro⁵⁴ que tendría la finca si tuviera una forma geométrica regular.

Por tanto, gracias a esos parámetros el programa informático acotaba el espacio físico sobre cuya representación debía dibujarse la base gráfica de la finca registral. Pero el programa se limitaba únicamente a seleccionar la zona y a marcar el punto dentro de la misma en el que consideraba que se ubicaba el centro de la finca; no dibujaba la finca, pues esta labor era competencia del registrador, sino que facilitaba a éste la determinación de la zona en la que aquélla se encontraba.

A partir de ese momento, el registrador tenía que proceder a dibujar la finca en cuestión. Para ello, se valía de los datos que se contenían en el título (fundamentalmente, la descripción literaria), del material gráfico de referencia que, en su caso, el interesado pudiera haber aportado (por ejemplo, un plano topográfico de la zona levantado por un perito), y del material gráfico que ya obraba en el Registro de la Propiedad (tanto en la ventana en la que se mostraba el parcelario catastral, que debía ser además el elemento principal para localizar e identificar la finca⁵⁵, como en la que mostraba las diferentes cartografías asociadas), incluyendo en este último apartado también al resto de bases gráficas registrales que ya hubieran sido validadas con anterioridad por el registrador, y que debían ser utilizadas por éste a la hora de calificar el título. De esta manera, si al intentar dibujar la base gráfica de una finca el registrador invadía otra base gráfica anteriormente validada, podría estarse ante un supuesto de doble inmatriculación; este aspecto será objeto de análisis detallado más adelante.

Una vez el registrador, siguiendo este *iter*, dibujaba mediante el programa informático la base gráfica de la finca, le competía realizar un doble juicio de correspondencia y coincidencia, en los términos que se indicarán al tratar la llamada calificación gráfica registral, que tenía como objetivo fundamental el de determinar si efectivamente la base gráfica que había dibujado encajaba con la descripción literaria que de la finca se realizaba en el título cuya inscripción se había interesado. Para ello, Vázquez Asenjo⁵⁶ consideraba que el registrador

⁵⁴ Aunque en la *imagen 3* no se aprecia, se representaba con un punto de color rojo en el centro del polígono dibujado.

⁵⁵ Así lo establecía expresamente el artículo 1.1 de la Instrucción de 2 de marzo de 2000, en consonancia con el mandato de la Ley 13/1996, de 31 de diciembre, en los términos ya indicados.

⁵⁶ VÁZQUEZ ASEÑO, O. G., 2010, págs. 178 y ss. Estos criterios de validación se agrupaban en tres bloques. Por una parte, criterios determinantes (por ejemplo, coincidencia plena con la certificación catastral), cuya concurrencia, acompañada de la ausencia de criterios invalidantes, debía llevar a la generación de la base gráfica pretendida. De otra parte, criterios invalidantes (por ejemplo, diferencia de superficie entre la base dibujada y la descripción literaria superior al 10% de la superficie que consta en

debía utilizar una serie de elementos, a los que denominaba criterios de validación, cuya concurrencia o ausencia, según el caso, le servirían para determinar si procedía o no generar la base gráfica.

Por tanto, el registrador no se limitaba a desempeñar una actitud pasiva, archivando el plano que se le presentaba, sino que realizaba un trabajo de auténtica creación jurídica: era el registrador el que analizaba el material gráfico, dibujaba la finca atendiendo a la descripción literaria y comprobaba finalmente que existía identidad entre tal descripción y aquella base gráfica. Este «tratamiento» se manifestaba así como un elemento configurador del sistema de bases gráficas registrales y a la vez como un elemento que las diferenciaba del mecanismo de archivo contenido en los primeros párrafos del derogado artículo 9.1 LH, que servía, como mucho, para hablar de la existencia de una base gráfica adjunta al folio registral, pero nunca de una verdadera base gráfica registral.

En este sentido, el término «registral» no hacía referencia a su constancia en el Registro de la Propiedad (característica de la que gozaban ambos sistemas), sino a su creación por el Registro de la Propiedad (por el registrador, en puridad). Y es precisamente esta creación registral la que llevó a Vázquez Asenjo⁵⁷ a afirmar la existencia del principio de inscripción registral, como un principio hipotecario autónomo propio del sistema de bases gráficas registrales.

3.1.4. EL PRINCIPIO HIPOTECARIO DE INSCRIPCIÓN ¿GRÁFICA? REGISTRAL

Para el citado autor⁵⁸, la inscripción registral constituía un procedimiento que se caracterizaba por culminar en una obra de creación jurídica que convertía el material que se presentaba a inscribir en un resultado que,

el título), cuya presencia llevaba siempre, necesariamente, y con independencia de que concurrieran otros criterios, a entender que no existía identidad entre la finca y la base gráfica, por lo que esta última no se generaba. Y en el medio, criterios contribuyentes (por ejemplo, referencia catastral en el folio o coincidencia en la extensión superficial), que por sí solos no servían para justificar la generación de la base gráfica, pero cuya presencia acumulada, en defecto de criterios determinantes y de criterios invalidantes, podían permitir alcanzar tal resultado.

⁵⁷ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 48, afirmaba que «*las dos notas características de la operación registral de inscripción –esto es, el tratamiento profesional del material suministrado y la creación de un producto genuinamente registral y, por tanto, de naturaleza diferente a lo presentado a inscribir– se encuentran ausentes a lo largo de toda la dicción del artículo 9.1 LH en sus primeros párrafos*», a diferencia de lo que sucede en el último párrafo del mismo precepto, en el que «*se produce la utilización de una técnica de inscripción registral*» (op. cit., pág. 50).

⁵⁸ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, págs. 27 y ss.

manteniendo el mismo contenido, disfrutaba sin embargo de una naturaleza diferente. Este procedimiento de inscripción quedaba conformado por cuatro elementos definitorios del mismo, cuya concurrencia era la que acreditaba que efectivamente se estuviera en presencia de tal principio: a) la calificación por parte del registrador del material que se aportaba, b) su despacho, c) la devolución posterior de tal material, y d) la publicidad que finalmente se ofrecía del resultado de las tres operaciones anteriores. La presencia de todos ellos en sede de bases gráficas registrales permitía, en su opinión, hablar de un principio de inscripción gráfica registral⁵⁹.

Sin discutir la concurrencia de estos cuatro requisitos a la hora de generar una base gráfica registral, aun cuando, en realidad, los mismos sólo eran predicables de ese material gráfico en cuanto se integraba o complementaba el título que se presentaba a inscribir, que es en el que verdaderamente concurrían, no parecía sin embargo justificable la subsunción de su creación en el principio de inscripción registral, y menos aún que pudiera producir la adjetivación del mismo hasta el punto de constituir un principio autónomo y exclusivo.

De acuerdo con la doctrina más clásica⁶⁰, el principio de inscripción registral es aquél en cuya virtud se determina el valor que tiene la inscripción respecto de la constitución, modificación o extinción de un derecho real. Es decir, el principio de inscripción atiende fundamentalmente a tres cuestiones: de un lado, si la inscripción en el Registro de la Propiedad es declarativa, constitutiva o conformadora de los derechos reales que a él accedan⁶¹; de otro lado, cuáles son las relaciones que operan entre inscripción y tradición⁶², teniendo

⁵⁹ Hablaba también de inscripción de la base gráfica registral DELGADO RAMOS, J., 2010, pág. 21.

⁶⁰ GARCÍA GARCÍA, J. M., 1988, tomo I, pág. 557; Díez-PICAZO, L., 2008, págs. 423 y 426; y ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo I, págs. 269 y ss., entre otros. Por su parte, LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, pág. 39, consideran que en el ordenamiento jurídico español no es posible hablar de un principio de inscripción como tal, a diferencia de lo que sucede, por ejemplo, en Alemania. Con igual opinión se había manifestado ya con anterioridad GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J., *RCDI*, 1925, pág. 760, quien afirmaba que aunque poco utilizado por los hipotecaristas españoles, que abordaban la materia de una forma mucho más empírica y fragmentaria, era sin embargo útil para condensar la doctrina relativa a las funciones de la inscripción. *Vid.*, en el mismo sentido contrario a la consideración de la inscripción con la categoría de principio, GORDILLO CAÑAS, A., *ADC*, 1995, pág. 587, *in fine*.

⁶¹ GARCÍA GARCÍA, J. M., 1988, tomo I, págs. 557 y ss.; RODRÍGUEZ OTERO, L., 2007, págs. 139 y ss.; PAU PEDRÓN, A., *RCDI*, 1994, págs. 2187 y ss.; GORDILLO CAÑAS, A., *ADC*, 2001, págs. 41 y ss.; LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, pág. 96; Díez-PICAZO, L., 2008, págs. 491 y ss.; y FERNÁNDEZ CANALES, C., 2009, pág. 619, entre otros.

⁶² GARCÍA GARCÍA, J. M., 1988, tomo I, págs. 639 y ss.; LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, pág. 103, y también en LACRUZ BERDEJO, J. L., *RCDI*, 1957, págs. 1 y ss.; HERMIDA LINARES, M., *RCDI*, 1966, págs. 1401 y ss.; RODRÍGUEZ OTERO, L., 2007, págs. 155 y ss.; GORDILLO CAÑAS, A., *ADC*, 2001, pág. 23.; VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A., *RCDI*, 1948, págs. 25 y ss.; y FERNÁNDEZ CANALES, C., 2009, págs. 622 y ss., entre otros.

en cuenta la vigencia en el ordenamiento jurídico español de la teoría del título y el modo; y, finalmente, cuál es la materia inscribible, esto es, qué actos de mutación jurídico-real de los derechos reales inmobiliarios⁶³ son susceptibles de ser registrados.

De las tres cuestiones apuntadas, es esta última la que interesa a los efectos que aquí se estudian, y se relaciona directamente con la concepción del Registro de la Propiedad como un Registro de títulos. En este sentido, se entiende que tienen la consideración de Registros de títulos (también llamados Registros de contratos⁶⁴) aquellos cuyo objeto es precisamente el título o contrato en el que se establece la constitución, modificación o extinción de un derecho real, sin que se otorgue a la finca registral prácticamente ningún efecto, pues su descripción no es más que un trámite necesario para la inscripción, pero absolutamente accesorio y limitado a describir el derecho real⁶⁵. Frente a ellos, la doctrina sitúa a los denominados Registros de fincas, en los que la finca ya sí goza de autonomía registral en su acceso a los libros del Registro de la Propiedad⁶⁶. Tradicionalmente se ha considerado que el Registro de la Propiedad español es un Registro de títulos⁶⁷, mientras que Registros de la Propiedad como el australiano⁶⁸ lo serían de fincas⁶⁹.

En realidad, más que como un Registro de títulos, el Registro de la Propiedad español se configura como un Registro de derechos⁷⁰, lo que ha llevado a un importante sector de la doctrina a afirmar que si bien es cierto que lo que

⁶³ ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo I, pág. 269; LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, págs. 75 y ss.; y DÍEZ-PICAZO, L., 2008, págs. 389 y ss., entre otros.

⁶⁴ ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J. A., 2006, pág. 10.

⁶⁵ ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2010, pág. 459.

⁶⁶ ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2010, pág. 459.

⁶⁷ En este sentido, entre muchos otros, ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J. A., 2006, pág. 23; DÍEZ-PICAZO, L., 2008, pág. 382; LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, pág. 5, si bien se refiere al mismo como Registro de documentos; o NÚÑEZ LAGO, R., *RCDI*, 1949, pág. 145.

⁶⁸ CASADO PALLARÉS, J. M., *RCDI*, 1959, págs. 1 y ss. Igualmente, ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2011, págs. 424 y 425. Véase también GARCÍA GARCÍA, J. M., 1988, tomo I, pág. 417 y ss.

⁶⁹ ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J. A., 2006, pág. 19 considera también como Registro de fincas al Registro de la Propiedad alemán. Con mucho más acierto, sin embargo, ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo I, pág. 270, lo configuran como un Registro de derechos.

⁷⁰ GORDILLO CAÑAS, A., *ADC*, 2001, pág. 18, lo denomina Registro de títulos, si bien con posterioridad (2001, pág. 163), matiza y lo considera un Registro de derechos. También lo califican de esta manera GUILARTE GUTIÉRREZ, V., 2010, tomo II, pág. 968; MARTÍN ALÍAS, J. I., 2008, pág. 38.; CABANILLAS SÁNCHEZ, A., 2006, volumen II, pág. 2121; y AMORÓS GUARDIOLA, M., y CHICO Y ORTIZ, J. M., 1978, tomo VII-2.º, pág. 9 en la versión digital disponible en <http://vlex.com/vid/articulo-605-251680> (último acceso: 1 de diciembre de 2016), quienes afirman ser partidarios de considerar que «*se inscribe el derecho pero en unión con su título originador*». Asimismo, SABORIDO SÁNCHEZ, P., 2011, volumen I, pág. 2339, considera correcto entender que «*el objeto último de la publicidad registral recaiga en los derechos reales (o situaciones jurídicas registrales, según opinión autorizada) que los títulos inscritos manifiestan*». En el mismo sentido, RRDGRN de 28 (RJ 1988, 8002) y 31 (RJ 1988, 8003) de octubre de 1988.

tiene acceso a los libros son los títulos ⁷¹ (es decir, los actos que crean, modifican o extinguen el derecho real), lo que se publica son los derechos ⁷², las titularidades de tales derechos, en puridad, llevándoles a distinguir entre el objeto de la inscripción (los actos) ⁷³ y el objeto de la publicidad registral (los derechos) ⁷⁴.

Desde esta óptica, la propia Ley Hipotecaria enumera, en su artículo 2, cuáles son los actos o negocios jurídicos, los títulos ⁷⁵ en definitiva, susceptibles de ser inscritos en el Registro de la Propiedad. Y de la misma manera, es necesario distinguir ⁷⁶ entre la inscripción en sentido amplio, que comprende cualquier asiento que se practique en el Registro de la Propiedad en los términos del artículo 41 LH, y la inscripción en sentido estricto, que es el asiento que específicamente se denomina con este nombre y que lleva aparejada la necesidad de distinguir, a su vez, entre la inscripción propiamente dicha y el asiento en que la misma se refleja ⁷⁷, siendo posible que se presenten a inscripción títulos que contengan dos o más actos inscribibles relativos a la misma finca, lo que daría lugar a la práctica de un solo asiento en el que se inscribirían dos o más derechos ⁷⁸. Partiendo de esta premisa, la RDGRN de 4 de enero de 1942 (RJ 1942, 113) llegó a afirmar que el término inscripción puede ser analizado desde dos concepciones diferentes: la virtual, referida al derecho inscrito, y la formal, referida al asiento donde tal derecho se inscribe ⁷⁹.

⁷¹ Título en sentido material. *Vid.* Díez-PICAZO, L., 2008, pág. 381. En el mismo sentido, RODRÍGUEZ OTERO, L., 2011, tomo I, pág. 47; y RODRÍGUEZ OTERO, L., 2007, pág. 151.

⁷² AMORÓS GUARDIOLA, M., 1999, pág. 176, aunque más adelante precisa que en realidad lo que accede al Registro de la Propiedad es la situación jurídica.

⁷³ RODRÍGUEZ OTERO, L., 2011, pág. 49.

⁷⁴ LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, pág. 73. Como resume Díez-PICAZO, L., 2008, pág. 382, en expresión ya clásica en la doctrina, en el Registro de la Propiedad se inmatriculan fincas, se inscriben títulos y se publican derechos. PAU PEDRÓN, A., 1999, tomo VII-3.º, pág. 205, entiende, sin embargo, que el objeto del Registro de la Propiedad y el de la publicidad son el mismo, y entiende también (pág. 210) que esta máxima tan extendida es falsa en su segunda parte (porque si lo que en el Registro de la Propiedad se inscribieran y publicaran fueran títulos materiales todo quedaría en el ámbito de las obligaciones), e imprecisa en su tercera parte (porque no puede ser distinto lo que se inscribe y lo que se publica). Similar en este último aspecto es también la opinión de AMORÓS GUARDIOLA, M., y CHICO Y ORTIZ, J. M., 1978, tomo VII-2.º, pág. 8, al explicar que la doctrina puede dividirse en este punto en tres grupos: los que consideran que el Registro de la Propiedad es un Registro de títulos, los que consideran que lo es de derechos, y una tercera vía, a la que denominan intermedia, que distingue entre el objeto de la inscripción (el título) y el objeto de la publicidad (el derecho). Y consideran desde esta última perspectiva que «*el Registro es un instrumento de publicidad y publica lo que contiene. No parece razonable que se publique el derecho ya adquirido (...) si se inscribe sólo el acto o contrato originador*».

⁷⁵ Indican LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, pág. 75 que aunque el artículo 2 LH habla de títulos, «*en ellos [dicho término] equivale a actos y contratos*».

⁷⁶ DE COSSÍO Y CORRAL, A., 1986, pág. 177.

⁷⁷ RODRÍGUEZ OTERO, L., 2011, pág. 265.

⁷⁸ RDGRN de 7 de julio de 1954 (RJ 1954, 2089).

⁷⁹ En el mismo sentido, RODRÍGUEZ OTERO, L., 2011, pág. 265.

Por tanto, el principio de inscripción registral, en lo que aquí interesa, hace referencia exclusivamente a la constancia registral, mediante la práctica del asiento homónimo, de aquellos derechos⁸⁰, o más correctamente de las situaciones jurídicas⁸¹, que tienen acceso al Registro de la Propiedad por medio de alguno de los títulos⁸² a los que se hace referencia en el artículo 2 LH y demás preceptos concordantes. Y si esto es así, la base gráfica registral nunca pudo ser objeto de inscripción registral, ni entendiendo ésta en su sentido más puro y estricto –asiento de inscripción–, ni, como se verá seguidamente, en un sentido más laxo, como cualquier asiento que se practique en el Registro de la Propiedad.

Desde la primera perspectiva, por lo ya indicado: lo que es objeto del asiento de inscripción son única y exclusivamente las relaciones jurídico-reales que tienen por objeto un derecho⁸³ que recae sobre una finca. La base gráfica registral, en cuanto traducción al lenguaje gráfico de la descripción literaria de la finca que se contenía en el título sometido a inscripción tenía, por supuesto, reflejo en dicho asiento; pero no porque se procediera a inscribir la base gráfica registral, sino porque se procedía a inscribir el derecho real que sobre la finca recaía. Y para ello, era necesario hacer constar dicho derecho de la forma más perfecta posible, tanto en cuanto a su titularidad,

⁸⁰ PAU PEDRÓN, A., *El acta...*, 2005, pág. 21, afirma que «*el contenido del documento y el contenido de la inscripción son distintos: el primero consiste en un negocio, y el segundo en una situación jurídica. El primero afecta a las partes, y sólo a ellas (ex art. 1257 del Código Civil, principio de relatividad de los contratos), mientras que el segundo afecta a los terceros. Por eso no es exacto decir que la inscripción produce, simplemente, una extensión de los efectos del documento a los terceros. Eso equivaldría a decir que es el negocio el que, una vez inscrito, afecta a los terceros. Y eso no es cierto, por dos razones: primero, porque lo que se inscribe y publica no es un negocio, sino un derecho; y segundo, porque lo que, tras la inscripción, afecta a los terceros, no es el negocio, sino el derecho real inmobiliario derivado del mismo*». En el mismo sentido, PAU PEDRÓN, A., 2001, pág. 269.

⁸¹ PAU PEDRÓN, A., 1999, tomo VII-3.º, pág. 214 y ss., afirma que «*a) lo que se inscribe en el Registro no son actos; los actos –títulos materiales– constituyen el fondo de los documentos –títulos formales– que se presentan a inscripción; b) lo que se inscribe en el Registro son, en general, situaciones jurídicas*». Mantiene también tal postura, como ya se ha indicado, AMORÓS GUARDIOLA, M., 1999, pág. 177. Es, además, la denominación que emplea, entre otras, la STS (Sala 1.ª) de 4 de marzo de 1997 (RJ 1997, 1648).

⁸² MONTSERRAT VALERO, A., 2000, págs. 49 y ss., mantiene una postura contraria, al considerar que los derechos se publican, pero no se inscriben, mientras que los títulos se inscriben, pero no se publican. Parte, para ello, de considerar que el objeto de la publicidad registral son los derechos reales sobre bienes inmuebles que en él constan, y no los títulos, pues lo que se busca asegurar es que el derecho es cierto, y no que el título del que trae causa exista y sea válido. Y para hacer constar tal derecho, el titular presenta un título que es inscrito, pues en el Registro de la Propiedad no se indica si alguien es propietario de una finca, sino cuál es el negocio jurídico en cuya virtud ostenta la titularidad de la misma. Y se reafirma un poco más adelante (2000, pág. 51) al establecer de nuevo que «*lo inscribible no son los derechos, sino los actos que los contienen*».

⁸³ GORDILLO CAÑAS, A., ADC, 2001, pág. 19, reconoce en este sentido que «*nuestra inscripción no traslada al Registro la integridad del documento que deja constancia del contrato, sino el extracto de su contenido jurídico-real*».

límites y facultades (el contenido), como en cuanto a su objeto (el continente), en cuya identificación (e incluso descripción en los términos que ya se verá más adelante) la base gráfica registral jugaba un papel fundamental. La base gráfica accedía al Registro de la Propiedad, a través del asiento de inscripción, por identificar y describir el objeto material sobre el que iba a desplegar sus efectos el derecho real que se creaba, modificaba o extinguía por medio del título que se pretendía inscribir; era, por tanto, un complemento –importantísimo, por supuesto– del objeto de la inscripción, pero no era en sí misma considerada tal objeto.

Y desde la segunda perspectiva, porque en puridad la base gráfica registral no era objeto de ningún asiento registral, ni del de inscripción ni de ningún otro. En este sentido, conviene señalar que el artículo 4 de la derogada Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad, establecía que, una vez identificada positivamente una finca, se dejara constancia oportuna en el documento en que se realizaba tal identificación, se incorporara la correspondiente base cartográfica al Registro de la Propiedad y se hiciera «constar dicha circunstancia» en el folio registral de la finca mediante nota al margen⁸⁴ de la última inscripción de dominio.

De dicho precepto destacan fundamentalmente dos aspectos: en primer lugar, que lo que se hacía constar en el folio de la finca no era la base gráfica en sí, sino la circunstancia de que la finca había sido correctamente identificada en una base gráfica; y en segundo lugar, que mientras que se hablaba de inscripción *stricto sensu* para referirse al dominio (el derecho que es objeto de la publicidad y objeto también del título presentado a inscripción), el reflejo registral de la identificación gráfica se hacía constar por nota marginal. Por tanto, la base gráfica como tal no sólo no era objeto de una inscripción en sentido estricto, lo que determinaba automáticamente su exclusión del principio de inscripción registral, sino que ni siquiera lo era de una inscripción en sentido amplio, pues el contenido de la nota marginal no era dicha base gráfica, sino la circunstancia de que la finca registral había sido identificada mediante un sistema de georreferenciación.

En sede de bases gráficas registrales no parecía posible, por tanto hablar de principio de inscripción registral, ni tampoco de un principio de inscripción gráfica registral. La base gráfica no era sino la traducción al lenguaje gráfico

⁸⁴ Para RODRÍGUEZ OTERO, L., 2011, pág. 88, entre los asientos que deben practicarse de oficio por el registrador se incluyen las notas marginales «*que vienen impuestas por la mecánica de la oficina*».

de la descripción literaria de la finca sobre la que recaía el derecho que era objeto de inscripción; formaba parte del asiento de inscripción precisamente en la medida en que describía el objeto del derecho, de la misma forma que tradicionalmente ha formado parte de este asiento la descripción literaria del inmueble. Pero si dicha descripción literaria no había sido nunca objeto del principio de inscripción registral, no se encontraba tampoco fundamento alguno que justificase lo contrario para su simple traducción gráfica.

Frente a dicha postura se podía defender, como hacía Arrieta Sevilla⁸⁵, que el Registro de la Propiedad español se ha transformado, pasando de ser un Registro de derechos a convertirse en un auténtico Registro de fincas⁸⁶, y que en este supuesto sí que estaría justificada la inclusión de la base gráfica en el seno del principio de inscripción registral. Esta línea argumental tampoco puede compartirse. De un lado, por no coincidir con el referido autor en cuanto a la transformación que considera ha experimentado el Registro de la Propiedad. De otro lado, porque ni siquiera en el caso de que esa transformación se hubiese operado efectivamente estaría justificada la inclusión de la base gráfica registral en el principio de inscripción registral.

Indicaba en este sentido Arrieta Sevilla⁸⁷ que para estar en presencia de un Registro de fincas es necesario que concurren simultáneamente tres condicionantes: 1. la existencia de un procedimiento de inmatriculación que se caracterice por unos requisitos distintos de los de la inscripción, aunque ambas operaciones se realicen al mismo tiempo; 2. en el acceso de las fincas al Registro de la Propiedad mediante este procedimiento de inmatriculación las mismas deben ser tratadas como entes autónomos e independientes, y no como una exigencia del principio de especialidad; y 3. las fincas una vez inmatriculadas deben ser utilizadas por el Registrador para calificar otras fincas posteriores, eliminando el riesgo de la doble inmatriculación. Y considera que, en el caso del Registro de la Propiedad español, es posible afirmar que se está en presencia de un Registro de fincas sobre la base de dos argumentos, fundamentalmente.

En primer término, el favorecimiento que para la seguridad jurídica suponía el sistema de bases gráficas registrales, al dotar de permanencia y estabilidad a la descripción *per relationem* de las fincas⁸⁸. Aunque es evidente que el

⁸⁵ ARRIETA SEVILLA, L. J., 2009, pág. 333. Mantiene la misma postura en ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2010, pág. 480; en ARRIETA SEVILLA, L. J., 2013, pág. 180; y en ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2011, pág. 5.

⁸⁶ La misma calificación le merece a AFONSO RODRÍGUEZ, M. E., 2011, pág. 215.

⁸⁷ ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2010, pág. 459.

⁸⁸ ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2010, pág. 477.

sistema de bases gráficas registrales implicaba un efectivo refuerzo de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, tal afirmación es plenamente sostenible tanto si se está ante un Registro de fincas como si se está ante un Registro de derechos. Ninguna especialidad reviste el Registro de fincas que permita entender que el incremento en la seguridad jurídica es una característica propia y exclusiva del mismo; todo lo contrario, aquélla es perfectamente predicable de ambos sistemas registrales, sin que por tanto pueda ser admitida como una muestra de la transformación registral. Dicho de otra manera, el incremento en la seguridad jurídica que llevaba aparejado el uso de bases gráficas registrales no es una característica exclusiva de los Registros de fincas, sino que también lo es, por supuesto, de los Registros de derechos, por lo que su presencia no puede ser usada como justificación de la referida transformación.

El segundo de los argumentos sobre los que el autor citado hacía descansar su teoría acerca de la transformación del Registro de la Propiedad en un Registro de fincas era el de la completa implantación de la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad que los artículos 50 a 57 de la derogada ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, supuso, y que en su mayoría han sido incorporados al Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (artículos 38 a 49). Básicamente, defendía Arrieta Sevilla⁸⁹ que tal coordinación se había operado sobre la base de tres ideas: la necesidad de aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en el título, a la hora de instar su inmatriculación (artículo 53, siete, de la Ley 13/1996, aún en vigor); la necesidad de aportar la referencia catastral al notario o autoridad administrativa o judicial que fuera a autorizar el documento a inscribir (artículo 40.1, apartados a) y b), TRLCI); y la necesidad de incluir dicha referencia en el asiento registral (artículo 48 TRLCI).

De estas tres ideas, sin embargo, la única que realmente reviste un carácter de necesidad –al menos en los términos en que había sido interpretada⁹⁰– era la primera. Pero las otras dos ideas eran tan innecesarias, a pesar de la adjetivación que de ellas hacía Arrieta Sevilla, que la falta de aportación de la referencia catastral no sólo no suspendía –ni suspende aún hoy– la tramitación del procedimiento o su resolución (artículo 44.2.a) del TRLCI)⁹¹,

⁸⁹ ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2010, pág. 479.

⁹⁰ GONZÁLEZ-MENESES ROBLES, M., *RCDI*, 1997, pág. 1372. En el mismo sentido, entre otras, las RRDGRN de 5 de octubre (RJ 2005, 1791), 3 (RJ 2004, 7925) y 29 de noviembre (RJ 2004, 7929) de 2004; 8 de junio (RJ 2005, 5591), 26 (RJ 2005, 6876) y 30 de julio (RJ 2005, 6942), y 5 de septiembre de 2005 (RJ 2005, 6929); y 7 de julio de 2006 (RJ 2006, 6140).

⁹¹ En esos casos, deberá hacerse constar la falta de aportación de la referencia catastral en el plazo legalmente previsto mediante nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

sino que desde luego no impedía –ni lo hace hoy– al notario autorizar el documento ni afectaba a su eficacia o a la del hecho, acto o negocio que contuviera (artículo 44.2.b) del mismo cuerpo normativo). Y, por supuesto, la falta de constancia registral de la referencia catastral ni afectaba ni afecta a la validez de la inscripción (artículo 48.6 de la citada norma). Por tanto, no era posible afirmar que se hubiese operado de forma efectiva una coordinación absoluta entre ambas instituciones –hecho que además viene demostrado por la aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, que parte precisamente de esta falta de coordinación–, por lo que, *a pari*, no se sostiene el segundo de los argumentos utilizados.

Siguiendo esta línea argumental, tampoco parece atendible que la concurrencia de los tres condicionantes a los que hacía referencia Arrieta Sevilla (esto es, la existencia de un procedimiento de inmatriculación, el trato de las fincas como entes autónomos e independientes en su acceso, y su uso, una vez inmatriculadas, para calificar otras fincas posteriores), conllevara estar en presencia de un Registro de fincas. Y no podía serlo por un doble motivo.

Primero, porque de esos tres condicionantes, dos son tan predicables del Registro de derechos como lo son del Registro de fincas. Segundo, porque el otro condicionante, en realidad, no está presente en el caso del Registro de la Propiedad español.

En este sentido, que el registrador haga uso de las fincas que ya han accedido al Registro de la Propiedad a la hora de llevar a cabo su función calificadora no es una característica exclusiva de los Registros de fincas. Al calificar, el registrador debe hacer uso de todos aquellos medios que tenga a su alcance para comprobar la legalidad del título a inscribir. Y eso implica, por supuesto, atender al contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, por lo que las fincas ya inmatriculadas serán tenidas en cuenta por el registrador tanto en un Registro de fincas como en uno de derechos. Cuestión distinta es que, dada la descripción literaria de las fincas a las que el Registro de la Propiedad español está acostumbrado, sea especialmente difícil para el registrador poder valerse de las fincas inmatriculadas al calificar si no tiene a su disposición un sistema de bases gráficas. Pero la creación del mismo no implicaba la transformación del Registro de la Propiedad, sino su adaptación y actualización a la realidad tecnológica de cada momento: su naturaleza no se vería afectada en manera alguna por la traducción gráfica de las fincas.

Igualmente, que exista un procedimiento específico de inmatriculación tampoco es exclusivo del Registro de fincas, sino que también lo es del Registro de derechos. Especialmente cuando, como sucede en el caso de España, el sistema de inmatriculación no implica el tratamiento de las fincas como entes

autónomos ya que, en realidad, en el procedimiento de inmatriculación lo realmente relevante sigue siendo el derecho que accede al Registro de la Propiedad (contenido) aunque requiera de la constancia de la finca para ello (continente); la finca sigue siendo en este caso un complemento del objeto de la inscripción, y no el objeto de la misma⁹².

Así, aunque el término inmatriculación⁹³ se utilice para hacer referencia a la incorporación de una finca al Registro de la Propiedad, no puede olvidarse que esa incorporación se produce precisamente por medio de la primera inscripción de su dominio⁹⁴. La regulación que de tal procedimiento realiza el artículo 7 LH evidencia la posición del legislador español en contra de los sistemas registrales que, como el suizo, admitían la apertura de un folio registral de una finca de forma independiente a su situación jurídica, y sin tener en cuenta a quién pertenecía la misma⁹⁵, lo que convertiría al Registro de la Propiedad en una suerte de censo de fincas⁹⁶, más cercano a las funciones del Catastro que a las que el ordenamiento jurídico le tiene atribuidas.

Por tanto, puede entenderse que el sistema hipotecario español no contempla, a pesar de la opinión de Arrieta Sevilla, un mecanismo de inmatriculación en el vacío⁹⁷, que por otro lado poca utilidad ofrecería si se tiene en cuenta que, a la vista del principio de libertad de forma contractual que consagra el artículo 1278 CC y de la práctica común de agregaciones, agrupaciones, segregaciones y divisiones de fincas, sería perfectamente posible que la finca que accediera al Registro de la Propiedad en estos términos pudiera verse tan alterada en su configuración por actos extrarregistrales antes de llevar a cabo

⁹² DE COSSÍO Y CORRAL, A., 1986, pág. 148, afirmaba en este sentido que «*en cuanto a lo fundamental en el mismo [en el procedimiento de inmatriculación], no es tanto la finca sí, como la titularidad de ella o de los derechos objeto de inscripción*». En sentido similar, AMORÓS GUARDIOLA, M., y CHICO Y ORTIZ, J. M., 1978, tomo VII-2.º, pág. 7, afirman que «*de los tres posibles objetos apuntados en el artículo 605 (actos y contratos, derechos reales, fincas o bienes inmuebles), debemos excluir las fincas como elemento objetivo del Registro, porque constituyen el presupuesto o soporte objetivo, mas no el objeto directo de la inscripción. El Registro se lleva por fincas, pero la finca se inmatricula, no se inscribe en sentido estricto cada vez que se realiza una inscripción*». Igualmente, AMORÓS GUARDIOLA, M., 1999, pág. 173. Vid., también, CABANILLAS SÁNCHEZ, A., 2006, volumen II, pág. 2120.

⁹³ Sobre los orígenes del concepto, vid., Concheiro del Río, J., 2009, tomo I, pág. 3.

⁹⁴ ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo IV, pág. 181. MONTSERRAT VALERO, A., 2000, pág. 60, afirma en esta misma línea que «*como veremos al hablar de la inmatriculación de la finca, (...) lo que abre el folio registral es el derecho de propiedad sobre la finca*».

⁹⁵ CURIEL LORENTE, F., 1999, pág. 364.

⁹⁶ Para VENTURA-TRAVERSET Y GONZÁLEZ, A., RCDI, 1948, pág. 24, «*la admisión a boleo y sin depuración previa [de la propiedad que se pretende registrar] conduciría a un censo de la propiedad más que a un registro de carácter jurídico*».

⁹⁷ CURIEL LORENTE, F., 2001, pág. 77, indica en este mismo sentido que «*la Ley [Hipotecaria] no ha querido que en el Registro de la propiedad existan fincas sin situación jurídica determinada y ha optado expresamente porque exista siempre un titular del dominio de la finca*». En sentido similar, FANDOS PONS, P., 2008, pág. 80; y DELGADO RAMOS, J., 2010, pág. 8.

la primera inscripción, que convertiría en inútil e innecesario el papel del Registro de la Propiedad⁹⁸.

La inmatriculación no consiste, con ello, en la simple apertura de folio a una finca sin más referencia, sino que se encuentra en realidad conformada por dos operaciones⁹⁹ que, aunque independientes entre sí, van tan estrechamente relacionadas¹⁰⁰ que pueden ser consideradas como sucesivas y complementarias¹⁰¹. La primera, consistente en la apertura del folio correspondiente a la nueva finca (inmatriculación en sentido formal), y la segunda, consistente a su vez en la extensión del primer asiento, que lo ha de ser de dominio (inmatriculación en sentido sustantivo)¹⁰².

De esta manera, si la apertura del folio a la finca no se ve acompañada de la inscripción del dominio sobre la misma, no se produce de forma plena su inmatriculación¹⁰³. Si a ello se une que la inmatriculación en sentido formal carece por completo de efectos jurídicos, a diferencia de lo que sucede con la primera inscripción de dominio, resulta lógico concluir que el tratamiento que el sistema de inmatriculación en el ordenamiento jurídico español realiza de las fincas no puede permitir su consideración autónoma: las fincas no se limitan a ser inmatriculadas sin más en el Registro de la Propiedad, sino que dicha operación va necesariamente vinculada a una primera inscripción de dominio, sin la que aquélla pierde por completo todo sentido y utilidad. Desde esta perspectiva, por tanto, tampoco parece justificado que se esté en presencia de un Registro de fincas.

Con ello, debe rechazarse que el Registro de la Propiedad español, que fue configurado desde sus orígenes como un Registro de derechos¹⁰⁴, se haya convertido en un Registro de fincas. Pero también debe rechazarse que, de haberse producido esta transformación, la base gráfica registral hubiese sido

⁹⁸ CURIEL LORENTE, F., 1999, pág. 364.

⁹⁹ CURIEL LORENTE, F., 2001, págs. 25 y 131.

¹⁰⁰ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., *RCDI*, 2006, pág. 200. De la misma opinión, MONTSERRAT VALERO, A., 2000, pág. 67.

¹⁰¹ ARNÁIZ EGUREN, R., 1995, pág. 38, considera, sin embargo, que «*el sistema parte de un criterio fundamental consistente en la afirmación de que «la primera inscripción de la finca será de dominio», con lo que, como decíamos antes, la inscripción del objeto (o inmatriculación) y del derecho de propiedad constituye una única operación»*.

¹⁰² CURIEL LORENTE, F., 1999, pág. 368.

¹⁰³ ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo IV, pág. 186. En el mismo sentido, RDGRN de 7 de octubre de 1963 (RJ 1963, 4187), entre otras.

¹⁰⁴ La Exposición de Motivos original de la Ley Hipotecaria de 1861, en Albaladejo, M., y DÍAZ ALABART, S. (Dir.), 1999, tomo VII-3.º, pág. 52, establecía que la inscripción tenía por finalidad «*dar á la propiedad, á los demás derechos reales en la cosa, á la contratación y al crédito, toda la firmeza que se busca al reformar la legislación antigua*». La inscripción tiene siempre en mente, por tanto, el derecho, y no el inmueble sobre el que éste recae, que nunca será objeto de la misma.

objeto del principio de inscripción (gráfica) registral. Y esto último, fundamentalmente, por el siguiente motivo: si en el Registro de derechos, lo que se inscriben son derechos (o títulos que contienen derechos), en un Registro de fincas lo que se inscriben son las fincas (sobre las que recaen tales derechos). Y no sus bases gráficas. Y esto es así por cuanto la base gráfica registral nunca será objeto del Registro de la Propiedad, ni tampoco de su publicidad. Tanto si se trata de un Registro de derechos como si se trata de un Registro de fincas, el objeto de la publicidad registral es el mismo: los derechos que sobre las fincas recaen.

La base gráfica registral coadyuvaba a este objetivo al ofrecer una representación georreferenciada de la finca, facilitando su identificación, descripción y publicidad. Pero la base gráfica registral, como tal, nunca fue objeto de inscripción registral, ya se estuviera en presencia de un Registro de derechos, ya ante un Registro de fincas.

3.1.5. LA COORDINACIÓN DE LAS BASES GRÁFICAS CON LA FINCA REGISTRAL. EL PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN EN SEDE DE BASES GRÁFICAS REGISTRALES

En tercer lugar, el último párrafo del derogado artículo 9.1 LH establecía la necesidad de «coordinar» las bases gráficas registrales con las fincas que representaban. Se pretendía poner de manifiesto con ello algo que ya ha sido apuntado aquí varias veces: la base gráfica registral no era sino la traducción al lenguaje gráfico de la descripción literaria que de la finca registral se realizaba en el título que era objeto de inscripción, de tal manera que descripción y dibujo debían hacer referencia a la misma entidad registral; debía existir por tanto una concordancia entre ambas cuyo enjuiciamiento competía al registrador mediante la técnica de la calificación.

Sobre la base de este planteamiento, Vázquez Asenjo construyó el que denominaba principio de calificación gráfica registral y al que dotaba de una sustantividad propia que lo diferenciaba del principio de calificación registral en su concepción clásica. Sin embargo, de la misma manera que sucede en relación con el principio de inscripción gráfica registral que el propio autor enuncia, no parece tampoco que en este caso estuviera justificada la conceptualización autónoma de un principio de calificación gráfica registral.

Tal y como acertadamente afirmaba el citado autor, la operación de calificación registral implica que el registrador, a la hora de determinar si procede o no a la inscripción, debe realizar dos juicios distintos: uno de legalidad y

otro de inscribibilidad. Con el primero, entra a valorar si el documento que se presenta a inscripción cumple o no con todas las exigencias, tanto formales como de fondo, que el ordenamiento jurídico impone para que aquél pueda acceder al Registro de la Propiedad y gozar de los efectos protectores que éste produce¹⁰⁵. Con el segundo, el registrador procede a extraer de dicho documento el contenido que tenga trascendencia real, ignorando el resto. De esta manera, el principio de calificación registral se configura como un *prius* al principio de inscripción registral, pues únicamente podrá ser objeto de inscripción registral aquello que haya sido calificado positivamente con anterioridad por el registrador.

Partiendo de esta idea, consideraba Vázquez Asenjo¹⁰⁶ que en sede gráfica registral la calificación únicamente era apreciable en el último párrafo del artículo 9.1 LH, y no en el sistema de archivo al que hacían referencia los párrafos anteriores, por cuanto las operaciones registrales que se producían como consecuencia del mismo eran ajenas a la posibilidad de que el registrador pudiera suspenderlo o denegarlo. Es decir, que con independencia de que el registrador accediera o no al depósito del material gráfico que se le aportaba junto con el título, ello no influía en manera alguna en el juicio de calificación que debía realizar sobre este último, siendo perfectamente posible inscribir el título y denegar el depósito del material gráfico adjunto. Olvidaba, sin embargo, que tal afirmación era perfectamente predicable también del sistema que contenía el último párrafo del referido artículo, en los términos ya analizados.

Añadía igualmente¹⁰⁷, como argumento en favor de la inexistencia de calificación en sede de depósito de planos, que dicha base gráfica (a la que tilda de «no registral») no iba a producir asiento de inscripción alguno. Esta afirmación podía igualmente ser objeto de comentario, toda vez que, en los términos ya vistos, resultaba más que evidente que el sistema de bases gráficas registrales referido en los últimos párrafos del derogado artículo 9.1 LH tampoco producía asiento de inscripción alguno. Y lo mismo cabía decir cuando afirmaba que la denegación o suspensión del depósito de la que denominaba base gráfica no registral no implicaba un acto de calificación registral toda vez que se trataba de una simple operación complementaria, que no estaba llamada a producir ninguno de los efectos fehacientes que le correspondían a las inscripciones registrales ordinarias; tales efectos fehacientes tampoco eran producidos por la base gráfica registral regulada en el último párrafo del mismo

¹⁰⁵ Por todos, AMORÓS GUARDIOLA, M., 1978, pág. 44, que al explicar tal efecto de la calificación considera oportuna su extensión también a los Registros mobiliarios.

¹⁰⁶ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, págs. 33 y ss.

¹⁰⁷ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 147.

artículo, aunque esta base gráfica lo que sí permitía era extender el alcance de la legitimación y de la fe pública registral que el Registro de la Propiedad ofrece a aspectos que no podían quedar cubiertos cuando la descripción de las fincas era exclusivamente literaria, como se estudiará más adelante.

3.1.6. LA VALIDACIÓN COMO EXPRESIÓN GRÁFICA DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL. LOS ESTADIOS DE CALIFICACIÓN DE LA BASE GRÁFICA REGISTRAL

Como ya se indicó, el término validación hacía referencia a la operación registral en cuya virtud el registrador de la propiedad afirmaba bajo su responsabilidad que la base gráfica registral generada coincidía con la descripción que en el folio se hacía de la finca en cuestión ¹⁰⁸. A pesar del nombre, lo cierto es que entre validación y calificación no existía diferencia alguna que justificara, de nuevo, un tratamiento autónomo.

El registrador, a la vista del material gráfico de referencia con el que contaba (ya fuera aportado por el solicitante, ya constara con anterioridad en el propio Registro de la Propiedad), debía comprobar si la descripción literaria que el folio ofrecía podía ser traducida gráficamente con seguridad en cuanto a la identidad de la finca.

Para Vázquez Asenjo ¹⁰⁹, dicha comprobación podía llevar al registrador a tres posibles conclusiones: o bien entendía que existía correspondencia y coincidencia entre la descripción literaria del folio y una determinada porción del territorio (esto es, había logrado identificar con absoluta seguridad sobre material gráfico de referencia el espacio físico que se correspondía con lo indicado en dicho folio), o bien entendía que no existía tal correspondencia (porque no logró dicha identificación), o, por último, podía entender que la correspondencia existía pero que la coincidencia no era plena, al existir determinados defectos (por ejemplo, había diferencia en cuanto a la superficie que el área de la base gráfica registral arrojaba en relación con la descrita en el folio). En cada uno de estos casos, afirmaba el autor, se generaba la correspondiente nota marginal, que indicaba si la base había sido validada —en cuyo caso aparecía delimitada con color amarillo en la trama de bases gráficas registrales—, si la base no había sido validada —y no aparecía reflejada en manera alguna en dicha

¹⁰⁸ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 159. En el mismo sentido, VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2009, pág. 38.

¹⁰⁹ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, págs. 156 y ss.

trama–, o si, por el último, la base se encontraba en estado provisional –y se representaba entonces con color rojo–¹¹⁰.

En este punto, volvía a confundirse el acceso de la base gráfica al Registro de la Propiedad con su inscripción en el mismo. La base gráfica registral nunca fue objeto de inscripción registral. Y aunque se ha dicho con anterioridad que la misma sí que era objeto de calificación, conviene aclarar aquí, para evitar confusiones, que lo que verdaderamente era objeto de calificación por el registrador de la propiedad no era tanto la base gráfica en sí, por cuanto la base gráfica registral era, en realidad, creada por el propio registrador al apreciar la concordancia entre el material gráfico de referencia y la descripción literaria que de la finca constaba en el folio registral –y, por tanto, su generación era posterior a la calificación–, como precisamente el título que se presentaba a inscripción.

En efecto, cuando el registrador califica el título por su contenido y por lo que se deriva del Registro de la Propiedad, una de las cosas que deberá comprobar es la descripción que de la finca se hace en éste, a los efectos de evitar, por ejemplo, supuestos de doble inmatriculación. Hasta la aparición de las bases gráficas tal comprobación era generalmente imposible, salvo quizás contadas excepciones en las que por conocimiento del emplazamiento real de la finca así pudiera apreciarlo. Pero desde el momento en que el registrador podía contar con este mecanismo, y especialmente cuando venía obligado a ello por la literalidad de la norma, dicha comprobación debía quedar comprendida por el juicio calificador que llevaba a cabo.

Por tanto, al calificar el título el registrador venía también obligado a comprobar que la descripción que contenía de la finca podía ser representada gráficamente con absoluta seguridad de su identidad, valiéndose para ello tan-

¹¹⁰ Debe indicarse que no se acierta a comprender qué motivo llevó a proponer que cuando la base gráfica era definitiva, en el sentido de que la misma no planteaba duda alguna acerca de su correspondencia y coincidencia con la descripción literaria que de la finca se hacía en el folio registral, se representase con líneas de color amarillo. Y de la misma manera, tampoco se comprende que la validación provisional de la base gráfica llevara aparejada su representación con líneas de color rojo. Aunque se trate de una cuestión evidentemente menor, prácticamente intrascendente, lo cierto es que carecía de sentido alguno que en un sistema pensado para ampliar la seguridad del tráfico inmobiliario y facilitar a los interesados en el Registro de la Propiedad el acceso claro y unificado a sus datos, se representara con color amarillo, normalmente vinculado a situaciones temporales o de cuidado (piénsese, por ejemplo, en el color de una alerta climatológica, una infracción en una competición deportiva –tarjeta amarilla o roja, según la gravedad–, o los colores de un semáforo –amarillo precaución, rojo prohibido–), una base gráfica validada –en lugar de representarse en color verde–. Y por el contrario, se representase en color rojo, normalmente reservado a situaciones de prohibición o de cese total, una situación provisional, que debería haberse representado en color amarillo. Se trata, se insiste, de una cuestión accesorias, pero que sin embargo merecía crítica por su incongruencia en los términos indicados.

to del material gráfico de referencia que se aportara, en su caso, como de aquél que constaba ya en el Registro de la Propiedad.

Tal comprobación implicaba la realización de un doble juicio, que si bien no se encontraba enunciado como tal en el derogado artículo 9.1 LH, podía deducirse sin embargo del artículo 1.3 de la también derogada Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000. Dicho precepto establecía que existiría identidad entre una finca y su referencia catastral en dos supuestos: cuando los datos de situación, denominación y superficie, si constare, coincidieran con los del título y en su caso con los del Registro de la Propiedad; o cuando, existiendo diferencias de superficie, éstas no superaran el 10%, y siempre que, además, no existieran dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos.

Tras pasando ese doble criterio al campo de las bases gráficas registrales, el registrador venía obligado por tanto a realizar un doble juicio, que además debía ser concurrente y no optativo: de un lado, un juicio de correspondencia, tendente a determinar si la descripción literaria podía ser traducida con seguridad sobre el correspondiente material gráfico. Para ello, el registrador debía ser capaz de ubicar geográficamente una finca valiéndose de la descripción que de la misma se realizaba en el título que se presentaba a inscripción. En aquellos casos en que dicha traducción era posible, y el registrador podía efectivamente proceder a realizar el dibujo de la finca sin duda alguna acerca de la correspondencia entre lo que el título describía y lo que él dibujaba, podía entenderse superado este primer obstáculo. Para ello comprobaba, en los términos del artículo 1.3.a) de la referida Instrucción, que la traducción gráfica que había realizado coincidía en cuanto a su situación, denominación y linderos con lo indicado en el título que se presentaba ante el Registro de la Propiedad.

De otro lado, y sólo en aquellos casos en que, superado este primer juicio, se hubiese producido por tanto la correspondencia entre descripción y finca, el registrador debía a continuación, y dentro aún de la calificación del título, llevar a cabo un juicio de coincidencia, que tenía por finalidad evitar que una vez traducida la descripción literaria de la finca al lenguaje gráfico se produjeran diferencias notables de superficie entre ambas descripciones. Con esta finalidad, y por aplicación del artículo 1.3.b) ya citado, el registrador, valiéndose para ello del programa informático que tenía a su disposición y sobre el que construía las bases gráficas registrales, procedía a calcular cuál era la superficie real que quedaba incluida dentro de los linderos que había dibujado al generar la base gráfica registral de la finca.

De esta manera, cuando el resultado arrojado por el programa coincidía con el indicado en el título –o, sin coincidir, no suponía una diferencia superior al 10% de la superficie, ni por defecto ni por exceso–, podía entender superado este juicio de coincidencia y podía dar por buena la base gráfica registral, generando la misma y haciendo constar que ésta coincidía con el título mediante nota al margen del folio registral. Por el contrario, en aquellos casos en que la finca no supeba el juicio de correspondencia –porque no podía ser dibujada sobre el material gráfico–, o no superaba el de coincidencia –porque aunque había sido posible su dibujo, sin embargo las diferencias en cuanto a la superficie eran superiores al 10% de lo que indicaba el título–, la base gráfica registral no podía generarse, debiendo hacerse constar tal imposibilidad mediante la oportuna nota marginal.

3.1.7. COROLARIO: LA CALIFICACIÓN REGISTRAL EN SEDE GRÁFICA

Por todo lo anterior, no puede compartirse la opinión de Vázquez Asenjo cuando afirmaba ¹¹¹ que el tratamiento de las bases gráficas registrales presentaba determinadas consecuencias que producían efectos frente a terceros que justificaban hablar de una calificación gráfica registral, entendida como un principio registral autónomo y diferenciado del principio de calificación registral clásico u ordinario, de tal manera que mientras que en el sistema de archivo de los primeros párrafos del derogado artículo 9.1 LH se producía únicamente una nota marginal de referencia al depósito realizado, en el sistema contenido en el último párrafo del mismo artículo la nota marginal que se practicaba era de inscripción gráfica registral.

Tal y como se ha indicado, para poder practicar la nota marginal de archivo del plano era absolutamente necesario que, con anterioridad, el registrador comprobara que el mismo se correspondía con la descripción de la finca que el interesado decía que representaba. Y esa comprobación que el registrador hacía era, precisamente, la calificación de la concordancia entre plano y descripción literaria, de tal manera que sólo admitía el archivo, y practicaba el correspondiente asiento, cuando no tenía dudas de que el plano aportado por el interesado representaba fielmente la finca que el folio registral describía. Pero esta operación de comprobación se producía con independencia de que se tratara del sistema de depósito o del sistema de bases gráficas registrales, donde el registrador debía someter igualmente el material gráfico de referencia al

¹¹¹ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 36.

doble juicio de correspondencia y coincidencia para validar y generar la base gráfica registral correspondiente.

La calificación registral no era, por tanto, exclusiva del sistema de bases gráficas del último párrafo del derogado artículo 9.1 LH, por lo que no existía justificación alguna para su conceptualización como un principio hipotecario específico de las mismas y autónomo del principio de calificación registral clásico u ordinario, que operaba en ambos sistemas gráficos por igual en los términos ya referidos.

Y tampoco era válido en este sentido el paralelismo trazado por Vázquez Asenjo¹¹² entre el asiento de inscripción ordinario, consecuencia de la calificación tradicional, y el que denominaba asiento gráfico registral, fruto de la calificación gráfica. Consideraba el autor que de la misma manera en que al practicarse el asiento de inscripción se extrae del título aquello que de trascendencia real tiene para terceros, y es eso lo único que se hace constar en el folio registral, cuando se operaba la inscripción gráfica registral el registrador se limitaba a representar gráficamente el contorno de la finca.

Pero esta operación que el registrador realizaba no obedecía a la extensión de un asiento gráfico derivado de un principio de inscripción gráfico registral, sino a la concreción más perfecta, gracias al uso de los avances tecnológicos con los que el Registro de la Propiedad contaba, del principio de especialidad, y que entre otras cosas exige la más absoluta delimitación del derecho real del que el Registro de la Propiedad debe dar publicidad; sólo cuando todos los elementos de la publicidad inmobiliaria estén perfectamente identificados¹¹³ y no haya duda acerca de ellos podrá el Registro de la Propiedad dar cumplimiento pleno, perfecto y absoluto a su función, que no es otra que la de garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

La generación de la base gráfica registral y el dibujo correspondiente del contorno de la finca inscrita no obedecían por tanto a un principio de inscripción gráfica registral (la base gráfica no se inscribía), ni a un principio de calificación gráfica registral (la base gráfica no se calificaba), sino a la aplicación evidente y actualizada del principio de especialidad, que constituye uno de los pilares fundamentales del sistema hipotecario español.

¹¹² VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 174.

¹¹³ AMORÓS GUARDIOLA, M., 2009, tomo I, pág. 110, recuerda la importancia de la función calificadora, entre otras cosas, para justificar la presunción de exactitud registral, sobre la que se volverá un poco más adelante, y para otorgar eficacia a la publicidad que el Registro de la Propiedad ofrece, sobre la base de unos datos claros, lo que sin duda es exigencia del indicado principio de exactitud registral.

3.1.8. LA INCORPORACIÓN DE LA INFORMACIÓN ASOCIADA

Terminaba el último párrafo del derogado artículo 9.1 LH indicando que las bases gráficas debían permitir la incorporación de la calificación¹¹⁴ urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, es decir, de la información asociada.

Como ya se ha indicado, el Registro de la Propiedad se constituye en nuestro ordenamiento jurídico en el garante de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, de suerte tal que le compete la tarea de hacer públicos los datos relativos a la titularidad de los diferentes derechos reales que recaen sobre los inmuebles, tarea que resultaba mucho más sencilla y precisa con el uso de las bases gráficas registrales. Pero como apuntaba Vázquez Asenjo¹¹⁵, las bases gráficas registrales, además de permitir localizar geográficamente la finca registral y resolver con ello una serie de problemas registrales tradicionales, podían prestar un servicio aún mayor al permitir asociar a las mismas determinada información territorial que, de no aparecer unida a la base gráfica registral, no dejaba de ser un simple dato interno para las Administraciones públicas. En este sentido, consideraba lógico contrastar sobre la propia base gráfica toda suerte de informaciones de tipo urbanístico, fiscal o administrativo, permitiendo de esa manera al interesado en la adquisición de una finca registral obtener un conocimiento pleno, completo y seguro de todas las circunstancias jurídico-económicas de la misma. Y con ello, además, se lograba ahorrar en costes de gestión, agilizar la toma y ejecución de decisiones, tanto por parte del interesado en adquirir la finca como por parte de cualquier Administración

¹¹⁴ En sede registral, la Ley Hipotecaria no hace un uso habitual del concepto «calificación», y su reglamento de desarrollo sólo hace mención al mismo en el artículo 51, al regular las inscripciones extensas, donde afirma que «*si se aporta cédula, certificación o licencia administrativa que lo acredite se hará constar, además [de su naturaleza, rústica o urbana], la calificación urbanística de la finca*», y en el artículo 353, al regular la solicitud de certificaciones de cargas para fincas que «*hayan obtenido la calificación definitiva de “Viviendas de Protección Oficial”*». Sin embargo, la redacción del artículo 9 LH sí parecía dejar claro que la calificación urbanística y la calificación medioambiental no son sino clases o categorías de un género que engloba a ambas y que llevaría por nombre calificación administrativa. Desde esta óptica, resultaba sumamente acertada la afirmación de GARCÍA GARCÍA, J. A., 2011, pág. 183, al indicar que el término calificación, tal y como lo usa la Ley Hipotecaria, no tiene un significado único ni preciso. Por ello, la calificación englobaría a todas aquellas categorías que las diferentes normas asignan a las fincas para determinar el régimen jurídico-real de las mismas (las cargas o afecciones a las que se refiere el artículo 353 RH), motivo éste que justificaría, por tanto, su posible acceso al Registro de la Propiedad. Así, podría definirse la calificación administrativa en sentido lato, englobando las tres clases a las que hacía referencia el artículo 9.1 LH: calificación urbanística, medioambiental y administrativa –en sentido estricto ahora–, como toda aquella resolución administrativa que afecta al estatuto jurídico-real particular de un inmueble, limitando o delimitando las facultades dominicales de su titular, y que, precisamente en atención a tal efecto, era susceptible de ser incorporada al folio registral del inmueble sobre el que recaía.

¹¹⁵ VÁZQUEZ ASENSO, O. G., 2009, págs. 29 y ss.

que tuviera que actuar sobre ella, y aumentar la seguridad territorial, objetivo último del Registro de la Propiedad.

Desde esta perspectiva, el último párrafo del artículo 9.1 LH, en su redacción anterior, determinaba también la necesidad de incorporar a las fincas registrales, una vez habían sido coordinadas con su base gráfica y, por tanto, contaban con una representación digital interoperable de las mismas, las calificaciones urbanísticas, fiscales, medioambientales o administrativas que pudieran afectarles de alguna manera, calificaciones éstas que contaban con su propia representación digital también interoperable y que resultaban imposibles de incorporar a fincas registrales que estuvieran dotadas únicamente de descripción literaria, contaran o no con un plano topográfico o base gráfica analógica archivada en el Registro de la Propiedad, ante la imposibilidad de su localización geográfica con las suficientes garantías.

Ahora bien, esta información territorial que se incorporaba a la finca registral¹¹⁶ por medio de su base gráfica no podía ser considerada información registral, toda vez que la misma no era objeto de calificación registral: el registrador se limitaba a informar que sobre esa finca registral con una base gráfica generada, es decir, que sobre esa base gráfica registral, algunas Administraciones indicaban que se estaban proyectando una serie de determinaciones de índole administrativa, fiscal, urbanística o medioambiental, que podían afectar de alguna manera a las facultades dominicales de su titular¹¹⁷.

Pero tampoco se podía considerar información ajena al Registro de la Propiedad, por cuanto la misma hacía referencia a una entidad, la finca registral con base gráfica digitalizada, que era precisamente el soporte físico del objeto de aquél. De ahí que Vázquez Asenjo¹¹⁸ se refiriera a ella como

¹¹⁶ Téngase en cuenta que el texto del artículo 9 LH establecía la asociación de tales calificaciones con las fincas registrales, y no con las bases gráficas de las mismas. Así, el citado precepto indicaba que «los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas [a las fincas registrales, y no a aquellas, a las bases gráficas] de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente». No obstante lo anterior, lo cierto es que la necesidad de contemplar dicha información asociada de forma gráfica y superpuesta sobre la representación, también gráfica, de la finca registral llevaba muchas veces a hablar de información asociada a la base gráfica, y no de información asociada a la finca registral, que era técnicamente más correcto.

¹¹⁷ El Informe que la Comisión de Bases Gráficas del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores hizo a las reformas introducidas por la Ley de Economía Sostenible en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, recordaba en este sentido, pág. 20, que «en la actualidad el contenido del derecho de propiedad se ve afectado no sólo por los pronunciamientos registrales, sino también por la normativa urbanística, medioambiental, costas, fiscal, que imponen limitaciones y restricciones, cuyo conocimiento y operatividad respecto de cada finca es demandado por los usuarios, operadores jurídicos y administraciones, lo cual sólo es posible a través de un sistema de bases gráficas georreferenciadas, único lenguaje universal que permite la interoperatividad de la información sobre el territorio».

¹¹⁸ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2009, pág. 40.

una nueva categoría de información territorial a la que denominó «información asociada a la base gráfica de la finca registral» y a la que definía como «aquellas especiales consideraciones jurídicas de partes determinadas del territorio, sancionadas oficialmente y de las cuales resultan condiciones restrictivas o expansivas al dominio delimitador de las fincas registrales»¹¹⁹, y siempre y cuando, eso sí, las mismas fueran interoperables con la información gráfica registral¹²⁰. Se trataría, en suma, de aquellas manifestaciones realizadas por las distintas Administraciones públicas en el sentido de indicar que sobre el mismo espacio físico sobre el que se extiende una finca registral concurría también una determinada información territorial con trascendencia jurídica¹²¹.

3.1.8.1. Información gráfica registral e información asociada: diferencias

De esta manera, y desde el punto de vista del Registro de la Propiedad, la información territorial podía clasificarse en dos grandes bloques (dejando de lado aquel tipo de información territorial que, por carecer de relevancia jurídica, no tiene acceso al Registro de la Propiedad¹²², como sería el caso, por ejemplo, de un mapa de relieve de una determinada zona –la existencia de llanuras, colinas, etc., no tiene efecto alguno en las facultades dominicales de los titulares inscritos, si bien es cierto que su conocimiento pudiera ser de utilidad para el adquirente de una finca–): la información gráfica registral y la información asociada a la base gráfica registral, entre los que se apreciaban una serie de diferencias que permitían separar claramente un tipo de información de la otra.

¹¹⁹ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2009, pág. 43. Por su parte, ARRIETA SEVILLA, J. L., *RCDI*, 2013, pág. 3673, la define como «*aquel dato jurídico-público referido al territorio que afecta o restringe el derecho real de propiedad inscrito pero que no forma parte de un asiento registral, sino que está asociado o vinculado a la base gráfica de una finca inmatriculada*».

¹²⁰ Para REQUEJO LIBERAL, J., 2007, pág. 115, era información asociada toda información que «*sin tener un acceso específico al Registro de la Propiedad, incide directamente en la configuración de las facultades que integran o delimitan el derecho de propiedad y que, siendo susceptibles, asimismo, de representarse gráficamente (medio ambiente, urbanismo, agricultura, vías pecuarias, costas, carreteras, ferrocarriles, gaseoductos, montes, etc.) son objeto de una publicidad insuficiente*».

¹²¹ Sobre el papel histórico del Registro de la Propiedad en la protección y defensa de la legalidad urbanística puede consultarse a ARNÁIZ EGUREN, R., 2001; y a SÁNCHEZ JORDÁN, M. E., 2013. Interesa recordar igualmente, como pone de manifiesto HERRERO OVIEDO, M., 2006, pág. 198, que «*en los supuestos de fincas afectadas por procesos urbanísticos, el plano se convierte en un documento complementario imprescindible para que las modificaciones jurídico-reales que se derivan de estos procesos tengan acceso al Registro de la Propiedad*».

¹²² VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2009, pág. 52, la denomina «*información gráfica territorial básica no asociable*».

En primer lugar, una diferencia de carácter conceptual. Mientras que la información gráfica registral era aquella información registral, es decir, aquella información que constaba inscrita en el Registro de la Propiedad, que era susceptible de ser representada gráficamente, la información asociada a la base gráfica registral era información que, siendo susceptible de ser inscrita en el Registro de la Propiedad, sin embargo no lo había sido¹²³, pero aún así su asociación le permitía desplegar ciertos efectos que se indicarán un poco más adelante. Esta diferencia conceptual determinaba, necesariamente, que toda aquella información susceptible de inscripción registral que fuera efectivamente inscrita no podía ser nunca información asociada, pues desde el momento en que dicha inscripción se produjera, tal información pasaría a ser parte integrante del asiento, y no un mero complemento que se le asociaba¹²⁴.

Una segunda diferencia entre ambas clases de información territorial, a la que Vázquez Asenjo¹²⁵ se refirió como «dimensión temporal», hacía referencia al nivel de actualización que era necesario garantizar en función del tipo de información de que se tratase. Por un lado, consideraba el citado autor que la información gráfica registral, en cuanto traducción gráfica del contenido de los asientos, era siempre una información actual: lo que la base gráfica dibujaba correspondía en todo momento con lo que indicaba el asiento correspondiente del Registro de la Propiedad y, por tanto, siempre era actual. Cuestión distinta era que dicha representación gráfica, y por extensión el asiento del que traía causa, correspondiera o no con la realidad material, física, del momento. Dado que el Registro de la Propiedad español es un Registro de acceso voluntario, es perfectamente posible encontrarse con supuestos de inexactitud registral¹²⁶, esto es, puede que el Registro de la Propiedad recoja en sus asientos una situación jurídica que no se corresponde con la realidad jurídica extrarregistral, por ejemplo por contener datos relativos a una titularidad que ya no existe, por transmisión, o, incluso, por contener datos relativos a realidades futuras, como

¹²³ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2009, pág. 52.

¹²⁴ ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2013, pág. 3680, afirmaba en este sentido que «la «incorporación» a la que se refiere el citado artículo 9.1.º TV LH no consiste en practicar un asiento registral sino en vincular una información territorial con un folio registral a través de la base gráfica de la finca. Es decir, no se trata de una información territorial inscrita sino de una simplemente asociada al folio (...). Gracias a la base gráfica es posible vincular a la finca registral una información con efectos jurídicos sobre el dominio sin alterar el contenido del folio».

¹²⁵ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2009, págs. 135 y ss.

¹²⁶ Según el artículo 39 LH, «por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles, exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral», conteniendo el artículo 40 del mismo cuerpo normativo el procedimiento de rectificación que debe seguirse para armonizar ambas situaciones.

sucedería en el caso de un edificio en construcción o de un proyecto de equidistribución urbanístico. Con ello, la información gráfica registral siempre era información actual, al limitarse a representar gráficamente el contenido del asiento registral en vigor.

Por su parte, la información asociada a la base gráfica registral era una información que no podía ser actual en el sentido que se acaba de ver, sino que la misma debía estar permanentemente actualizada. Dado que la información asociada era puesta en conocimiento de los terceros, y no era una información que operara únicamente de puertas para dentro, sólo para la Administración, su contenido necesariamente debía reflejar la realidad material de cada momento (con un cierto margen de maniobra, ya que tampoco podía pretenderse una actualización instantánea de la misma), pues de lo contrario carecería de utilidad alguna y no podría desplegar los efectos que le eran propios. De esta manera, la información gráfica registral siempre era la última inscrita (la actual, por lo tanto), mientras que la información asociada a la base gráfica registral era la última producida (la actualizada).

Y una última diferencia, relativa al alcance de los efectos de una y otra clase de información territorial. En cuanto a su intensidad, por cuanto, como ya se ha apuntado, la información gráfica registral era la traducción gráfica del contenido de los asientos, por lo que parecía evidente que sus efectos fueran los mismos que los del asiento que reflejaba. Así, en principio, le eran aplicables las consecuencias que se desprendían tanto del principio de legitimación registral como del principio de fe pública registral, en los términos que indicaré más adelante. Pero ninguno de ellos era predicable, sin embargo, de la información asociada a la base gráfica registral, por cuanto no era información inscrita en el Registro de la Propiedad, y, por tanto, no había sido objeto de la correspondiente calificación, dirigida a depurar la misma y a garantizar su adecuación a Derecho.

Y en cuanto a la extensión de sus efectos, resulta evidente que es materialmente imposible inscribir en el Registro de la Propiedad todas las vicisitudes territoriales que se produzcan a diario, además del bloqueo que ello conllevaría tanto para el normal funcionamiento de los Registros de la Propiedad como para el normal desarrollo del tráfico inmobiliario. Precisamente por ello, sólo podía acceder al Registro de la Propiedad aquella información territorial que era realmente importante, relevante a efectos judiciales o urgentes¹²⁷, quedando el resto al margen del mismo, salvo que se procediera a su asociación. Con ello, la información asociada tenía por objeto un campo mucho más am-

¹²⁷ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2009, pág. 63.

plio que aquél al que podía aspirar la información gráfica registral: dado que la información asociada a la base gráfica registral no requería de la calificación registral, podía cubrir un contenido mucho mayor que el que abarcaba la información gráfica, completando de esta forma la información que el Registro de la Propiedad estaba originalmente llamado a ofrecer¹²⁸.

Para que fuera posible la vinculación de datos territoriales con trascendencia jurídica con los datos gráficos registrales obrantes en el Registro de la Propiedad, era necesario que tanto las Administraciones públicas como el propio Registro de la Propiedad contaran con información territorial de carácter gráfico. Gracias al desarrollo tecnológico, y en el caso del Registro de la Propiedad, gracias también a la previsión contenida en el artículo 9 LH en su anterior redacción, resultaba posible atender satisfactoriamente tal requisito, y, de hecho, prácticamente todas las Administraciones públicas contaban ya con información territorial geográficamente referenciada. A ello debía añadirse la existencia de numerosos convenios de colaboración suscritos entre el Registro de la Propiedad y diversas Administraciones, en virtud de los cuales éstas ceden a aquéllos la información territorial georreferenciada con la que cuentan, permitiendo así a los Registros de la Propiedad interoperar con tales datos.

Esta interoperatividad se lograba mediante la superposición automática de capas de información territorial a la capa de las bases gráficas registrales, permitiendo comprobar si sobre un determinado territorio, sobre el que el registrador afirmaba que existía una finca registral, concurrían o no circunstancias territoriales¹²⁹ de orden administrativo, medioambiental¹³⁰ o urbanísti-

¹²⁸ Según FANDOS PONS, P., 2013, pág. 193, el empleo de la técnica de la información asociada «no obedece a un capricho del legislador, sino que es una exigencia del principio hipotecario de especialidad o determinación hipotecaria, que impone la precisa determinación e identificación de los bienes y derechos, para lo cual el folio registral puede ser insuficiente, dada la creciente administrativización del derecho de propiedad, que debido a su función social (...) puede determinar la modalización de las facultades del propietario, por vía legal y reglamentaria. Toda esta información ha de constar en el Registro para que éste pueda dar publicidad registral de un derecho real perfectamente determinado».

¹²⁹ Debe tenerse presente la enorme cantidad de supuestos que podrían quedar abarcados dentro de tal idea. En este sentido, *vid.*, el comentario que realiza FUERTES, M., 2001, págs. 38 y ss., a la cláusula de cierre que se contiene en el artículo 1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, del que se deduce la necesidad de hacer constar en el Registro de la Propiedad cualquier acto de tal naturaleza que dicte la Administración y que, por incidir en las facultades y límites dominicales, pueda tener trascendencia en el tráfico inmobiliario que justifique su constancia registral. De parecer similar, FANDOS PONS, P., 2012, pág. 14 –último acceso: 1 de diciembre de 2016, mediante caché–.

¹³⁰ GÓMEZ PERALS, M., 2004, pág. 272, afirma que «hoy en día es patente que el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y el medio ambiente están directamente relacionados». Sobre este tema, *vid.*, DELGADO RAMOS, J., 2007, y DELGADO RAMOS, J., RCDI, 2007, págs. 2395 y ss.; TRUJILLO CABRERA, C., AFDULL, 2008, págs. 151 y ss.; CALZADILLA MEDINA, M. A., AFDULL, 2010, págs. 78 y ss.; y CAPOTE PÉREZ, L. J., 2013. Igualmente, PAU PEDRÓN, A., 1999, tomo VII-3.º, pág. 205, indica que el objeto de la

co¹³¹ que pudieran afectar¹³² a las facultades dominicales de su titular tabular, lo que además implicaba un claro reforzamiento de la seguridad jurídica¹³³ (preventiva), que el Registro de la Propiedad debía garantizar.

publicidad registral son las situaciones jurídicas, circunstancias inherentes y duraderas que afectan a los inmuebles, entre las que expresamente cita el «estado ecológico» de la finca. Interesante resulta también la lectura de AFONSO RODRÍGUEZ, M. E., 2013, pág. 368.

¹³¹ No sorprende a nadie hoy en día la afirmación de que el papel que el legislador otorga al Registro de la Propiedad en materia de tuición de los derechos inmobiliarios no puede desconocer que el significado de los mismos viene fundamentalmente delimitado y determinado por el Derecho urbanístico, que es el que fija cuáles son las facultades dominicales que el titular de dichos derechos está habilitado para utilizar, y en qué términos puede hacerlo. Así lo manifiesta, entre otros, TORRES LANA, J. A., 2008, pág. 25. Muy acertadamente, considera FUERTES, M., 2001, pág. 19, que constituye «un absurdo» el intentar proteger tales derechos sin tener conocimiento de lo que sobre ellos tiene que decir la normativa urbanística, toda vez que «es la que delimita y conforma el contenido del Derecho de propiedad». En sentido similar, afirmaba REQUEJO LIBERAL, J., 2007, pág. 115, que la asociación de información al Registro de la Propiedad permitía conocer las especiales circunstancias que traían causa de la legislación medioambiental, urbanística o sectorial que en cada caso fuera aplicable a la finca inscrita, que eran las que iban a «establecer el marco de ejercicio de las facultades que integran el dominio, restringiéndolo en muchas ocasiones, y en aras del interés social, del bien común, hasta dejarlo prácticamente sin contenido». Se manifiesta también en estos términos CORRAL GIJÓN, M. del C., 2003, pág. 64. Igualmente, y entre muchas otras, *vid.*, la Sentencia del Tribunal Constitucional de 26 de marzo de 1987 (RTC 1987, 37). Es más, la RDGRN de 12 de enero de 1984 (RJ 1984, 426), afirma en este sentido que «una de las materias en que se precisa la máxima coordinación entre las Instituciones afectadas es aquella que hace referencia a la constancia en el Registro de la Propiedad de las variadas situaciones urbanísticas que pueden producirse a causa de la legislación especial de urbanismo, al objeto de que la función de publicidad propia de los libros registrales muestre a todos los interesados la verdadera situación jurídica en que se encuentran las fincas afectadas y que a la vez puedan conocer las consecuencias que se derivan de este tipo de actividad». En relación con el especial papel que el planeamiento urbanístico tiene también en cuanto a la configuración del derecho de propiedad sobre un inmueble, *vid.*, entre otras, las SSTs (Sala 3.ª) de 2 de febrero de 1987 (RJ 1987, 2043), (Sala 1.ª) 17 de junio de 1989 (RJ 1989, 4732), (Sala 1.ª) 28 de noviembre de 1990 (RJ 1990, 9307), (Sala 1.ª) 12 de febrero de 1991 (RJ 1991, 948), y (Sala 1.ª) 20 de abril de 1999 (RJ 1999, 3082). ARNÁIZ EGUREN, R., 1995, pág. 41, recuerda también que el acceso al Registro de la Propiedad de los títulos urbanísticos se antoja obligatorio, no sólo para permitir identificar aquellas fincas cuyo titular, afectado por el proceso de transformación del suelo, no esté interesado en participar en el mismo (expropiaciones), sino también por cuanto «la legitimación para disponer que la Ley establece respecto del titular inscrito es la base del principio esencial de inatacabilidad de su adquirente». Se justifica así, y como se verá más adelante, la necesidad de enervar la buena fe para evitar tal inatacabilidad, en lo que la información asociada sin duda cumple un papel fundamental. E igualmente, ARNÁIZ EGUREN, R., 2001, pág. 23 y ss., considera que «la ambición natural en cualquier especialista en publicidad inmobiliaria es la de que las previsiones de Plan consten en el folio abierto a cada una de las fincas incluidas en el sector correspondiente». En un sentido cercano, ARRIETA SEVILLA, L. J., RCDI, 2013, pág. 3688, consideraba que la posibilidad de asociar el planeamiento a la base gráfica registral de la finca «constituye un mecanismo eficaz de control de la legalidad urbanística y, al mismo tiempo, una vía magnífica de fiscalización de la autoridad pública, ya que la asociación proporciona un valioso conocimiento al registrador sobre la legalidad urbanística que de otra forma difícilmente tendría». Trató también el tema VÁZQUEZ ASENJO, O. G., «La inscripción registral del planeamiento urbanístico», trabajo inédito que se cita por cortesía del autor.

¹³² Aunque sin olvidar, con LASO MARTÍNEZ, J. L., RCDI, 2000, pág. 895, que ello debe hacerse «siempre sin perder de vista cuáles son también sus límites que nunca pueden ser los de sustituir a la Administración ni tampoco ser una especie de policía fundiaria en defensa de la legalidad urbanística en general».

¹³³ En palabras de GARCÍA GARCÍA, J. M., 1993, tomo II, pág. 212, «a pesar del indicado fundamento que tiene esta excepción al principio de inoponibilidad, no deja de producir inseguridad jurídica para

3.1.8.2. *Utilidad y efectos de la información asociada*

Afirmada, por tanto, la posibilidad de asociar información de carácter territorial a las fincas registrales, resultaba procedente plantear cuál podía ser entonces la utilidad de la misma, esto es, cuáles eran los efectos jurídicos que dicha asociación de la información alcanzaba a desplegar. Como indiqué antes, los datos de contenido geográfico inscritos en el Registro de la Propiedad desplegaban frente a terceros los mismos efectos que el resto de declaraciones registrales, mientras que aquéllos que no accedían al Registro de la Propiedad producían, en su caso, los efectos que se predicaran de su propia legislación, completamente ajenos a los que se derivaban de la publicidad registral. A caballo entre ambas situaciones se encontraban los que se asociaban a la base gráfica registral y que, de esta forma, ni eran inscritos en el Registro de la Propiedad ni eran completamente ajenos a él, pues accedían a éste por medio de su asociación a la base gráfica de la finca.

Partiendo de esta idea, no era posible afirmar que la asociación de un determinado dato de contenido geográfico a la base gráfica registral de una finca determinada otorgara a su titular beneficio alguno o le gravara con el cumplimiento de una carga adicional. Para ello era necesario que el mismo fuese objeto de la oportuna tramitación, y de ello se diera cuenta mediante la correspondiente inscripción (en sentido amplio) registral. Es decir, sólo porque a una finca registral se le asociara la existencia de, por ejemplo, un procedimiento de infracción ambiental, no determinaba *per se* la responsabilidad de su titular, sino que era necesario además que dicho procedimiento sancionador se realizase de conformidad con el procedimiento legalmente establecido y que el resultado del mismo se incorporase al Registro de la Propiedad mediante la oportuna anotación tabular (para que pudiera ser oponible frente a terceros). En caso contrario, la asociación de tal expediente sancionador a la base gráfica de la finca únicamente servía para informar al tercero interesado de una situación administrativa de ordenación territorial que podría afectar a la finca consultada, pero sin estar revestida tal información de la presunción de exactitud y veracidad que, *ex artículo 38 LH*, se desprendería de su reflejo tabular.

Ahora bien, la anterior afirmación no equivalía a desproveer a la información asociada de toda clase de utilidad y eficacia.

los terceros adquirentes que consultan el Registro de la Propiedad el no encontrar en el folio de la finca ninguna limitación urbanística y luego tener que soportar tal limitación».

3.1.8.2.1. La información asociada enervadora de la buena fe

Como bien apuntó Requejo Liberal¹³⁴, la posibilidad de asociar información a la representación gráfica de una finca inscrita en un Registro de la Propiedad ofrecía numerosas ventajas desde tres perspectivas diferentes.

De un lado, y como ya se ha apuntado con anterioridad, desde el punto de vista de la Administración, al permitirle conocer cuáles eran las fincas, y quiénes sus propietarios –siempre que las mismas constaran inscritas en el Registro de la Propiedad–, que estaban incluidas en cualquier espacio sujeto a una actuación determinada, lo que permitía dotar de eficacia real a las medidas o al régimen específico de actuación que se adoptase en cada situación y facilitaba la aplicación de las sanciones¹³⁵ que, en su caso, fueran pertinentes.

De otro lado, desde el punto de vista del ciudadano, que podía conocer más fácilmente cuáles eran las limitaciones que afectaban a los terrenos de los que era propietario o que tenía en mente adquirir y, con ello, cuál era el contenido de las facultades que integraban –o integrarían– su derecho, sin necesidad de tener que consultar una multiplicidad de datos y Registros descoordinados, sino mediante la simple consulta del folio registral correspondiente al inmueble, con el refuerzo que ello implicaba para la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

Y además, desde un punto de vista de coordinación estatal, pues al tener el Registro de la Propiedad una base territorial¹³⁶, la consulta del mismo permitía apreciar cuáles eran los efectos que las distintas intervenciones en el territorio estaban produciendo¹³⁷.

Todo ello podría llevar a pensar que la información asociada se limitaba a dar «noticia» de ciertas circunstancias territoriales, pero sin derivar de ello

¹³⁴ REQUEJO LIBERAL, J., 2007, págs. 116 y ss.

¹³⁵ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2009, pág. 108, apuntaba en esta misma óptica que permitir, por ejemplo, que la Administración forestal «pueda conocer, gracias a la visualización de una base gráfica, quién es el titular de una finca que parece invadir un monte público, facilita extraordinariamente los trámites establecidos en la legislación respectiva para que dicha inmisión no se produzca. Es cierto que no puede utilizar en defensa de sus intereses el Registro de la Propiedad mientras la información de que dispone sea solamente información asociada y no propiamente información registral, pero la principal dificultad que tradicionalmente se ha presentado en estos casos (que es la de saber cómo y contra quién actuar) como vimos anteriormente, queda solucionada. A través de la información asociada queda eliminada esa dificultad y el acceso al Registro de la Propiedad del dato asociado es algo que con suma sencillez podrá realizar la Administración de Montes, caso de estar interesada en que dicha inscripción se produzca». Por supuesto, la inscripción indicada podía finalmente producirse o no, y de ella se derivarían los efectos que la legislación vinculase a tal declaración, pero dependería ya exclusivamente de la voluntad de la Administración actuante, y no del desconocimiento acerca de la localización y titularidad de la finca invasora.

¹³⁶ DELGADO RAMOS, J., 2007, pág. 12.

¹³⁷ Lo que además coadyuvaría a la (mejor) consecución de un desarrollo sostenible, cuestión ésta que se vincula de forma directa con los objetivos de la Directiva INSPIRE, como se indicará más adelante.

efecto alguno. La información asociada ofrecería así una mera publicidad¹³⁸, una publicidad noticia, en contraposición a la publicidad efecto que es propia del Registro de la Propiedad¹³⁹. A esta conclusión se llegaba además de forma natural si se tenía en cuenta que el contenido de la información asociada se encontraba alojado en su origen en Registros administrativos, cuyos efectos son de mero anuncio o notificación; si la información, en tales Registros, se limitaba a anunciar, su asociación al Registro de la Propiedad no parecía que pudiera alterar en nada su esencia para otorgarle unos efectos hasta entonces ajenos a ella.

Esta afirmación debía sin embargo ser matizada, por cuanto la información asociada no era, en puridad, un supuesto de publicidad noticia¹⁴⁰. Indica Pau Pedrón¹⁴¹, que dentro de la publicidad noticia se suelen englobar dos supuestos diferentes: 1. la información publicada, pero no oponible, ni por la publicidad ni por medios distintos de ella; y 2. la información publicada, pero oponible directamente por medios distintos de la publicidad. En el primer grupo se englobarían aquellos supuestos, muy excepcionales en nuestro ordenamiento jurídico y derivados en su mayor parte del derecho de la Unión Europea, en los que siendo la información oponible, el legislador, sin embargo, no quiere que lo sea, y aunque el tercero la conozca no puede la misma ser usada en su contra. No es ése, desde luego, el supuesto de la información asociada. El segundo grupo, por su parte, puede dividirse en dos bloques: uno en el que la oponibilidad deriva de la ley, y otro en el que la ley crea la situación oponible. Y dentro de este segundo grupo, que indica no es en puridad un supuesto de publicidad noticia sino un supuesto de publicidad reforzadora¹⁴²,

¹³⁸ Término acuñado por ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo III, pág. 386, aunque lo enunció por primera vez en ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 1979, tomo III, pág. 16, en sede de anotaciones preventivas, para distinguir las de las anotaciones preventivas constitutivas.

¹³⁹ CHICO Y ORTIZ, J. M., *RDP*, 1994, pág. 147.

¹⁴⁰ De opinión contraria, GRAGERA IBÁÑEZ, G., 2013, pág. 144.

¹⁴¹ PAU PEDRÓN, A., 2001, págs. 318 y ss.

¹⁴² PAU PEDRÓN, A., 2001, pág. 323. Al concepto de publicidad reforzadora se había referido ya en PAU PEDRÓN, A., *Cuatro ensayos...*, 2005, pág. 24, al indicar, en relación con la oponibilidad *ex lege* de los Bienes de Interés Cultural, que debería, al menos, compaginarse la misma con lo que la doctrina italiana denomina *pubblicità rafforzativa*, para evitar así «*atentar contra la seguridad jurídica*». Con anterioridad, NAVARRO AZPEITIA, F., 1965, pág. 551, había ya calificado la publicidad del Registro de la Propiedad español como «*declarativa calificada o reforzadora*». En un sentido similar, ARNÁIZ EGUAREN, R., 1995, pág. 28 y ss., distingue entre publicidad noticia (aquella que advierte a quien consulta el Registro de la Propiedad que la titularidad dominical del inmueble ha sido judicialmente atacada), y la publicidad noticia pura, sobre la que indica que «*la circunstancia de que previsiones concretas sobre la edificabilidad o los usos permitidos sobre determinadas fincas consten en la inscripción registral no puede nunca limitar la soberanía pública para su modificación, limitación o supresión, a menos que se desvirtúe y exagere la función característica del Registro (...). No obstante, en la última época, la trascendencia social de la institución registral ha hecho pensar en la posibilidad de su utilización por las Administraciones Públicas con un mero efecto de divulgación o noticia pura. No se trataría en estos*

sitúa Pau Pedrón, aunque sin denominarla así, una parte de la información asociada. Hace referencia el citado autor a las notas marginales a las que se refería el artículo 309.3 de la Ley del Suelo de 1992, regulación que en la actualidad se contiene en el artículo 67.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuyo único efecto es el de «dar a conocer la situación urbanística [de la finca] en el momento a que se refiere el título que las origina».

Partiendo del carácter normativo del planeamiento, y por tanto de su oponibilidad *ex lege*, afirmaba Pau Pedrón que estas notas marginales completan la publicidad legal¹⁴³ al indicar en el folio de la finca registral cuáles son los deberes y limitaciones que específicamente les impone el planeamiento, distinguiendo así entre limitaciones generales, que afectan a todas las fincas por igual, y limitaciones particulares, que son propias y específicas de cada finca¹⁴⁴. Y entendía que si bien estas limitaciones particulares debían

casos de añadir un efecto especial a un negocio jurídico inmobiliario, como ocurre con la publicidad registral ordinaria, ni de advertir de una posible modificación del derecho inscrito, como pasa en la publicidad noticia, en sentido clásico, sino, simplemente, de dar a conocer a través del Registro la existencia de determinadas circunstancias que afectan a la situación de la finca, desde la perspectiva de los usos o modalidades de explotación permitidas sobre el inmueble».

¹⁴³ En línea con lo apuntado con anterioridad, PRETEL SERRANO, J. J., AAMN, 1993, pág. 243, afirma que este tipo de publicidad supone «un reforzamiento de la publicidad urbanística, lo que, lejos de ser mirado con desconfianza, puede entenderse que es positivo que se colabore en intentar ofrecer a través de una sola institución, no sólo la situación jurídico-privada de las fincas, sino también la jurídico-administrativa».

¹⁴⁴ ARNÁIZ EGUREN, R., 1995, pág. 32 y ss., indica, al hablar de la que denomina publicidad noticia pura, que la justificación de su existencia obedece tanto a motivos socio-económicos (la trascendencia cada vez mayor de la delimitación normativa del contenido económico de la propiedad inmueble, unido a la necesidad de que tal delimitación goce de la mayor divulgación posible; o la implantación social del Registro de la Propiedad y la conveniencia por tanto de que una institución continuamente consultada en el tráfico inmobiliario colabore con las Administraciones Públicas en tal tarea de divulgación), como a motivos técnicos, y es que «*dado que ni la norma ni el Plan de ordenación territorial se refieren a fincas determinadas, sino que contemplan el suelo en función de su capacidad de acogida de determinados usos o de las limitaciones imperativas en el ejercicio del derecho de propiedad, la cuestión se plantea cuando se pretende conocer, respecto de una finca determinada, la situación prevista genéricamente en el Plan para un sector del suelo*», lo que se vuelve especialmente problemático en algunos supuestos. Por eso, «*cuando la «situación urbanística de la finca, término que utiliza expresamente la Ley, se matiza y concreta en un acto administrativo o jurisdiccional determinado, como una licencia, una Resolución o una Sentencia, el conocimiento de lo acordado no lo proporciona el Plan, puesto que no se refiere a fincas determinadas, ni tampoco el Registro, a menos que en este último caso se instrumenten las medidas necesarias para que el acto o la Resolución accedan al folio registral, si bien con un sistema de publicidad adaptado a lo pretendido, es decir, la mera divulgación de la situación urbanística antedicha*». Y concluye indicando cuáles son los requisitos que debería cumplirse para poder hablar de publicidad noticia pura: que se refiera a datos relativos a la «*situación urbanística de la finca*»; que exista un acto administrativo que modalice, condicione o concrete las previsiones del Plan; que el mismo tenga por objeto una finca registral determinada; y que se trate de un acto administrativo cuyo acceso al Registro de la Propiedad esté previsto expresamente. La información asociada permitía, sin duda, dar cumplimiento a tal objetivo.

acceder al folio de la finca a la que afectan, este estado legal, es decir, el de la necesidad de practicar notas marginales relativas a las limitaciones dominicales particulares derivadas del planeamiento, debía ser transitorio «en tanto no se disponga en todos los Registros de bases gráficas digitalizadas», momento a partir del cual «cabrá superponer los planos urbanísticos al territorio de los distritos hipotecarios».

Esa solución la proporcionó la información asociada, que englobaba no sólo los supuestos del artículo 67.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, sino todos aquellos, ya indicados, en los que la concurrencia de una calificación administrativa en sentido lato podía afectar de forma particularizada a las facultades dominicales que recaían sobre un inmueble determinado. La información asociada se configuraba, así, como un supuesto de publicidad reforzadora¹⁴⁵.

Por otro lado, afirmar que la asociación de una determinada información territorial a la base gráfica del Registro de la Propiedad carecía de efecto jurídico alguno era tanto como afirmar que tales datos, que llegaban a conocimiento del tercero cuando consultaba el correspondiente folio registral, podían ser ignorados por éste, pues no se iba a ver afectado ni por ellos ni por las posibles consecuencias jurídicas que de los mismos se desprendiesen. Ambos extremos me parecían, sin embargo, parcialmente erróneos.

En efecto, la asociación de un determinado dato territorial a la base gráfica de una finca registral constituía una operación técnica cuasi mecanizada. La Administración competente indicaba que sobre un determinado territorio se estaban produciendo o se iban a producir una serie de circunstancias susceptibles de afectar al contenido dominical del derecho de propiedad (o cualquier otro derecho real limitado) que sobre el mismo recaía y el registrador, mediante la superposición de dicha capa de información sobre la capa conformada por las bases gráficas registrales comprobaba si la finca en cuestión, aquélla que estaba siendo objeto de consulta, se encontraba o no encuadrada dentro del ámbito territorial delimitado por la Administración, e informaba de ello al interesado que había realizado la consulta (ya fuera el propio titular, ya un tercero con un interés legítimo).

¹⁴⁵ FANDOS PONS, P., 2013, pág. 196, indicaba en esta misma línea que «*el efecto de la asociación de esa información territorial a la base gráfica de la finca registral no puede ser otro que el de una información complementaria a la registral, que ya goza de una publicidad legal, pero que gracias a esta técnica de asociación podrá disfrutar además de una publicidad registral, lo que aumenta las posibilidades de su conocimiento y contribuye a hacer menos opaca la información territorial en cuestión, aumentando la seguridad jurídica de quien acude al Registro para solicitar información sobre la finca, provocando una mayor confianza en la inversión*».

Pero esta operación de superposición y comparación que llevaba a cabo el registrador consistía únicamente en la apreciación visual de la concurrencia o no, sobre un mismo espacio geográfico determinado, del contenido de dos bases gráficas independientes, una registral y otra asociada, que interoperaban entre sí por medio de la aplicación informática utilizada por dicho registrador. Expresado en términos más sencillos, el registrador se limitaba a cargar en la aplicación informática la base gráfica registral de la finca en cuestión y, a continuación, marcar las casillas correspondientes a aquellas capas de información asociada que deseaba hacer interoperar, para comprobar mediante el visionado superpuesto de ambas si existía o no coincidencia entre ellas.

El registrador por tanto no calificaba, no emitía un juicio de validez y regularidad acerca de la forma o el contenido de la capa de información asociada que interoperaba con la base gráfica registral, sino que se limitaba a indicar, sin más, si existía o no concurrencia entre ambas capas, es decir, si del análisis conjunto de las mismas se desprendía, por simple apreciación visual, que la base gráfica registral correspondiente a la finca en cuestión coincidía, en todo o en parte, con las bases gráficas territoriales a ella asociadas; si la finca registral se encontraba o no incluida, total o parcialmente, dentro del espacio gráfico utilizado por la Administración para indicar, por ejemplo, hasta dónde alcanzaba el deslinde marítimo-terrestre.

De esta manera, la ausencia de calificación —entendida, con García García¹⁴⁶, como aquella operación, dirigida a controlar la legalidad de los documentos que pretenden su acceso al Registro de la Propiedad, que determina la posibilidad de practicar los asientos registrales solicitados y de dar a los mismos la publicidad registral generadora de los efectos que de tales asientos se derivan—, a la hora de asociar la información impedía entender que dicha asociación fuera capaz de generar efectos propios, ajenos a los que la propia información podía conllevar *per se*.

No se comparte por ello la opinión que mantenía Vázquez Asenjo¹⁴⁷ cuando afirmaba que por medio de la calificación¹⁴⁸ el Registro de la Propiedad establecía una serie de filtros que garantizaban la veracidad del dato asociado y su actualización. Indicaba el citado autor, a modo de ejemplo, que era posible que al celebrarse un contrato de compraventa se pusiera en conocimiento del comprador, mediante la información que se encontraba asociada a

¹⁴⁶ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2002, tomo III, págs. 331 y ss.

¹⁴⁷ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2009, págs. 109 y ss.

¹⁴⁸ En contra, GRAGERA IBÁÑEZ, G., 2013, pág. 144 para quien la información asociada «*ni está elaborada por el Registro ni auditada por el registrador, que se limita a efectuar el proceso de interconexión*».

la base gráfica registral de la finca que iba a ser objeto del contrato, la existencia de una infracción urbanística localizada sobre dicho inmueble, aunque dicha infracción no hubiera accedido al Registro de la Propiedad a través del oportuno asiento, y cuyo conocimiento por aquél podía afectar a la efectiva celebración del contrato. Y que era posible que esa información no fuese exacta, por cuanto había prescrito, permanecía por error en los archivos municipales, que se encontraban desactualizados, o la infracción había desaparecido por haber sido abonada la sanción que llevaba aparejada.

En estos casos, continuaba argumentando, se podía llegar a provocar un grave perjuicio a la parte vendedora, perjuicio que dicho vendedor no tenía obligación de soportar y que, a su juicio, justificaba que la información asociada debiera pasar por el filtro de la calificación registral, pues de lo contrario no sería necesaria la intervención humana –del registrador–, y la superposición de capas de información podría dejarse en manos de un sistema informático¹⁴⁹. Desde esta óptica, Vázquez Asenjo entendía que el registrador debía calificar para poder discriminar el contenido de la información asociada, para recoger sólo aquella cuyos efectos merecieran confianza por parte del interesado en consultarla, garantizando así que la información era veraz y se ajustaba exactamente a las manifestaciones que respecto a la misma realizaba el organismo público que la hubiera generado.

El problema en este sentido era doble. En primer lugar, por cuanto el registrador no era quien acudía al Registro administrativo correspondiente, consultaba la información geográfica que en él se contenía y decidía después cuál asociaba al Registro de la Propiedad y cuál no. La información emanaba directamente de la Administración competente, que la plasmaba geográficamente al incorporarla a su propia base gráfica, y que facilitaba después una copia de dicha base gráfica al Registro de la Propiedad, que se limitaba a superponer esta capa a la capa de bases gráficas registrales con la que ya contaba.

De ahí que careciera de sentido afirmar, como hacía Vázquez Asenjo¹⁵⁰, que debía calificarse registralmente la información que se asociaba tanto en cuanto a la forma como en cuanto al fondo, pero únicamente «en el sentido de comprobar su correspondencia con las manifestaciones de la IDE de donde se toma». Tal comprobación, además de innecesaria, por cuanto el registrador no «tomaba» la información, sino que era la Administración la que directamente la ponía a su disposición, no era en puridad una calificación, pues de llevarse a

¹⁴⁹ Aspecto éste que, por otro lado, exige la Directiva INSPIRE cuando habla de interoperabilidad en su artículo 3.7, al establecer como uno de los requisitos para poder hablar de la misma la inexistencia de intervención manual repetitiva, esto es, la utilización de procedimientos informáticos.

¹⁵⁰ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2009, pág. 110.

cabo aquélla implicaría únicamente un contraste con la fuente original para ver si había o no coincidencia, pero en ningún caso constituía la emisión de un juicio de validez y regularidad; el registrador podía comprobar si la información era coincidente, pero no si la misma era válida o no. Y en segundo lugar, por cuanto la información asociada no se inscribía en el Registro de la Propiedad, pues de hacerse pasaría entonces a ser información registral.

El registrador lleva a cabo la calificación registral de los documentos que pretenden acceder al Registro de la Propiedad, y una vez comprobada la legalidad del acto o contrato practica el asiento correspondiente. Pero no es eso lo que sucedía en el caso de la información asociada, pues la misma ni pretendía en ningún momento, como tal información asociada, acceder al Registro de la Propiedad, en el sentido de ser objeto de inscripción en el folio registral, ni pretendía tampoco que el Registro de la Propiedad la dotara de los efectos propios de la publicidad registral; por ello, no era posible entender que el registrador calificaba la información asociada.

Es más, consecuencia propia de la calificación registral es precisamente la asunción, por parte del registrador que lleva a cabo tal juicio de legalidad, de la responsabilidad civil por los daños y perjuicios que se produzcan como consecuencia del mismo. Como bien indica Méndez González¹⁵¹, es esta atribución de responsabilidad al registrador lo que fundamenta la facultad que se le concede para calificar los títulos presentados a inscripción para comprobar si son conformes a Derecho y, por tanto, si procede su asiento. De esta forma, la falta de responsabilidad determina la inexistencia de calificación; no es posible calificar si no se es responsable de aquello que se califica¹⁵².

Por ello resultaba contradictorio que el propio Vázquez Asenjo¹⁵³, tras afirmar la necesidad de utilizar el mecanismo de la calificación como filtro que garantizara la veracidad del dato asociado y su actualización, hiciera notar sin embargo que la información asociada no llevaba aparejada responsabilidad alguna para el registrador¹⁵⁴. Dicha afirmación era insostenible. O bien había calificación, y por tanto el registrador respondía de la misma; o bien no la había, y el registrador no podía ser considerado responsable de los errores o vicios que dicha información padeciera.

¹⁵¹ MÉNDEZ GONZÁLEZ, F. P., 2008, tomo I, pág. 44.

¹⁵² OGAYAR AYLLÓN, T., *RCDI*, 1974, pág. 18, indica que la plena responsabilidad del registrador es corolario de su plena independencia a la hora de calificar.

¹⁵³ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2009, pág. 109.

¹⁵⁴ El propio VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2009, pág. 100, afirmaba que el registrador al ofrecer la información asociada «*deriva la responsabilidad de su contenido, incluso de su propia existencia, a la Administración generadora y gráficamente publicadora de dicha información*».

Si la calificación, además, únicamente operaba ante pretensiones de inscripción en el Registro de la Propiedad, y la información asociada se caracterizaba precisamente por no ser información inscrita, resultaba evidente que su asociación a la base gráfica registral no dependía de la calificación previa por parte del registrador¹⁵⁵, ni llevaba aparejada responsabilidad alguna por su veracidad y actualización¹⁵⁶, cuestión ésta además menor toda vez que la asociación de información a la base gráfica registral no le aportaba a aquélla ningún efecto adicional a los que de por sí pueda producir, en los términos ya expresados.

De lo anterior, se insiste, no puede sin embargo extraerse la conclusión de que la información asociada se limitaba a poner en aviso de algo que ocurría sobre la finca que estaba siendo objeto de consulta, sin más, pues lo cierto es que dicha puesta en aviso llevaba aparejada una importante consecuencia jurídica, que nacía de la propia información, y no de su asociación a la base gráfica registral, sin perjuicio de que, por supuesto, dicha asociación facilitara enormemente la publicidad de la misma.

En este sentido, si bien es cierto que la información asociada no perjudicaba a tercero (esto es, su contenido no era jurídicamente vinculante para ese tercero por su simple asociación), también lo es que una vez el tercero había tenido conocimiento de dicha información no podía ya seguir alegando buena fe en su ignorancia¹⁵⁷, con las consecuencias que, desde el punto de vista del principio de fe pública registral, esta enervación de la buena fe con-

¹⁵⁵ En sentido similar, ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2013, pág. 3687.

¹⁵⁶ También opinaba en este sentido ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2013, pág. 3692, quien afirmaba que «en caso de inexactitud en la georreferenciación del dato asociado no cabrá exigir responsabilidad al registrador porque es un mero altavoz de la información pública asociada». Iba más allá, sin embargo, y llegó a afirmar que tampoco le parecía un supuesto de funcionamiento anormal de la Administración pública que le obligara a indemnizar al perjudicado. En este segundo apartado se debe discrepar, sin embargo, de la opinión del autor, por cuanto la dejadez de la Administración a la hora de mantener actualizadas sus bases de datos gráficas, especialmente cuando fuera concedora de su asociación a la base gráfica y de las consecuencias que de la misma se desprendían, constituían sin duda un supuesto de funcionamiento anormal de la misma. Todo ello, además, sin tener en cuenta que la responsabilidad de la Administración no opera sólo en casos de funcionamiento anormal de la misma, sino también en los casos de funcionamiento normal, consecuencia de la progresiva objetivación del régimen de responsabilidad administrativo. En este sentido, por todos, *vid.*, GONZÁLEZ PÉREZ, J., 2004, pág. 186.

¹⁵⁷ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2009, págs. 102 y ss. Una opinión parecida, aunque manifestada en relación con los derechos personales que acceden al Registro de la Propiedad, puede encontrarse en ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo I, pág. 275, donde afirma que la inscripción de tales derechos «no los convierte en derechos reales ni mucho menos, sino tan sólo les atribuye, hasta cierto punto, el hecho de su publicidad registral. No es que esta publicidad prive de buena fe a tales subadquirentes posibles, pero sí que su constancia registral les inviste de efectos erga omnes, les atribuye trascendencia real, aunque sólo de juego negativo o de afectación contra terceros, mas sin que el tercer adquirente de tales derechos pueda apoyarse en la fe pública registral».

llevaba. Nadie puede, por tanto, alegar ignorancia de aquello que consta en el Registro de la Propiedad ¹⁵⁸.

En efecto, la ausencia de buena fe en el tercero determina la imposibilidad del mismo de quedar cubierto por el paraguas protector del artículo 34 LH, al faltar uno de los requisitos que el citado precepto contempla para su aplicación. No puede olvidarse que el Registro de la Propiedad protege al tercero que adquiere a título oneroso de quien aparece en el mismo con facultades para transmitirlo y procede a su vez a la inscripción, tanto frente al defecto radical y absoluto de titularidad en su *tradens* como frente a las cargas y límites que, existentes pero no inscritas, recortan dicha titularidad sin que el tercero pueda saberlo.

Ahora bien, cuando el tercero sí ha podido tener conocimiento de tales circunstancias carece de sentido seguir afirmando que queda protegido frente a ellas. Como ya se ha indicado con anterioridad, el correcto funcionamiento del tráfico inmobiliario exige seguridad, y ésta se obtiene fundamentalmente mediante el mecanismo de la publicidad. Quien, a la hora de adquirir, confía en lo que indica el folio registral, merece ser protegido por éste. Pero de la misma forma en que el Registro de la Propiedad le *beneficia*, también tiene que *perjudicarle*. Ciertamente es que el tercero de buena fe no puede quedar vinculado por aquellas circunstancias que no pudo conocer, pero siguiendo el mismo razonamiento que lleva a esta afirmación es necesario convenir que ese mismo tercero sí debe quedar vinculado por aquellas circunstancias que pudo conocer, aunque dicho conocimiento viniera dado por la asociación de información a la base gráfica registral consultada.

Desde este punto de vista, afirmaba Gordillo Cañas ¹⁵⁹ que el ordenamiento no puede proteger ni amparar a quien a sabiendas atropella el derecho ajeno, por lo que la fe pública registral, sus beneficios, sólo podrán recaer sobre quien confía en el Registro de la Propiedad en la creencia ¹⁶⁰ de que su contenido es fiel reflejo de la realidad. En esta misma línea de pensamiento, De

¹⁵⁸ NÚÑEZ LAGO, R., *RCDI*, 1949, pág. 166.

¹⁵⁹ GORDILLO CAÑAS, A., *ADC*, 2006, págs. 568 y ss.

¹⁶⁰ GARCÍA GARCÍA, J. M., 1993, tomo II, págs. 304 y ss., pone de manifiesto, correctamente, que la consideración de la buena fe como una «*creencia*» se aleja del concepto de buena fe que se desprende del artículo 34 LH, que tiene como base el desconocimiento de la inexactitud registral, y no la creencia. Esta afirmación se ve reforzada si se tiene en cuenta que la consulta del Registro de la Propiedad no es necesaria para quedar amparado por el artículo 34 de la Ley. Sin embargo, posteriormente no puede sino admitir que normalmente el «*desconocimiento*» lleva aparejado un estado de «*creencia*». Por su parte, GORDILLO CAÑAS, A., *ADC*, 2006, págs. 595 y ss., afirma sin embargo que «*aquí van a aparecer ya, unidos y entrelazados, los términos «creer» (equivalente a confiar) y «aparecer»: la apariencia registral fundamenta la confianza o creencia del tercero registralmente protegido (...). El Registro protege al tercero que adquiere creyendo que es verdad lo que, sin serlo en la realidad de las cosas, como verdad aparece en el Registro*».

la Rica y Arenal afirmaba que el Registro de la Propiedad no podía servir de burladero al fraude, otorgando protección a «pícaros y truhanes»¹⁶¹.

Por tanto, no es posible admitir la protección del tercero conocedor de la inexactitud registral, pues tal tercero conoce por sí mismo la realidad y no tiene necesidad de ser registralmente informado acerca de ella, ni por tanto, tiene por qué ser protegido en la confianza que ponga en dicha información registral. Lo anterior, *a fortiori*, debía producirse también cuando era el propio Registro de la Propiedad el que, mediante la asociación de la información, ponía en conocimiento del tercero la posible existencia de una inexactitud registral.

La buena fe del tercero es un requisito imprescindible del principio de fe pública registral, y sin ella quedaría éste carente de fundamento, lo que lleva aparejada la necesidad de negar el carácter de tercero a quien, sin ser parte, es conocedor de la inexactitud de la situación inscrita. Igual opinión mantiene la jurisprudencia. Así, la STS (Sala 1.ª) de 24 de julio de 2003 (RJ 2003, 5857), afirma que «la carencia manifiesta de buena fe (...) excluye la aplicabilidad del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (...) y hace inoperante la protección derivada de la publicidad registral, pues (...) es absurdo que el que conoce la inexactitud del Registro traiga a colación a su favor la protección registral que se otorga al que confía en lo que se publica»¹⁶². En palabras de Gordillo Cañas¹⁶³, «la exigencia de la buena fe aparece así como el instrumento por medio del cual el Derecho niega su amparo a quien se comporta deshonestamente».

Y es que a pesar de lo afirmado, la buena fe no es sólo un requisito de protección registral, sino que en realidad alcanza la condición de *ultima ratio* de dicha protección, por lo que su ausencia implica necesariamente la inaplicabilidad de tal tutela. Aunque el Registro de la Propiedad publique una determinada situación, no podrá pretender quedar amparado por la fe pública registral quien conoce la realidad y sabe que es distinta de lo publicado, o quien conoce la existencia real de situaciones inmobiliarias no inscritas; el conocimiento efectivo de la realidad no inscrita debe perjudicar al tercero¹⁶⁴, especialmente, como se ha dicho, cuando dicho conocimiento traía causa del propio Registro de la Propiedad, aunque no fuese derivado de su propio contenido

¹⁶¹ DE LA RICA Y ARENAL, R., *RCDI*, 1949, pág. 541.

¹⁶² En el mismo sentido, entre otras, SSTS (todas ellas de la Sala 1.ª) de 22 de noviembre de 1963 (RJ 1963, 4985), 31 de enero de 1975 (RJ 1975, 269), 5 de enero de 1977 (RJ 1977, 6), 16 de febrero (RJ 1981, 528) y 16 de marzo (RJ 1981, 915) de 1981, 10 de febrero de 1983 (RJ 1983, 961), 14 de julio de 1988 (RJ 1988, 5689), 19 de julio (RJ 1989, 5728), 24 de octubre (RJ 1989, 6956) y 13 de diciembre (RJ 1989, 8828) de 1989, y 8 de mayo de 1992 (RJ 1992, 3890).

¹⁶³ GORDILLO CAÑAS, A., *ADC*, 2006, pág. 570.

¹⁶⁴ GORDILLO CAÑAS, A., *ADC*, 2006, págs. 588 y ss.

sino de la información que a él se asociaba. El tercero que conoce una carga, aunque ésta no esté inscrita, no podía pretender desconocerla amparándose en el silencio que sobre la misma guardaba el Registro de la Propiedad (en realidad, el folio registral, por cuanto el Registro de la Propiedad sí que daba noticia de ella mediante su asociación).

Contrario a esta posición se mostraría sin embargo Pau Pedrón¹⁶⁵, quien al afirmar que el Registro de la Propiedad no es apariencia, sino verdad o publicidad oficial, considera que sólo puede hablarse de mala fe, o de ausencia de buena fe por seguir el discurso aquí mantenido, cuando se tiene un conocimiento pleno de la inexactitud registral, de suerte que el conocimiento por parte del tercero de una serie de datos discordantes con el contenido del Registro de la Propiedad no es suficiente para entender desvirtuada su buena fe, por cuanto el Registro de la Propiedad debe prevalecer siempre frente a la apariencia; con ello, si oficialmente se indica la inexistencia de un determinado gravamen, los indicios extrarregistrales (o asociados a éste) de que existe no pueden considerarse ciertos.

Sucede, sin embargo, que cuando el Registro de la Propiedad es inexacto no es verdad oficial, sino mera apariencia¹⁶⁶, y por lo tanto los indicios extrarregistrales de su inexactitud, cuando sean conocidos por el tercero, impiden entender que éste lo es de buena fe y no merecerá, por tanto, quedar amparado por la fe pública registral.

Y es que, con Lacruz Berdejo¹⁶⁷, es necesario admitir que al tercero hipotecario le es exigible un grado mínimo de diligencia¹⁶⁸ en la formación de su buena fe, consecuencia de su fundamento ético y su condición de regla del comportamiento humano, de suerte tal que no es posible entender una sin la otra¹⁶⁹. Precisamente por ello, la existencia, en el propio Registro de la Propiedad, de indicios que pudieran llevar al tercero a pensar en la existencia de una posible inexactitud registral debía llevar aparejada la enervación de la buena fe

¹⁶⁵ PAU PEDRÓN, A., 2001, págs. 189 y ss.

¹⁶⁶ GORDILLO CAÑAS, A., *ADC*, 2006, págs. 594 y ss.

¹⁶⁷ LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, pág. 184. Se manifiestan en el mismo sentido VALLET DE GOYTISOLO, J., 1985, tomo I, págs. 442 y ss.; Díez PICAZO, L., 2008, pág. 528; y GORDILLO CAÑAS, A., *ADC*, 1995, pág. 643, que considera esta diligencia como un «*ingrediente necesario*» de la buena fe.

¹⁶⁸ De opinión contraria, GARCÍA GARCÍA, J. M., 1993, tomo II, págs. 311 y ss.; y ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo II, volumen II, págs. 221 y ss., entre otros (citan estos autores también a SÁNZ FERNÁNDEZ, DE LA RICA Y ARENAL, Miquel GONZÁLEZ o Martín BALLESTEROS), para quienes la buena fe del tercero únicamente se refiere al desconocimiento de éste de la inexactitud del Registro de la Propiedad, sin requerir grado alguno de diligencia. Es también el parecer de JEREZ DELGADO, C., 2005, pág. 37. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha tenido también pronunciamientos en este sentido. *Vid.*, entre otras, las STS (todas ellas de la Sala 1.^a) de 22 de diciembre de 2000 (RJ 2000, 10136), 29 de septiembre de 2003 (RJ 2003, 7006) y 17 de febrero de 2004 (RJ 2004, 1133).

¹⁶⁹ GORDILLO CAÑAS, A., *ADC*, 2006, pág. 605.

a efectos de la fe pública registral¹⁷⁰, pues lo contrario sería admitir que estaba actuando de forma honrada y diligente¹⁷¹ quien, haciendo caso omiso, y sin intento de verificación o contraste de los mismos¹⁷², adquiriría un derecho con la intención de sustraerlo posteriormente de las situaciones inmobiliarias que de tales indicios se derivaban. El tercero, a la vista de tales indicios, debía, cuando menos, quedar en una situación de duda acerca de la exactitud del Registro de la Propiedad (pues no puede olvidarse que era posible que esa información asociada, a pesar de tener que estar actualizada¹⁷³, se encontrara parcialmente desfasada por retraso en su actualización), duda que necesariamente debería ser superada para poder entender que dicho tercero había actuado honestamente y, por tanto, de buena fe.

Así lo consideraba también Gordillo Cañas¹⁷⁴, al afirmar que el mantenimiento por el tercero en situación de duda cuando es posible su esclarecimiento puede llevar ilícitamente al logro de un aprovechamiento propio a costa del derecho ajeno. Siendo cierto lo anterior, sin embargo, considera el autor que no puede tampoco entenderse que la más mínima duda debe conllevar prescindir del Registro de la Propiedad y acometer la pertinente investigación paralela¹⁷⁵ de cara a cerciorarse de aquello que éste debería publicar; no es por tanto cualquier tipo de duda, sino sólo aquella duda razonable, fundada y superable¹⁷⁶, requisitos todos ellos concurrentes cuando de información asociada se habla, toda vez que era la propia Administración de la que emanaba la situación inmobiliaria asociada la que precisamente ponía a disposición del Registro de la Propiedad tal información.

Advertía sin embargo Arrieta Sevilla¹⁷⁷ que este efecto enervador de la buena fe podía conducir a que la Administración abandonara progresivamente su interés por la inscripción registral. En efecto, a la vista de las consecuencias

¹⁷⁰ En sentido contrario, la STS (Sala 1.ª) de 30 de diciembre de 1944 (RJ 1944, 1395).

¹⁷¹ JEREZ DELGADO, C., 2005, pág. 67.

¹⁷² GORDILLO CAÑAS, A., *ADC*, 2006, pág. 612. En este mismo sentido, había manifestado ya GÓMEZ DE LA SERNA, P., 1862, pág. 635, que «*la Ley protege contra lo que no puede conocer [el tercer adquirente], no contra lo que por negligencia deja de averiguar cuando tiene medios para conseguirlo*».

¹⁷³ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2009, págs. 146 y ss.

¹⁷⁴ GORDILLO CAÑAS, A., *ADC*, 2006, págs. 615 y ss.

¹⁷⁵ Así lo indican también, entre otras, las SSTS (todas ellas de la Sala 1.ª) de 4 de marzo de 1988 (RJ 1988, 1554) y de 26 de enero de 2000 (RJ 2000, 121), cuando afirman que no se puede obligar al adquirente a «*una previa investigación a ultranza de las vicisitudes extrarregistrales por las que atraviesa o ha atravesado la finca comprada, para el conocimiento exacto de la libertad y pureza de la transmisión*».

¹⁷⁶ Entre otras, SSTS (todas ellas de la Sala 1.ª) de 29 de marzo de 1960 (RJ 1960, 1255), 28 de marzo de 1961 (RJ 1961, 1798), 5 de febrero de 1962 (RJ 1962, 650), 16 de septiembre de 1985 (RJ 1985, 4265), 25 de marzo de 1988 (RJ 1988, 2475), 14 de febrero de 2000 (RJ 2000, 822) y 16 de junio de 2003 (RJ 2003, 4243).

¹⁷⁷ ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2013, págs. 3693 y ss.

de la asociación de información, la Administración podría considerar innecesario instar las correspondientes inscripciones –en sentido lato– registrales, obviando con ello el mandato contenido en los artículos 51.1.c) y 53.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (actualmente, artículos 65.1.c) y 67.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana); en los artículos 52.c) y 83 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; el artículo 50.1.a) de la Ley 43/2003, de Montes; o el artículo 8.2 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, entre otros; pues al contar con información georreferenciada sobre cualquiera de estos aspectos podría limitarse a asociar tal información, especialmente si se tiene en cuenta que la operación de asociación le supondría un coste económico y temporal mucho menor.

No obstante, manifestaba, en opinión que se comparte, que lejos de implicar una reducción de la seguridad jurídica, tal estrategia no dejaría de ser un medio diferente con el que alcanzar el mismo fin, toda vez que entre el asiento registral de contenido urbanístico y la información asociada no existiría demasiada diferencia si se admitiera que esta última llevaba aparejado un efecto enervador de la buena fe y que, además, y como a continuación se verá, podía ser utilizada por el registrador en el desempeño de su función calificadora. Aun así, concluía el autor, resultaba recomendable establecer unos niveles limítrofes, en los que no fuera posible la asociación de información sino que necesariamente tuviera que practicarse el oportuno asiento registral¹⁷⁸.

En contra de la argumentación esgrimida, la doctrina más autorizada consideraba¹⁷⁹, interpretando el artículo LH *a maiore*, que esa información asociada no podía afectar nunca al principio de fe pública registral. En este sentido, se afirmaba que si a la vista del citado precepto era posible afirmar que la fe pública registral no se extendía a las menciones registrales¹⁸⁰ (y éstas forman parte de los correspondientes folios registrales en los que se hacen constar –son, por tanto, información registral propiamente dicha–), mucho menos se

¹⁷⁸ Aunque no desarrollaba este último apunte, parecía correcto entender incluidos dentro de tal límite mínimo todos aquellos casos en los que la Administración competente tuviese que pronunciarse de forma expresa (montes, costas u órdenes de demolición, entre otros).

¹⁷⁹ Por todos, GARCÍA GARCÍA, J. M., 1993, tomo II, pág. 197.

¹⁸⁰ En este sentido, *vid.*, también AFONSO RODRÍGUEZ, M. E., 1998, pág. 56.

podría tener en cuenta a los efectos de tal principio los datos que no se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad (aunque se encontraran asociados), que por tanto no podían tener relevancia alguna en relación con la buena fe del tercero.

No puede sin embargo obviarse, como ya se ha indicado, que el conocimiento por el tercero de una situación inmobiliaria que afectaba al derecho contenido en el folio registral consultado, pero que no se encontraba inscrita en el mismo, sino únicamente asociada a éste por medio de su base gráfica, debía sin embargo impedir que, respecto de él, entrara en juego la protección que el principio de fe pública registral dispensaba, toda vez que necesariamente lo conocido por el tercero debía perjudicarle siempre.

Cuestión distinta era la relativa a la necesidad o no de que el tercero, para ser diligente, debiera consultar el contenido de otros Registros distintos al Registro de la Propiedad. La planteaba Gordillo Cañas¹⁸¹ al preguntarse si la buena fe debía quedar impedida cuando la inexactitud que el Registro de la Propiedad publica podía ser conocida mediante la consulta a otro Registro. Argumentaba el referido autor que si el Registro de la Propiedad dejaba de publicar algo sobre lo que podría y debería dar noticia al tercero (recuérdese que la información asociada se definía precisamente como aquélla que pudiendo ser inscrita no había tenido todavía acceso tabular), la publicación de ese dato en otro Registro distinto no podía impedir la buena fe de dicho tercero. No se puede pretender, entendía, del tercero, que, para llevar a cabo una determinada operación inmobiliaria, se viese en la necesidad de consultar en otros Registros la búsqueda de lo que debería encontrar en el Registro de la Propiedad.

Por supuesto, en los términos ya indicados, lo no conocido no perjudica a tercero, de tal suerte que si el Registro de la Propiedad debía informar de una determinada situación inmobiliaria y no lo hacía, el hecho de que otro Registro¹⁸² diera publicidad de tal dato no podía tener efecto alguno sobre el tercero que, desconociendo dicha situación, confiaba en lo manifestado por el Registro de la Propiedad. En este caso, el tercero quedaba cubierto por la fe pública

¹⁸¹ GORDILLO CAÑAS, A., *ADC*, 2006, págs. 625 y ss. Afirma el autor que «*el problema se plantea por razón de la coexistencia de diferentes Registros cuyos respectivos objetos pudieran superponerse tangencialmente de forma tal que lo inscrito en uno pudiera ser de interés en relación con lo publicado en otro como su objeto o materia principal*». Aunque el citado autor no lo tuviese en mente al redactar tales líneas, no cabe duda que en el supuesto planteado tiene perfecta cabida la información asociada a la base gráfica registral, información ésta que traía causa de lo publicado en un Registro cuyo objeto se superponía, tanto en abstracto como gráficamente cuando ambas representaciones interoperaban entre sí, con el sustrato físico del objeto del Registro de la Propiedad.

¹⁸² Se debe recordar que se piensa en Registros de efectos administrativos, en los que, por lo tanto, la publicidad no despliega efectos frente a terceros ni recae sobre estos obligación legal alguna de conocimiento.

registral siempre que concurrieran en él los demás requisitos que recoge el artículo 34 LH.

Ahora bien, cuando el Registro de la Propiedad, por medio de la información asociada, daba noticia al tercero de las situaciones inmobiliarias publicadas por otros Registros el planteamiento debía cambiar por completo. No era ya que el tercero quedara liberado de la obligación de comprobar otros Registros distintos al Registro de la Propiedad por si en ellos se pudiera contener algo que éste debiera haber publicado y no lo hizo, por lo que el tercero lo desconoce; sino que se trataba de la situación contraria: el tercero obtenía el conocimiento, por medio de la información asociada, de que esos otros Registros contenían efectivamente situaciones inmobiliarias que el Registro de la Propiedad debería haber publicado y no lo hizo. Estas situaciones inmobiliarias, en tanto que carentes de constancia tabular, no podían vincular de forma directa al tercero (por ejemplo, si el terreno en cuestión contaba con un inmueble que invadía un espacio natural protegido, no se podía hacer responsable al tercero de la infracción que, en su caso, tal invasión llevase aparejada), pero sí que podía enervarse su buena fe de cara a impedir el amparo de la publicidad registral (evitando así que ese mismo tercero se consolidase en la propiedad del inmueble cuya invasión el Registro de la Propiedad no refería).

Planteaba también problemas a esta argumentación del efecto enervante de la buena fe que la información asociada llevaba aparejado la lectura que del artículo 34 LH realiza García García¹⁸³ en sede de presunción de la buena fe, al entender, con base en ella, que la mala fe debe ser «cumplidamente demostrada».

Esta misma postura es la mantenida por Gordillo Cañas¹⁸⁴ al entender que si bien el tercero que no sea de buena fe no puede nunca quedar protegido por el Registro de la Propiedad, para gozar de tal protección, sin embargo, no necesita probar la concurrencia de dicha buena fe, sino que será su contradictor quien tenga que probar precisamente lo contrario, esto es, que el tercero conocía la inexactitud del Registro de la Propiedad. Dicha afirmación se sustenta, según el autor, en dos ideas complementarias: la imposibilidad de probar directamente la buena fe subjetiva, dado su carácter interno, por lo que la prueba sólo es posible de forma indirecta, mediante datos externos al tercero que permitan apreciarla; y el valor que se otorga a la publicidad registral, que pone de manifiesto una apariencia que otorga verosimilitud a la buena fe del tercero, dado que el contenido del asiento, que ha sido validado por el registrador, está

¹⁸³ GARCÍA GARCÍA, J. M., 1993, tomo II, pág. 321.

¹⁸⁴ GORDILLO CAÑAS, A., *ADC*, 2006, págs. 653 y ss.

revestido con ello de un halo de confianza en su concordancia con la realidad extrarregistral¹⁸⁵.

La doctrina concurre, así, en que la buena fe del tercero se presume en virtud de una presunción *iuris tantum* que desplaza la carga de la prueba a quien alegue la mala fe del adquirente. Y esta misma opinión se desprende también de la jurisprudencia del Tribunal Supremo¹⁸⁶, en donde se afirma que si bien no tiene la consideración de tercero protegido hipotecariamente el adquirente que tuviese un conocimiento perfecto de las condiciones de su adquisición, aunque las mismas no constaran en el Registro de la Propiedad, no puede olvidarse tampoco que la ausencia de buena fe no se presume nunca, por lo que es necesario probar de modo concluyente el conocimiento de la inexactitud registral, bien sea por hechos que tienen que herir forzosamente los sentidos, bien por actos realizados por el propio tercero y que sean reveladores de tal conocimiento.

Ahora bien, dando por válido lo anterior, resulta evidente sin embargo que en el caso de la información asociada no existía problema alguno en cuanto a la prueba de manera concluyente del conocimiento de la inexactitud por parte del tercero. Nótese que lo que debe ser concluyente es la prueba del conocimiento, y no el conocimiento en sí. De esta forma, no puede dudarse que aquella información que, aunque fuese de forma asociada, constaba en el Registro de la Propiedad, pasaba a ser conocida por el tercero en el momento en que éste consultaba el folio registral y el registrador le hacía partícipe de la existencia de situaciones jurídicas de trascendencia real que determinadas Administraciones afirmaban que concurrían sobre la finca registral.

Podía ser, en efecto, que esa información asociada fuese errónea. Podía ser que la misma se limitase a generar en el tercero un sentimiento de duda, y no de convicción, acerca de la inexactitud tabular. Pero en cualquiera de los dos casos el conocimiento por el tercero de dicha información podía ser probado de forma concluyente, toda vez que era el propio registrador el que le daba traslado de la misma. Mediante la información asociada se podía afirmar por tanto la inexistencia de buena fe del tercero (la existencia de mala fe del tercero si se quiere), pues tan imposible de probar directamente es la mala fe subjetiva como la buena fe subjetiva, toda vez que ambas se caracterizan por un importante componente interno que sólo puede ser desvirtuado mediante referencias externas a dicho tercero, como es la consulta a un Registro de la Propiedad al que tales datos habían sido asociados.

¹⁸⁵ ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo II, volumen II, pág. 269.

¹⁸⁶ Entre otras muchas, STS (Sala 1.ª) de 29 de marzo de 1960 (RJ 1960, 1255).

E igualmente, la asociación de una información contradictoria con el contenido de un asiento registral ponía en entredicho el valor que se otorgaba a la publicidad registral del mismo, pues aunque sobre aquélla no recaía calificación del registrador, lo cierto es que su presencia ponía sobre aviso al tercero de la posible existencia de inexactitudes en el folio, lo que en cierta medida desvirtuaba ese halo de confianza que el asiento normalmente arroja en cuanto a su concordancia con la realidad extrarregistral.

3.1.8.2.2. La información asociada en la función calificadora del registrador

El Registro de la Propiedad, en su condición de garante de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, dota al contenido de los asientos que publica de unos efectos potentísimos¹⁸⁷. Precisamente por ello, la inscripción y anotación de los actos y contratos relativos al dominio y a los demás derechos reales sobre bienes inmuebles que predica el artículo 1 LH debe quedar sometida a una serie de controles que permitan garantizar que únicamente accedan al Registro de la Propiedad aquéllos que cumplan con todos los requisitos legales¹⁸⁸.

Este control, que la Ley Hipotecaria pone en manos del registrador, recibe el nombre de calificación registral, y pretende evitar que el Registro de la Propiedad se convierta en un instrumento de engaño que lleve al mercado inmobiliario a una situación de litigiosidad consecuencia de la ilicitud del tráfico¹⁸⁹. Ello, por supuesto, sin olvidar el papel que en ese control previo se otorga también a los notarios, por ejemplo en materia de legalidad urbanística,

¹⁸⁷ La RDGRN de 12 de abril de 2002, sobre la interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, respecto de los títulos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (publicada en el Boletín Oficial del Estado núm. 117, del miércoles 16 de mayo del mismo año), indica en relación con esta afirmación que «*la fe pública registral derivada de la inscripción en el Registro de la Propiedad (...), dota al derecho inscrito de plenitud de efectos. Así resulta con claridad de los artículos 1 (...) y 38 de la LH (...). Esta presunción iuris tantum de exactitud e integridad se traduce en presunción de posesión del derecho por su titular (...); en el favorecimiento de la prescripción secundum tabulas y en el endurecimiento de los requisitos para que opere en contra del titular registral o contra tabulas (...); en la atribución de acciones sumarias para la defensa del derecho inscrito (...); en la inoperancia de los títulos no inscritos frente a titular inscrito (...); y se traduce en una presunción iuris et de iure frente a tercero hipotecario, a quien no le perjudicará la nulidad del título del transferente por causas que no consten en el Registro (...). Todo ello deriva del juicio añadido que el Registrador realiza bajo su exclusiva responsabilidad (...), de la validez de los títulos presentados a inscripción y a los únicos efectos de practicar, suspender o denegar la operación registral solicitada*».

¹⁸⁸ JIMÉNEZ CLAR, A., 1993, págs. 192 y ss. En sentido similar, GÓMEZ GÁLLIGO, F. J., 2008, pág. 141 y ss.; y GARCÍA GARCÍA, J. M., 2008, tomo I, pág. 192.

¹⁸⁹ GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J., 1924, tomo I, págs. 432 y ss.

y que constituyen un primer filtro de acceso al Registro de la Propiedad¹⁹⁰, dificultando aún más la incorporación al mismo de situaciones *ilegales*¹⁹¹, y reforzando la seguridad jurídica preventiva¹⁹².

El problema que se planteaba en este punto era el de determinar si, a la hora de proceder a la calificación de un título que se le presentase, el registrador podía tener en consideración aquella información a la que tenía acceso por encontrarse la misma asociada al Registro de la Propiedad. La respuesta a esta cuestión debía partir necesariamente del análisis del artículo 18 LH, en el que se enuncia el referido principio de calificación, por cuanto precisa que las escrituras públicas que se presentan al registrador deben ser calificadas por éste «por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro».

Una interpretación literal del precepto implicaba necesariamente rechazar la posibilidad de usar la información asociada en el juicio de calificación que el registrador debía llevar a cabo en cada caso, pues la información asociada, por definición, no era información que se contuviera en un asiento registral, sino información que se asociaba a una finca registral. Esta interpretación restrictiva fue también la mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en una serie de resoluciones dictadas entre noviembre de 2005 y enero de 2006¹⁹³. Todas estas resoluciones traían causa de una serie de compraventas en las que, a juicio del registrador, existía un vicio en el poder en virtud del cual intervenía el vendedor como representante de la sociedad titular de los inmuebles objeto de los contratos. En ellas, la Dirección General de los Registros y del Notariado afirmó, interpretando el artículo 18 LH de forma claramente restrictiva, que antes de proceder a la inscripción de una escritura,

¹⁹⁰ Sobre el papel del notario en materia de seguridad jurídica preventiva, *vid.*, CUENCA ANAYA, F., 1986, págs. 30 y ss.; MEZQUITA DEL CACHO, J. L., 1986, págs. 83 y ss.; y ARNÁIZ EGUREN, R., *RCDI*, 2001, págs. 1587 y ss., entre otros. Igualmente, apuntaba ya la importancia del notariado en el ámbito registral NÚÑEZ LAGO, R., *RCDI*, 1949, pág. 138.

¹⁹¹ En este sentido, *vid.*, entre muchos otros, ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo I, pág. 641; SÁNCHEZ JORDÁN, M. E., *ADC*, 2007, págs. 1178 y ss.; y GARCÍA GARCÍA, J. M., *RCDI*, 1994, págs. 2283 y ss.

¹⁹² PÉREZ GARCÍA, M. J., 2006, volumen II, pág. 2779 y ss.; CHICO Y ORTIZ, J. M., *RCDI*, 1994, pág. 2232, y mucho antes ya en CHICO Y ORTIZ, J. M., 1978, págs. 337 y ss.; GÓMEZ GÁLLIGO, F. J., 2008 pág. 51; e igualmente en GÓMEZ GÁLLIGO, F. J., 2008, pág. 301; MEZQUITA DEL CACHO, J. L., 1989, volumen I, págs. 389 y ss., y volumen 2, págs. 461 y ss.; LÓPEZ MEDEL, J., 2008, tomo I, pág. 608; y BRAVO Y TUDELA, A., y GONZALO DE LAS CASAS, J., 1861, pág. 109, si bien para ellos el Registro de la Propiedad debía entenderse en términos de mero auxilio del notario, en quien residía plenamente la tutela de la seguridad jurídica. Por su parte, ALCALÁ DÍAZ, M. A., *CT: C*, 2009, págs. 11 y ss., plantea que el Catastro, y la información que éste ofrece, forman parte también del sistema de seguridad jurídica preventiva del ordenamiento español, junto a notarios y registradores.

¹⁹³ En concreto, fueron cuatro RRDGRN de 30 de noviembre de 2005 (RJ 2005, 3886; RJ 2005, 3887; RJ 2005, 3888 y RJ 2005, 9774), una de 14 de diciembre del mismo año (RJ 2006, 3889) y una sexta de 10 de enero de 2006 (RJ 2006, 372).

el registrador debía limitarse a calificar la misma «por lo que resulte de ella y de los asientos del Registro»¹⁹⁴, sin que pudiera valerse nunca de datos que derivaran de su conocimiento personal o directo ni de datos notorios¹⁹⁵.

Para la Dirección General de los Registros y del Notariado, por tanto, la calificación registral es una operación jurídica en virtud de la cual se subsume el hecho que es objeto de calificación dentro del supuesto normativo correspondiente, con la finalidad de determinar la adecuación del mismo a la legalidad. Pero al registrador no le compete, a diferencia del notario, calificar el hecho objeto de la escritura, sino la escritura objeto de la inscripción –el objeto de la calificación es la escritura que se inscribe, y no el hecho que en esa escritura se contiene–, con lo que cambia por completo el ámbito de la legalidad que en cada caso debe ser analizado. Desde esta perspectiva, la Dirección General de los Registros y del Notariado afirmaba en las resoluciones indicadas que las circunstancias del acto documentado, que se supone fueron en su momento valoradas por el notario, bajo su responsabilidad, y dadas por buenas al haber autorizado la escritura pública en que se contienen y que se sometía entonces a calificación, eran ajenas tanto a la responsabilidad como a la calificación del registrador si las mismas no resultaban de la propia escritura que se presentaba; en palabras de la propia Dirección General, «si no resultan de la escritura autorizada, quedan fuera del alcance de la calificación registral».

La Dirección General de los Registros y del Notariado establecía igualmente que la referencia que en el artículo 18 LH se hace a «los asientos del Registro», debía entenderse realizada exclusivamente a los asientos de aquel Registro de la Propiedad del que está a cargo el registrador, y no a otros Registros ajenos a su responsabilidad, a los que tampoco se extiende la calificación (cita expresamente al Registro Mercantil¹⁹⁶, pero puede extenderse a

¹⁹⁴ Así lo establecen también otras resoluciones posteriores, como la de 23 de febrero de 2006 (RJ 2006, 1727).

¹⁹⁵ En el mismo sentido que la RDGRN de 23 de enero de 2014 (RJ 2014, 1550), que establece que al registrador no le es lícito calificar por noticias particulares ni por lo que resultara de otros documentos fehacientes. De la misma opinión, MARTÍN SANTISTEBAN, S., 2009, pág. 529.

¹⁹⁶ *Vid.*, RRDGRN de 17 de diciembre de 1997 (RJ 1997, 9496), 3 de febrero de 2001 (RJ 2001, 2145), dos de 13 de noviembre de 2007 (RJ 2007, 9261 y RJ 2007, 9262), y 13 de febrero de 2008 (RJ 2008, 2789). Resulta sin embargo interesante que la propia Dirección General de los Registros y del Notariado fuese capaz de admitir que a la hora de calificar el registrador tenía permitido realizar interpretaciones contextuales. En este sentido, la RDGRN de 9 de mayo de 2013 (RJ 2013, 4834), indicaba expresamente que «no se excluye que el registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico, cuando el contexto resulta de lo declarado por el presentante y los libros del Registro, pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual». Igualmente, se considera revelador, a los efectos que aquí interesan, que la Exposición de Motivos del Borrador de Anteproyecto de Ley de Reforma Integral de los Registros indique, en relación con la pretendida reforma en el mismo del Registro de la Propiedad, que

cualquier Registro de efectos administrativos¹⁹⁷, que son los que interesan a efectos de información asociada). Y añadía igualmente que ni siquiera todos los datos que constaban en su Registro de la Propiedad podían ser tenidos en cuenta a estos efectos, sino sólo aquéllos que, constando en el folio registral de la finca objeto de la escritura que se presentaba a calificación, afectasen de alguna manera a tal inscripción¹⁹⁸. Por tanto, todos aquellos datos sin trascendencia jurídico-real que no son objeto de publicidad registral y, por tanto, no están amparados por el principio de publicidad registral, no son oponibles en la calificación registral.

A la vista de la doctrina establecida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en estas Resoluciones, no parecía que la información asociada, ajena a los asientos del Registro de la Propiedad y ajena al principio de publicidad registral, como ya se ha indicado, pudiera ser tenida

«dentro del procedimiento registral y como manifestación esencial del nuevo sistema integrado, la ley impone al registrador la necesidad de consulta a los demás Registros con efectos jurídicos, como base para su calificación. Una necesidad que resulta de la obligación de dar cumplimiento al deber de colaboración entre las Administraciones Públicas, de modo que, constando un hecho en una de ellas, los ciudadanos no tengan que acreditarlo ante otros órganos integrados en la misma, así como del mandato constitucional de celeridad de los procedimientos administrativos. Los nuevos sistemas de gestión electrónica de los Registros y las posibilidades de su interconexión, consecuencia de su integración en una organización homogénea, vuelven inaplazable este deber de consulta que permitirá superar las restricciones que, en materia de medios, ha padecido la calificación registral con los consiguientes perjuicios para la seguridad del tráfico jurídico». Aunque lo cierto es que ese deber de colaboración del que habla el Anteproyecto debe hacerse extensible, también, a los Registros de efectos administrativos, especialmente si, como se defiende un poco más adelante, y el propio Borrador del Anteproyecto expresamente manifiesta, la finalidad última es precisamente dotar al registrador de más medios de calificación que le permitan incrementar las garantías de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario que el Registro de la Propiedad tiene por objetivo. En este sentido parece expresarse el propio Borrador en la redacción que otorga al artículo 18 LH, en cuya virtud *«los registradores calificarán, bajo su responsabilidad (...), consultando, a tal efecto, el contenido de los Registros Civil y Mercantil y de Entidades Jurídicas y demás registros públicos que sean electrónicamente accesibles».* Puede consultarse el texto del indicado Borrador de Anteproyecto en <http://bit.ly/1to9TEP> (último acceso: 1 de diciembre de 2016). Más recientemente, las RRDGRN de 16 de febrero de 2012 (RJ 2012, 5951) y de 10 de octubre de 2016 (RJ 2016, 5271), ya reconocen expresamente la posibilidad de consultar el Registro Mercantil. Igualmente, la RDGRN de 28 de febrero de 2012 (RJ 2012, 5965) permite al registrador proveerse de la prueba a su alcance si puede acceder a ella con facilidad.

¹⁹⁷ En sentido contrario a la opinión de la Dirección General de los Registros y del Notariado, MENÉNDEZ GARCÍA, P., 2008, tomo I, pág. 896, donde indica expresamente que, junto con los documentos presentados, existen otros medios de calificación, *«como son los asientos del Registro (no sólo del Registro de la Propiedad, sino también del Registro Mercantil y de cualquier otro Registro Público), y las leyes, normas reglamentarias y, en general, cualquier precepto del ordenamiento jurídico, así como las distintas interpretaciones de los mismos necesarias para su aplicación, de modo que se evite que accedan al Registro documentos que no se adapten a la legalidad».*

¹⁹⁸ Entiende la doctrina igualmente, por todos, ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo I, pág. 665, que dicha referencia alcanza también a otros asientos de fincas que estén relacionadas con la que es objeto del derecho que ahora se pretende inscribir, aunque en aquellos casos en que tal relación sea remota el registrador no estará obligado a tenerlos en cuenta.

en consideración a la hora de proceder a la calificación de una escritura cuya inscripción se pretendía.

Este parecer, admitido con carácter general por la doctrina que se ha cuestionado el problema¹⁹⁹, no puede compartirse. Así, debe ponerse de manifiesto, en primer lugar, que las resoluciones dictadas entre noviembre de 2005 y enero de 2006 arriba citadas fueron anuladas por la Sentencia del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 48 de Madrid, de 6 de febrero de 2008²⁰⁰.

Por otro lado, los Tribunales se han manifestado también en reiteradas ocasiones en el sentido de entender que la calificación registral no puede ser entendida en un sentido restrictivo y limitado. Es el caso, por ejemplo, de la SAP de Murcia 168/2008²⁰¹, en cuyo fundamento jurídico octavo afirma que «el camino hasta aquí recorrido lleva a reconocer que el ámbito de la calificación se decide por Ley (art. 18 L. H.) y comprende todo lo que determine la validez del negocio a calificar. En presencia de ese precepto, no puede decirse que sea el contenido

¹⁹⁹ Así, MORELL Y TERRY, J., 1925, tomo II, pág. 272, donde afirma que la exigencia de calificar por lo que resultare del documento cuya inscripción se pretende buscaba «evitar que el Registrador juzgase por noticias particulares propias o adquiridas de tercera persona, ya de palabra, ya en virtud de instancias o datos de otros documentos no presentados a inscripción, o de otras oficinas, aun cuando mereciesen fe». Igualmente, DE PABLO CONTRERAS, P., 1999, tomo VII-4, pág. 31, considera que el artículo 18 en este punto es «terminante» y que no hay más medios para calificar que «los mismos documentos presentados y los asientos del Registro», por lo que «no puede tener en cuenta el registrador ningún dato extraño a los documentos presentados o al Registro, cualquiera que sea la vía por la que tenga conocimiento del mismo (cfr., por todas, la R. de 2 de octubre de 1985)». TAMBIÉN DÍEZ-PICAZO, L., 2008, tomo III, pág. 444 al afirmar que «dos son pues los medios que el registrador puede utilizar en su calificación: los mismos documentos presentados y los asientos del Registro (...). La exigencia legal es ineludible». Y lo mismo LACRUZ BERDEJO, J. L., et al., 2003, pág. 320, cuando afirma que «en el procedimiento registral la prueba está tasada (R. 17 de febrero de 1986)»; AMORÓS GUARDIOLA, M., 2009, al afirmar que «se trata de una prueba legalmente tasada la que es susceptible de utilización dentro de la función calificadora»; y ROCA SASTRE, R. M., et al., 2008, tomo I, pág. 667. En relación directa con la información asociada, así lo han manifestado tanto AGUILERA ANEGÓN, G., CAP, 2011, (revista digital publicada por el Decanato de Registradores de Cataluña. Puede consultarse online en la siguiente dirección: <http://bit.ly/29HM7Wd> –último acceso: 1 de diciembre de 2016–), págs. 58 y ss., para quien la misma «no puede ser tomada en consideración como fundamento de la calificación registral», a pesar de que más adelante (2011, pág. 61), él mismo afirma que «en aquellos casos en que dicha interoperabilidad ponga de manifiesto una determinada calificación urbanística, medioambiental o administrativa de la finca registral que comporte limitaciones o restricciones del dominio inscrito, o la imprescriptibilidad de las infracciones cometidas sobre dicho suelo (...), el registrador podría fundar su calificación en la existencia de dichas limitaciones, restricciones o de su carácter imprescriptible y suspender la inscripción solicitada»; como VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2009, págs. 113 y ss., que consideraba «claro que la información territorial asociada no se puede considerar como el instrumento adecuado del que se puede desprender la posibilidad de que el Registrador aprecie circunstancias que afecten a la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas que se presenten a inscripción» por cuanto la misma «no resulta de los asientos del Registro, sino del sistema informático que permite su apreciación asociada a las Bases Gráficas Registrales». En este sentido, para que pudieran ser apreciadas por el registrador «habrían de venir manifestadas por los otorgantes en el propio título». Para VÁZQUEZ ASENJO, no es que el registrador no estuviera obligado a acudir a la información asociada a la hora de calificar, sino que ni siquiera tenía la posibilidad de hacerlo.

²⁰⁰ Así lo pone de manifiesto, entre otras, la RDGRN de 24 de junio de 2013 (RJ 2013, 5776).

²⁰¹ SAP de Murcia (Sección 2.ª), de 3 de noviembre de 2008 (JUR 2010, 315882).

del documento el que decide la extensión y límites de la calificación, sino más bien a la inversa; es la extensión de la materia calificable la que decide el necesario contenido del documento, si éste quiere ser inscrito. No en vano, el propio artículo 18 L. H. expresa bien a las claras que se calificará no «lo que resulte del documento», sino «por lo que resulte», que es muy distinto».

O el de la SAP de Barcelona 163/2005²⁰², para la que (fundamento jurídico segundo) «la indicada función ha experimentado un desarrollo expansivo, en la que ha pasado de la simple toma de razón, propia del sistema de la Ley Hipotecaria de 1861, al modelo actual regulado en el artículo 18 de la Ley, y que obliga al Registrador a constatar la validez del acto jurídico de que se trate, de acuerdo con el principio de legalidad, y limitando su actuación al acto mismo, sin interferir en lo que sería propio de la actividad jurisdiccional. En este sentido, la función calificadora, en tanto que sujeta al principio de legalidad, debe contemplar la totalidad del ordenamiento jurídico, de forma que la validez del acto jurídico de que se trate no ha de limitarse a la concurrencia de los requisitos propios y exclusivos del derecho civil sino también a las normas de carácter urbanístico que inciden, condicionan e incluso en ocasiones delimitan, el contenido iusprivatista del derecho de propiedad, pues no pueden admitirse contradicciones en el seno de un mismo ordenamiento jurídico sino que ha de ser contemplado y aplicado como un todo armónico»²⁰³.

²⁰² SAP de Barcelona (Sección 1.ª), de 15 de marzo de 2005 (JUR 2005, 115872).

²⁰³ Y en su fundamento jurídico tercero añade que «en concordancia con lo expuesto, resulta evidente que el Registrador de la Propiedad actuó acertadamente al acudir a las normas del derecho urbanístico para calificar el acto sometido a su consideración, puesto que las mismas son de obligado cumplimiento tal y como razona en el informe remitido a la Dirección General de los Registros y del Notariado (...), y resulta además de lo preceptuado en el artículo 2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, según el cual las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los precios (sic), y a lo establecido en el artículo 19 del mismo texto legal, en el que establece que los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico. Por consiguiente, cuando se cita por el Registrador el artículo 53 a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripciones en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, no significa que la calificación se fundamente de modo exclusivo en el citado precepto sino tan sólo que tal precepto exterioriza de forma clara y concretada al supuesto discutido, lo que constituye un principio general del ordenamiento jurídico administrativo, cual es la búsqueda de plena armonía entre el Registro de la Propiedad y la normativa urbanística, o dicho en otros términos, la total sujeción de la actuación registral al principio de legalidad a que antes nos hemos referido. Por tanto, los argumentos de la apelante que pretenden una interpretación restrictiva del indicado precepto con base a su naturaleza reglamentaria, no son de recibo porque no tienen en cuenta la existencia de normas con rango de Ley que obligan a respetar las reglas del planeamiento urbano, entre las que se encuentran el uso que los particulares puedan dar a una edificación y que no resulta indiferente al Derecho Urbanístico, por elementales razones de organización urbana, atendida la incidencia que tal uso puede tener en el desarrollo y necesidades de una ciudad y de quienes la habitan».

Y en el mismo sentido se pronuncia también el Tribunal Constitucional, que en su Sentencia 207/1999²⁰⁴, afirma (fundamento jurídico octavo) que «por lo que concierne a la función registral de inscripción de las transmisiones de bienes sujetos a tanteo y retracto legal urbanístico, la función calificadora que realiza el Registrador de la Propiedad comporta, asimismo, un juicio de legalidad, atinente no sólo a la legalidad formal o extrínseca del documento o título inscribible sino también, como establece el art. 18 de la Ley Hipotecaria, a «la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». De lo anterior se desprende que la observancia de la legalidad, en este caso, de la normativa reguladora del tanteo y retracto previstos en la Ley Foral impugnada y, muy especialmente, del cumplimiento del requisito esencial de la notificación fehaciente de la transmisión de los inmuebles sujetos a tales derechos, no deriva sólo de la expresa exigencia contenida en los preceptos antes citados de la Ley Foral impugnada, sino también y más propiamente del deber general que, en sus respectivas funciones públicas notarial y registral, les viene impuesto a estos profesionales por las normas estatales por que se rigen».

Mantiene una postura semejante García García²⁰⁵, al entender que constituyen medios válidos de calificación todas las leyes (en sentido amplio) y normas vigentes²⁰⁶, sin distinción de ningún tipo, así como los asientos de cualquier Registro, tanto el de la Propiedad, como el Mercantil, pasando por los contenidos en cualquier otro Registro público, siempre que tenga relación con el documento que se presenta a inscripción.

En efecto, en un sistema registral en el que la inscripción lleva aparejada unos efectos tan potentes no es posible interpretar el texto del artículo 18 LH en el sentido de entender que del mismo se extrae una restricción en cuanto a los medios que el registrador puede utilizar para alcanzar la convicción de la legalidad del documento. Carece de sentido, en esta misma línea, pretender la confi-

²⁰⁴ Sentencia del Tribunal Constitucional de 11 de noviembre de 1999 (RTC 1999, 207).

²⁰⁵ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2002, tomo III, págs., 530 a 539.

²⁰⁶ SANTOS LLORO, M., 2008, pág. 233, afirma en sentido similar que el registrador, como todo jurista, debe aplicar la legislación vigente a la hora de calificar, y hace referencia expresa a «*la Ley, la costumbre, los principios generales del Derecho y la jurisprudencia del Tribunal Supremo*». De la misma opinión, MENÉNDEZ GARCÍA, P., 2008, pág. 897, quien añade también las Resoluciones expresas de la Dirección General de los Registros y del Notariado estimatorias del recurso que hayan sido publicadas en el Boletín Oficial del Estado. En este sentido, y en relación con lo que se indicará más adelante en cuanto a la naturaleza jurídica de la calificación registral, apunta PECES MORATE, J. E., RCDI, 2003, pág. 1266, que tal vinculación es «*la propia de cualquier resolución administrativa que pone fin a un procedimiento de esta naturaleza (...) de modo que (...) el precepto [se refiere al artículo 327 LH, que es el que regula dicho recurso] no añade ni un ápice a lo establecido con carácter general por el capítulo III del título V de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común*».

guración de la calificación registral como una suerte de control previo de legalidad, expresión del principio que lleva el mismo nombre y destinada a garantizar el respeto del documento que se pretende inscribir al ordenamiento jurídico, en el que sin embargo el registrador no puede hacer uso del resto de normas vigentes, debiendo quedar constreñido a lo que indique el propio documento o los asientos del Registro de la Propiedad (y no todos ni todo lo que contienen, como se indicó más arriba). Sobre todo, por cuanto la correcta interpretación del artículo 18 LH, en concreto de la expresión «por lo que resulte de los documentos presentados» conduce sin embargo a un resultado completamente opuesto.

En este sentido, y como acertadamente indica el propio García García²⁰⁷, la referida expresión no es tanto un límite a la calificación registral como un mandato de sujeción al procedimiento registral, que obliga al registrador a calificar precisamente los documentos que han sido presentados, pero sin que ello implique que los interesados puedan eludir dicha calificación dejando de presentar algún documento, o dejando de reflejar en el documento efectivamente presentado alguna circunstancia de naturaleza real que pudiera afectar al mismo. Y ello es así, en esta interpretación de García García que no puedo sino compartir, por cuanto la posibilidad de calificar el documento presentado «por lo que resulte» del mismo permite no sólo tener en cuenta aquello que dicho documento refleja sino también todo aquello que, debiendo estar contenido en el mismo por exigirlo así la normativa aplicable, sin embargo no aparece.

El registrador, por supuesto, debe calificar el documento que se presenta a inscripción, y no otro, pero sin que pueda desprenderse de tal afirmación que a la hora de realizar este control de legalidad deba limitarse a lo que conste en el folio de la finca y a lo que diga el título analizado. El registrador es un funcionario de la Administración que debe velar, en el ejercicio de sus funciones, por el estricto cumplimiento de la legalidad²⁰⁸, a efectos de admitir o no la inscripción pretendida y ofrecerle la cobertura que la publicidad registral le atribuye.

Precisamente por ello, aunque el objeto de la calificación esté tasado –se califica el documento que se presenta a inscripción, y no otro–, nunca podrán estarlo los medios utilizados por el registrador para alcanzar tal objetivo²⁰⁹;

²⁰⁷ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2002, tomo III, págs., 530 a 539.

²⁰⁸ CORRAL DUEÑAS, F., 2002, pág. 14, indica en este sentido que «ha de aplicarse una publicidad de adecuación a la ley, que podríamos denominar publicidad control de legalidad, y que se basa en la calificación del Registrador de la Propiedad, quien sólo inscribirá aquellos actos que se ciñan a lo dispuesto en las leyes».

²⁰⁹ DE LA PUENTE ALFARO, F., 2010, pág. 70, afirma que «son las necesidades derivadas del ejercicio de la función las que deben determinar los medios y no al revés: afirmar, como se hace, que la limitación en los medios de prueba para calificar determina el ámbito de la función es un gravísimo error arrastrado durante años. ¿Acaso cualquier funcionario público tiene delimitado el ámbito de su

éste no sólo *podrá* valerse del contenido del escrito presentado y del contenido del folio registral, sino que *deberá* valerse también del contenido del resto de folios registrales, del contenido de otros Registros –sean de efectos jurídicos, sean de efectos administrativos–, y, por supuesto, del conjunto de normas²¹⁰ que conforman el ordenamiento jurídico en vigor en cada momento determinado.

En efecto, lo que no podía admitirse es que el registrador debiera calificar positivamente un título presentado a inscripción, en el que no constaba, ni tampoco en el folio registral, infracción urbanística alguna, cuando, por ejemplo, a la vista de la información asociada a la base gráfica registral de la finca que se pretendía inscribir se apreciaba que la Administración competente informaba de la existencia de un expediente de disciplina urbanística sobre la misma cuyo resultado pudiera afectar a la validez del título presentado²¹¹. Entender que en estos casos el registrador estaba obligado a inscribir por cuanto, «por lo que resulte de ella y de los asientos del Registro», no se apreciaba vicio alguno, aunque lo pudiera haber y el registrador a la vista de la información asociada tuviera dudas, suponía tanto como viciar el sistema de seguridad jurídica preventiva, pues el registrador se vería en la necesidad de admitir el acceso tabular, con los efectos que de ello se derivarían *ex artículo 34 LH*, a un título de cuyo respeto por la legalidad vigente albergaba dudas.

Por otro lado, el artículo 18 LH no puede ser interpretado en el vacío, sino que debe ponerse en relación con otros artículos cuyo contenido está directamente vinculado con éste. Es el caso del artículo 21 LH, a cuyo tenor «los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los dere-

función por los medios que puede utilizar? No, determinada su función podrá utilizar los medios que aquélla precise».

²¹⁰ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2002, tomo III, pág. 546, entiende que el registrador ha de atenerse a las fuentes del derecho: ley, costumbre, principios generales del derecho y jurisprudencia del Tribunal Supremo. En sentido similar se pronuncian ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo I, pág. 667, para quienes el registrador debe atender, además de al contenido del Registro de la Propiedad y a los documentos presentados, al «*Derecho aplicable*».

²¹¹ Convendría aclarar, siguiendo la dicotomía apuntada por LASO MARTÍNEZ, J. L., 1985, pág. 1174, que aunque lo normal es que la existencia de un expediente disciplinario en materia urbanística no afecte a la validez del negocio jurídico otorgado, habrá otras ocasiones, sin embargo, en que sí pueda implicar su invalidez (por ejemplo, cuando dicha infracción urbanística determine la nulidad del negocio por vulneración de normas imperativas [es el caso, por ejemplo, de la ya citada Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife (Secc. 3.ª), de 16 de octubre de 2012 (JUR 2013, 224949)]. Analiza el juego de estos dos conceptos en relación con los supuestos más habituales en la práctica en los que puede dudarse de su aplicación, SÁNCHEZ JORDÁN, M. E., *ADC*, 2007, págs. 1195 y ss.

chos inscritos». Cuando el referido artículo 21 habla de «circunstancias (...) relativas (...) a las fincas» lo hace sin duda en referencia al contenido del artículo 9 LH, y 51 de su Reglamento, que, como ya se ha indicado, eran el fundamento de todo el sistema de información asociada.

De esta forma, la «calificación urbanística, medioambiental o administrativa» que el registrador podía incorporar a la finca registral, la información asociada, o asociable, si se quiere, pasaba a ser una «circunstancia relativa a la finca», cuya omisión por parte del solicitante de la inscripción debía ser controlada por el registrador²¹² al calificar dicho documento «por lo que resulte» del mismo; o más bien, *por lo que no resulte* de éste. De nuevo, el necesario control de legalidad que el registrador debía llevar a cabo no podía ser subvertido por el interesado en la inscripción mediante la omisión de datos relevantes para la misma.

Es el caso también del artículo 112.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que, al regular la presentación de títulos por vía telemática en los Registros de la Propiedad, Mercantiles o de Bienes Muebles, dispone que la práctica de la nota de calificación se llevará acabo «con arreglo a los principios de la legislación registral», legislación registral que no queda limitada a la Ley Hipotecaria y a su Reglamento, sino que debe entenderse abarca también cualquier otra norma que establezca requisitos a la inscripción registral, como ocurre en el caso de la legislación de propiedad horizontal, la legislación arrendaticia, la legislación de montes o costas, la de expropiación o, por supuesto, la urbanística. Así, el artículo 20.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en su redacción dada por la Disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, imponía al registrador (en los mismos términos en que aún hoy lo hace el artículo 28.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), para proceder a la inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, la exigencia del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta, así como el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que dicha edificación reunía las condiciones necesarias para su destino al uso previsto. El incumplimiento de cualquiera de tales condiciones, conocido por el registrador como consecuencia

²¹² Éste es también el parecer de SÁNCHEZ JORDÁN, M. E., 2013, pág. 449, aunque la citada autora considera que la asociación de información permitiría al registrador controlar tales cuestiones «*por lo que resulte (...) de los asientos del Registro*».

de la información asociada, debía permitir a éste calificar negativamente y bloquear con ello el acceso del título al Registro de la Propiedad.

Y es lo que sucedía también, por último, en el artículo 80.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común²¹³, a cuyo tenor «los hechos relevantes para la decisión de un procedimiento podrán acreditarse por cualquier medio de prueba admisible en Derecho». Esta última afirmación requiere, sin embargo, una argumentación previa y más detallada.

3.1.8.2.2.1. La naturaleza jurídica administrativa de la función calificadoradora y sus consecuencias en sede de medios de calificación

Uno de los aspectos más tratados por la doctrina a la hora de analizar la función calificadoradora del registrador ha sido siempre el relativo a la naturaleza jurídica de la misma²¹⁴, sobre la que la doctrina ha mantenido diferentes posturas²¹⁵. Para algunos²¹⁶, la función calificadoradora se configura como una función de naturaleza jurisdiccional, por cuanto la declaración de inscribir o no inscribir del registrador constituye una declaración de derechos a favor, o en contra, de un determinado titular, tal y como sucede en el caso de la función

²¹³ Mantiene literalmente tal previsión el artículo 77.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que entró en vigor el pasado 2 de octubre de 2016, derogando la hasta entonces vigente Ley 30/1992.

²¹⁴ Puede consultarse un estudio detallado sobre las diferentes posturas doctrinales al respecto en CHICO Y ORTIZ, J. M., 1987, págs. 44 y ss.

²¹⁵ Tal y como indica GARCÍA GARCÍA, J. M., 2002, tomo III, págs. 409 y ss., existen muchos autores cuya posición al respecto no es englobable en ninguno de estos grandes grupos, por entender cada uno de ellos que la calificación registral es un acto especial que no es reconducible a ninguna categoría jurídica típica. Se podría hablar, así, de un cuarto grupo de autores cuya característica en común es entender que la calificación registral es precisamente una función dotada de especialidades, aunque no coincidan en cuáles son tales especialidades. Es el caso, por ejemplo de LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, pág. 312, y sobre todo, de forma extremadamente detallada, en LACRUZ BERDEJO, J. L., *RCDI*, 1979, págs. 75 y ss., especialmente págs. 121 y ss.; o de RUÍZ MARTÍNEZ, F., 1952, págs. 140 y ss., en las que la define, siguiendo a GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J., como un *noble officium*, separado de la función judicial y de la administrativa, pues además de aconsejar y asesorar, vela por los intereses de los titulares.

²¹⁶ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2002, tomo III, págs. 389 y ss., cita como defensores de esta posición doctrinal a PAZOS Y GARCÍA y a LÓPEZ MEDEL. En relación con este último, puede consultarse LÓPEZ MEDEL, J., 2008, tomo I, pág. 592, así como 2008, tomo I, pág. 597. Sin embargo, en 2008, tomo I, pág. 599, apunta que «la naturaleza de la Función Registral es una función homologadora, pública por sus efectos, de carácter parajudicial». También son partidarios de su consideración como función jurisdiccional ROMANÍ CALDERÓN, J., *RCDI*, 1927, pág. 85; CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B., 1971, volumen I, pág. 169, donde afirma que «la decisión derivada de la calificación registral no es un acto administrativo sino jurisdiccional»; y ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, J. A., 2006, pág. 83.

judicial, y porque el registrador, en su actuar calificador, está dotado de una independencia similar a la que poseen los jueces y magistrados²¹⁷.

Otro sector doctrinal²¹⁸ considera que la función calificadora es una función administrativa, por cuanto el Registro de la Propiedad es un servicio público²¹⁹, con una finalidad pública (la garantía de la seguridad jurídica preventiva necesaria para el normal desarrollo del tráfico inmobiliario), cuyo titular, el registrador –que accede a su plaza mediante oposición– es un funcionario²²⁰ (si bien con características especiales, como el hecho de que su actividad se vea remunerada mediante el uso de aranceles)²²¹.

La mayoría de la doctrina²²² se posiciona sin embargo en la consideración de la función calificadora como un acto de jurisdicción voluntaria, pero no como función judicial sino como función de garantía de derechos priva-

²¹⁷ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2002, tomo III, págs. 429 y ss., afirma que «*íntimamente unida a la imparcialidad está la independencia con que ha de ejercerse la función calificadora. En este sentido, es también similar a la función judicial*».

²¹⁸ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2002, tomo III, págs. 389 y ss., cita como defensores de esta posición doctrinal a GONZÁLEZ PÉREZ y FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ. Partidarios de la misma son también MENÉNDEZ GARCÍA, P., 2008, pág. 865, y OGAYAR AYLLÓN, T., *RCDI*, 1974, págs. 13 y ss.

²¹⁹ GONZÁLEZ PÉREZ, J., *RCDI*, 1955, págs. 514 y ss., donde, tras afirmar que cualquier otra consideración acerca de la naturaleza jurídica del Registro de la Propiedad es consecuencia de la «*falta de preparación jurídico-administrativa*» de quien la defiende, añade que «*si nos enfrentamos con el Registro de la propiedad con un mínimo de preparación jurídico-administrativa, resulta obvio que estamos en presencia de un servicio público, con un modo de acción administrativa que no es policía ni fomento, sino, precisamente, servicio público. Este hallazgo impone una conclusión elemental: que los actos dictados por aquel órgano estatal al que corresponde la realización del servicio público registral son, cualquiera que sea la concepción de acto administrativo de que se parta, actos administrativos, dictados en un procedimiento administrativo. Cuando una persona acude al Registro de la propiedad en demanda de una inscripción, acude a hacer uso de un servicio público e incoa un procedimiento de indudable naturaleza administrativa, que se decidirá por un acto del órgano estatal competente, también administrativo*».

²²⁰ En este sentido, indica la STS (Sala 3.ª) de 24 de febrero de 2000 (RJ 2000, 2888), que si bien «*no es éste el momento de entrar en el análisis de cual sea la naturaleza de la función registral (...) si debe precisarse que lo cierto es que el Registro de la Propiedad es un organismo formalmente administrativo integrado en la organización administrativa del Estado, aun cuando el procedimiento registral presente características específicas. Del mismo modo si bien el titular del Registro no se identifica de manera absoluta con la condición de funcionario, no puede calificarse tampoco su actividad como una actividad privada, razón por la que sus actos como titular de un organismo administrativo cuando sean vinculantes por establecerlo así una norma de rango de Ley lo serán para el órgano de la Administración del que es titular, ya que los Registradores de la Propiedad desempeñan una función pública y no una función privada a título personal*».

²²¹ GONZÁLEZ PÉREZ, J., *RCDI*, 1949, págs. 583 y ss.

²²² Quien primero lo planteó fue GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J., *RCDI*, 1927, pág. 601. Así lo manifiesta PARDO NÚÑEZ, C. R., *RCDI*, 2003, pág. 3349. *Vid.*, en este sentido, GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J., 1924, tomo I, pág. 275; ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo I, pág. 627; CHICO Y ORTIZ, J. M., 2008 tomo I, pág. 950; LACRUZ BERDEJO, J. L., 1979, pág. 2; TAMAYO HAYA, S., 2009, pág. 340; GÓMEZ GÁLLIGO, F. J., 2008, pág. 140; y VIDAL FRANCÉS, P., 2008, pág. 330, entre otros. De forma detallada se relacionan otros autores a favor de esta posición en GARCÍA GARCÍA, J. M., 2002, tomo III, págs. 399 y ss. Sucede lo mismo en Alemania. *Vid.*, WESTERMANN, H., WESTERMANN, H. P., GURSKY, K., y EICKMANN, D., 1998, pág. 927.

dos²²³, argumentando fundamentalmente que la imposibilidad de recurrir la decisión del registrador en vía contencioso-administrativa imposibilita la consideración de la calificación registral como función administrativa²²⁴.

Esta posición mayoritaria encuentra además apoyo en el preámbulo del Real Decreto 1879/1994, de 16 de septiembre, por el que se aprueban determinadas normas procedimentales en materia de Justicia e Interior, en cuyo párrafo tercero se afirma que «las calificaciones de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles no son actos administrativos y las decisiones del Departamento en relación con las mismas tienen el carácter de jurisdicción voluntaria». Y también en la Exposición de Motivos de la Ley 7/1998, de 13 de abril, de condiciones generales de la contratación, que en su apartado IX afirma que la calificación registral «goza de la naturaleza jurídica de los actos de jurisdicción voluntaria». Además, es éste también el criterio mantenido por la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas resoluciones (por todas, Resolución de 26 de junio de 1986 [RJ 1986, 3844]).

Frente a esta postura mayoritaria se han alzado, sin embargo, voces críticas, como sucede con González Pérez²²⁵, quien desde un primer momento negaba la posibilidad de entender que la calificación registral pudiera ser considerada como jurisdicción voluntaria toda vez que «se realiza por órganos administrativos».

Más meditado es el parecer de De Pablo Contreras²²⁶, para quien la calificación registral tampoco puede entenderse comprendida en el seno de la jurisdicción voluntaria. Partiendo de la definición que de la misma ofrecía la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 en su artículo 1811, según el cual tienen la consideración de actos pertenecientes a la jurisdicción voluntaria «todos aquellos en que sea necesaria, o se solicite la intervención del Juez sin estar empe-

²²³ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2002, tomo III, pág. 407.

²²⁴ CHICO Y ORTIZ, J. M., 2008, pág. 949. En el mismo sentido, MONTSEERAT VALERO, A., 2000, pág. 80. En sentido contrario, MARTÍN PASTOR, J., 2011, pág. 64, para quien el recurso gubernativo no deja de ser un recurso administrativo, por cuanto el procedimiento en que se resuelve es administrativo, lo resuelve un órgano también administrativo –la Dirección General de los Registros y del Notariado–, y se presenta contra un acto de quien depende de la misma. Por su parte, GARCÍA GARCÍA, J. M., RCDI, 1994, pág. 2249, considera que la función calificadora no es función administrativa, y aduce para ello una serie de argumentos, varios de los cuales resultan sin embargo rebatibles como ahora se verá.

²²⁵ GONZÁLEZ PÉREZ, J., RCDI, 1949, págs. 583 y ss. Igualmente, indica GONZÁLEZ PÉREZ, J., RCDI, 1976, pág. 1038, que «cuando estemos ante procedimientos en que no se considere necesario ni oportuno atribuir su conocimiento al juzgador y, por tanto, se desarrollan y deciden por órgano que no es jurisdiccional, sino administrativo, la calificación de los mismos como de «jurisdicción voluntaria», en lugar de resolver el problema de su naturaleza, lo agrava». Del mismo parecer, FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, C., 1998, pág. 90, donde afirma que «la jurisdicción voluntaria orgánicamente procede del poder judicial, y no de la Administración Pública como soporte que es del poder ejecutivo en sentido estricto».

²²⁶ DE PABLO CONTRERAS, P., 1999, págs. 8 y ss.

ñada, ni promoverse cuestión alguna entre partes conocidas y determinadas», considera que existen varios inconvenientes a tal asimilación.

En primer lugar, por cuanto el propio precepto reseñado aclaraba que la existencia de jurisdicción voluntaria requería la participación de un Juez²²⁷, cuestión que no sucede en la calificación registral al no tener el registrador tal consideración. Y ello con independencia de que tanto el Preámbulo del Real Decreto 1879/1994 como la Exposición de Motivos de la Ley 7/1998, antes indicados, la califican como tal, toda vez que los mismos no sólo no forman parte del contenido dispositivo de las normas y, por lo tanto, carecen de fuerza vinculante alguna, sino que de admitirse lo en ellos establecido se estaría conculcando el mandato constitucional contenido en el artículo 117.1 CE que limita el ejercicio de la jurisdicción voluntaria a los Jueces y Magistrados integrantes del poder judicial²²⁸.

Además, continuaba argumentando De Pablo Contreras, era necesario tener igualmente en cuenta que el apartado 4 del indicado artículo 117 CE debía ponerse en relación con el entonces vigente artículo 2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, que claramente separaba la potestad jurisdiccional –dentro de la que se engloba también la jurisdicción voluntaria–, regulada en su apartado 1, de las funciones de Registro Civil, que se regulaban en el apartado 2. Dada la identidad existente entre el Registro Civil y el Registro de la Propiedad como organismos de publicidad, y a la vista de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 29 de marzo de 1990 (RTC 1990, 56), según la cual «la circunstancia de que la función registral civil fuera encomendada (...) a los órganos judiciales, no convierte automáticamente aquella función en jurisdiccional. El Registro Civil, pese a estar encomendada su llevanza a órganos judiciales, no es función jurisdiccional, sino registral»; concluía De Pablo Contreras que resultaba evidente que la calificación registral no sólo no podía compararse a la potestad jurisdiccional²²⁹ que la Ley atribuía en exclu-

²²⁷ Téngase en cuenta que el artículo 1 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, mantiene esta misma idea, aún con otras palabras, al decir que «se consideran expedientes de jurisdicción voluntaria a los efectos de esta Ley todos aquellos que requieran la intervención de un órgano jurisdiccional para la tutela de derechos e intereses en materia de Derecho civil y mercantil, sin que exista controversia que deba sustanciarse en un proceso contencioso». Por tanto, las afirmaciones que a continuación se realizan en atención a la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 siguen siendo igualmente válidas hoy en día, bajo la vigencia de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria.

²²⁸ DE PABLO CONTRERAS, P., 1999, pág. 11.

²²⁹ En este sentido resulta interesante leer los fundamentos jurídicos 16 y 17 de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de junio de 2001 (puede consultarse en <http://bit.ly/2cwLnQv> –último acceso: 1 de diciembre de 2016–) que, a la hora de analizar la actuación del encargado del Registro de la Propiedad en Austria (Bezirksgericht Bregenz) indican lo siguiente: «16. De los autos resulta que cuando el Bezirksgericht examina una solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad de un contrato de compraventa de un bien inmueble, con arreglo a lo dispuesto en la Grundbu-

siva a Jueces y Magistrados, sino que expresamente quedaba la misma diferenciada de la potestad que se les atribuía para la llevanza del Registro Civil –y por semejanzas, del Registro de la Propiedad–, que debía encontrar por tanto un fundamento constitucional diferente.

Esta argumentación se ve ahora reforzada por el artículo único de la Ley Orgánica 8/2011, de 21 de julio, complementaria de la Ley del Registro Civil, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, que entró en vigor el pasado 22 de julio de 2014, y que modifica el apartado segundo del artículo 2 de la Ley Orgánica 6/1985, que pasa a quedar redactado de la siguiente forma: «Los Juzgados y Tribunales no ejercerán más funciones que las señaladas en el párrafo anterior, y las demás que expresamente les sean atribuidas por ley en garantía de cualquier derecho». Con la nueva redacción del precepto se desvincula aún más la función jurisdiccional de la función calificadora, como claramente pone de manifiesto la Exposición de Motivos de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil, a la que la anterior norma acompaña, en donde se indica que «la modernización del Registro Civil también hace pertinente que su llevanza sea asumida por funcionarios públicos distintos de aquellos que integran el poder judicial del Estado, cuyo cometido es juzgar y ejecutar lo juzgado».

Tal manifestación es perfectamente trasladable al caso del Registro de la Propiedad, cuya llevanza también se realiza por funcionarios públicos distintos de los Jueces y Magistrados, y que tampoco se encuentra contenido en el apartado 2 del artículo 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (ni en la actual redacción ni en la que tuvo en su redacción originaria).

En este sentido, la referida Exposición de Motivos pone de manifiesto la configuración del Registro Civil, por si hubiera duda alguna, como un auténtico órgano administrativo, con expresiones perfectamente predicables del Registro de la Propiedad. Así, se expone la aplicación al Registro Civil de «técnicas organizativas y de gestión de naturaleza administrativa», que no suponen una merma a la tutela judicial efectiva de los ciudadanos en cuanto los actos del Registro Civil son objeto de control judicial, si bien, tal y como sucede en el caso del Registro de la Propiedad, «puesto que la materia a la que el funcionamiento del Registro Civil se refiere es el estado civil de las personas y en ciertos aspectos, el derecho de familia, la jurisdicción competente es la civil», salvo en el caso de la nacionalidad por residencia en el que la Ley entiende que hay ra-

chgesetz (Ley Federal austríaca de 1955 sobre el Registro de la Propiedad), no resuelve sobre un litigio sino que debe únicamente pronunciarse sobre la conformidad de la solicitud con los requisitos que establece la normativa para inscribir derechos de propiedad en el Registro de la Propiedad. 17. Al realizar esta actividad, el Bezirksgericht ejerce una función no jurisdiccional».

zonas que aconsejan su conocimiento por la jurisdicción contencioso-administrativa. Y a pesar de este control por la jurisdicción ordinaria, tal y como sucede en el caso del Registro de la Propiedad, la Ley no duda en afirmar que se «aproxima nuestro modelo de Registro Civil al existente en otros países de nuestro entorno, en los que también se ha optado por un órgano o entidad de naturaleza administrativa con el fin de prestar un servicio público de mayor calidad, sin perjuicio de la garantía judicial de los derechos de los ciudadanos».

Esta idea se ve igualmente apoyada por la Disposición final primera de la referida Ley 20/2011, que establece expresamente que en todo lo no previsto en relación con la tramitación administrativa de los expedientes regulados en la misma se aplicará la Ley 30/1992; así como el reciente Real Decreto-ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia, cuya Disposición adicional vigésimosegunda dispone que «el Gobierno promoverá, en el plazo más breve posible, las modificaciones de la Ley 20/2011, de 21 de julio, necesarias para su adecuación a la llevanza del Registro Civil por los Registradores de la Propiedad y Mercantiles que en cada momento tengan a su cargo las oficinas del Registro Mercantil, incluyendo las reglas de competencia para la inscripción de los hechos y actos que deban acceder al Registro Civil y el régimen del personal al servicio de la Administración de Justicia destinado actualmente en el Registro Civil».

Como indicaba también De Pablo Contreras²³⁰, la consideración del Registro Civil como un ente administrativo, a pesar de la novedad en su formulación legal, no lo es tanto, pues ya la STS (Sala 3.ª) de 10 de octubre de 1987 (RJ 1987, 8327), afirmaba que «si bien es cierto que el Registro Civil debe ser atendido por personal judicial, no lo es menos que el mismo no forma parte de la organización judicial, por lo que, debido a su carácter administrativo (...)». Y para el citado autor el carácter administrativo que la referida Sentencia anuda al Registro Civil, y que hoy en día como se ha apuntado se manifiesta también en la Ley 20/2011 antes citada, debe entenderse predicable también del Registro de la Propiedad –de nuevo, dadas las similitudes entre ambos, tanto materiales como en su consideración de organismos públicos–, configurando así a la calificación registral como una auténtica potestad administrativa, lo que no podría ser de otra manera si se tiene en cuenta que de conformidad con el artículo 259 LH, los Registros de la Propiedad dependen de la Dirección

²³⁰ DE PABLO CONTRERAS, P., 1999, pág. 15. Ya lo había apuntado también GALLEGO DEL CAMPO, G., RCDI, 1986, pág. 668, al afirmar que «el esquema organizativo de los Registros de la Propiedad y el Estatuto profesional de los Registradores venían a situarse, con la nueva Ley, en la línea de modernización administrativa iniciada en nuestro país por las referidas reformas de Javier de Burgos».

General de los Registros y del Notariado, que se incardina dentro del Ministerio de Justicia, y son, por tanto, órganos administrativos²³¹.

La consideración del Registro de la Propiedad como un órgano administrativo y, por consiguiente, la del procedimiento registral como un procedimiento administrativo, se mantiene también de forma expresa por el legislador en la Exposición de Motivos del Borrador de Anteproyecto de Ley de Reforma Integral de los Registros, al indicar que la necesidad de que el registrador consulte, a la hora de calificar, el contenido del resto de Registros es «una necesidad que resulta de la obligación de dar cumplimiento al deber de colaboración entre las Administraciones Públicas» e, igualmente, una necesidad que resulta también «del mandato constitucional de celeridad de los procedimientos administrativos».

Crítico con la posición doctrinal mayoritaria se ha mostrado también García García²³², quien sin embargo ha optado por defender una posición *tertium genus* sobre la calificación registral, a la que considera un «acto mixto de jurisdicción voluntaria y de administración pública». Parte García García de rechazar tanto la consideración de la naturaleza de la calificación registral de forma exclusiva como jurisdiccional, pues ni proviene de un Juez o Magistrado ni dirime una controversia entre particulares, como su consideración exclusiva como acto administrativo, por cuanto la materia sobre la que versa la misma es registral y, con ello, puramente civil. Sin embargo, reconoce que ambas posiciones doctrinales ponen sobre la mesa características que son encuadrables dentro de la calificación registral, y que merecen un intento de integración que permita alcanzar una correcta configuración de su naturaleza jurídica.

Desde esta perspectiva, García García separa aquellas características de la calificación registral que son propias del acto administrativo (el órgano

²³¹ Díez-PICAZO, L., 2008, pág. 419, mantiene una concepción similar en cuanto a la naturaleza jurídica de la calificación registral, pero la hace extensible a todo el procedimiento registral, del que la calificación es sólo una parte. Así, afirma que el procedimiento registral es «rigurosamente un «procedimiento», por cuanto que está formado por una sucesión de actos o trámites jurídicamente reglamentados, y aunque «para algunos autores se trata de un proceso en el que se ventila una pretensión y tiene por ello naturaleza jurisdiccional», cuya «actividad puede ser englobada dentro de la categoría conocida con el nombre de «actos de jurisdicción voluntaria», sin embargo «parece más acertada la opinión de quienes entienden que tanto el Registro en cuanto servicio público, como los actos que en él se realizan, poseen naturaleza administrativa. El procedimiento es, por ello, un procedimiento administrativo». Aunque, eso sí, reconoce que «es, no obstante, un procedimiento de naturaleza especial, excluido de la aplicación de la Ley de Procedimiento Administrativo». MENÉNDEZ GARCÍA, P., 2008, pág. 870, recuerda igualmente que existen varios preceptos en la Ley Hipotecaria que aluden, por remisión directa, a la Ley 30/1992, además de existir otros preceptos que directamente utilizan técnicas propias del Derecho administrativo.

²³² GARCÍA GARCÍA, J. M., 2002, tomo III, págs. 413 y ss. Lo reitera posteriormente en GARCÍA GARCÍA, J. M., 2008, págs. 211 y ss.

encargado, el procedimiento seguido, el sistema de recursos existente y la regulación aplicable), de aquellas que lo son del acto de jurisdicción voluntaria (la materia sobre la que versa, la naturaleza de la decisión, los efectos que produce, la salvaguarda de los asientos por los Tribunales y, aquí también, el sistema de recursos existente y la regulación aplicable, que a su parecer beben de ambas fuentes).

Partiendo de esta premisa, la concurrencia en la calificación registral de características que son propias del acto administrativo y de características que lo son del acto de jurisdicción voluntaria, configuraba a la misma como un acto de naturaleza mixta o especial, un acto cuyo procedimiento es administrativo pero cuya materia es civil. Procedimentalmente, la calificación registral se configura como un acto administrativo que se integra dentro de un procedimiento administrativo, aunque con especialidades y peculiaridades propias. Y materialmente, la calificación registral presenta las notas propias de la jurisdicción voluntaria, pues es un acto civil o registral con requisitos y efectos derivados de la legislación hipotecaria²³³.

Esta configuración mixta de la calificación registral, y *a fortiori* la consideración puramente administrativa que realiza De Pablo Contreras²³⁴, permite

²³³ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2002, tomo III, pág. 423. Resulta interesante destacar en este sentido que la vigente Ley 15/2015, de la Jurisdicción Voluntaria, indica expresamente, aunque sea en su Exposición de Motivos, que se indica que se «*opta por atribuir el conocimiento de un número significativo de los asuntos que tradicionalmente se incluían bajo la rúbrica de la jurisdicción voluntaria a operadores jurídicos no investidos de potestad jurisdiccional, tales como Secretarios judiciales, Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles*», poniendo así de manifiesto la postura que mantengo de que la calificación registral carece de naturaleza jurisdiccional, al tratarse de una cuestión administrativa. Por otra parte, y aunque junto a lo anterior la propia Exposición de Motivos afirma que «*a los Notarios y a los Registradores de la Propiedad y Mercantiles se les encomienda el conocimiento de aquellas materias donde su grado de preparación y su experiencia técnica favorecen la efectividad de los derechos y la obtención de la respuesta más pronta para el ciudadano*», lo cierto es que esta llamada se atribuye a notarios o a registradores de lo mercantil, con la excepción del procedimiento regulado en el nuevo artículo 103 bis LH, a cuyo tenor «*los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial*». Aunque, sin embargo, «*la conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante Notario o Secretario judicial*».

²³⁴ DE PABLO CONTRERAS, P., 1999, pág. 28, afirma que la consideración administrativa de la calificación registral que defiende «*hace ineludible la aplicación al mismo de los principios constitucionales*

justificar la aplicación a la misma del mandato del anteriormente citado artículo 77.1 de la Ley 39/2015²³⁵. En efecto, si la calificación registral es un acto de naturaleza administrativa (en todo o en parte, como se acaba de indicar)²³⁶, parece procedente aplicar al mismo aquellos principios del procedimiento administrativo que impliquen una mejora en las garantías de los interesados²³⁷, como sin duda sucede aquí, pues la posibilidad de utilizar la información asociada a la hora de calificar el título a inscribir determinaba un mayor respeto a la legalidad y un incremento en la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario y en la tutela de los derechos en juego.

3.1.8.2.2.2. Otras posturas doctrinales partidarias de la tesis mantenidas

La posibilidad de utilizar la información asociada en sede de calificación registral ha sido manifestada también por Arrieta Sevilla²³⁸, quien entendía que podía recibir el mismo tratamiento que los asientos que figuran en el Registro de la Propiedad, siempre que así lo estimase conveniente el registrador. Para el

básicos que gobiernan la actuación de la Administración: (...), garantías mínimas en el procedimiento [art. 105.c) C. E.]».

²³⁵ Así lo hace el propio GARCÍA GARCÍA, J. M., 2002, tomo III, pág. 535; y en GARCÍA GARCÍA, J. M., 2008, pág. 212. Y también se refiere a tal posibilidad MENÉNDEZ GARCÍA, P., 2008, pág. 894.

²³⁶ Así lo disponen también, entre otras, las RRDGRN de 14 de octubre de 2004 (RJ 2005, 2551), 12 de septiembre de 2005 (RJ 2005, 6936), y 10 de noviembre de 2006 (RJ 2006, 7159). Esta última indica expresamente que «*sin ánimo exhaustivo, respecto de la naturaleza de carácter administrativo de la calificación del registrador, en cuanto que proviene de un funcionario público, titular de una oficina pública, tal tesis ha sido confirmada, entre otras, por las Sentencias del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Badajoz, de 21 de diciembre de 2005, por la que se confirma la Resolución de este Centro Directivo de 14 de octubre de 2004, y del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de León, de 1 de septiembre de 2006, por la que se confirma la Resolución de esta Dirección General de 12 de septiembre de 2005, y Sentencia del Juzgado de lo Mercantil n.º 6 de Madrid, de 25 de septiembre de 2006. En esta última Sentencia y, en un sentido similar al que recogen las dos precedentes, se afirma que «la Ley Hipotecaria claramente atribuye ese carácter administrativo a la calificación registral. No en vano, el artículo 322 de la LH establece que la notificación de la calificación negativa de un documento se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la LRJPAC; y el cómputo de los plazos para la interposición de los recursos contra la calificación se hará de acuerdo con lo dispuesto en la LRJPAC, tal y como reza el artículo 326 in fine de la LH»».*

²³⁷ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2008, pág. 894, quien también entiende aplicables en sede de calificación registral las normas administrativas en materia de libre valoración de la prueba (art. 80.2 de la Ley 30/1992), las relativas a la posibilidad de investigación de oficio por el órgano instructor del procedimiento (art. 78.1 de la misma norma), y las relativas a la audiencia de los afectados en el procedimiento (art. 82 del mismo cuerpo normativo en relación con el antes referido artículo 105.c) CE). Este parecer lo mantiene también MENÉNDEZ GARCÍA, P., 2008, pág. 869, quien recuerda que el apartado tercero de la Disposición derogatoria de la Ley 30/1992 declaraba en vigor las normas que regulaban procedimientos de las Administraciones Públicas que no contradijeran ni se opusieran a la misma, de donde se «*desprende que cualquier procedimiento que, como el registral, se tramite ante un órgano de la Administración Pública, ha de observar las garantías esenciales de los derechos individuales previstas en aquella Ley*».

²³⁸ ARRIETA SEVILLA, L. J., RCDI, 2013, pág. 3687.

citado autor, la información asociada se configuraba como un instrumento más al servicio del registrador, que debía hacer uso del mismo en la calificación registral negando el acceso tabular al título cuando la información que tuviera así lo hiciera aconsejable, con independencia del origen de la misma²³⁹.

También ha tratado el tema de la utilización de la información asociada en sede de calificación registral J. A. García García²⁴⁰, quien partía de la interpretación restrictiva de los medios de calificación que había mantenido tradicionalmente la Dirección General de los Registros y del Notariado, para indicar que la misma debía ser reducida en su alcance y limitada únicamente a aquellos aspectos que quedasen cubiertos por la fe pública notarial. Partiendo de esta premisa, y siguiendo a Vázquez Asenjo y a De la Iglesia Monje, el citado autor entendía que el artículo 9 LH habilitaba al registrador para incorporar al asiento registral, por medio de la asociación, cualquier información administrativa que pudiera ser subsumida en el concepto de calificación administrativa arriba referido. Y a partir de entonces, a partir de su asociación al asiento registral –el autor hablaba de «incorporación», en los términos en que se pronunciaba el derogado artículo 9.1 LH–, dicha calificación administrativa (dicha información asociada, en definitiva), pasaba a formar parte del Registro de la Propiedad, integrándose en los libros registrales y gozando del mismo valor que cualquier otra información contenida en ellos. De esta forma, concluía, la información asociada constituía «un medio calificador más en el sentido del art. 18 LH al tratarse de información registral, esto es, de información que proviene del propio Registro de la Propiedad, de sus propios asientos»²⁴¹.

La tesis que aquí se defiende respecto de la posibilidad de utilizar la información asociada a las bases gráfica registrales como instrumento disponible para que el registrador llevase a cabo su labor calificadora con mayores garantías de respeto a la legalidad, y el correspondiente incremento en la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, encontró apoyo también en la SAP de Santa Cruz de Tenerife (Secc. 3.ª)²⁴², de 16 de octubre de 2012 (JUR 2013, 224949)²⁴³.

²³⁹ ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2013, pág. 3689.

²⁴⁰ GARCÍA GARCÍA, J. A., 2011, pág. 206.

²⁴¹ GARCÍA GARCÍA, J. A., 2011, pág. 210. No se comparte, sin embargo, esta última precisión, pues por lo indicado la información asociada es aquella que no constaba inscrita en el Registro de la Propiedad, sino que se «*incorporaba*» a éste sin ser objeto de calificación registral, lo que impedía equipararla a aquella otra que sí lo es.

²⁴² Curiosamente, la misma Audiencia Provincial, aunque una sección distinta (ahora es la 3.ª y antes la 4.ª), que dictó la Sentencia de fecha 12 de diciembre de 2012, a la que se ha hecho referencia con anterioridad, totalmente contraria en su parecer a ésta que ahora se comenta.

²⁴³ ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2013, pág. 3672, la calificó, quizás con excesiva euforia, de «*histórica*».

En el supuesto de hecho que se planteaba en la Sentencia, el registrador denegó la inscripción de la declaración de obra nueva porque a la vista del sistema de bases gráficas registrales del artículo 9 LH, y en virtud de la capa de información aportada por la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, le constaba la existencia de una infracción urbanística. Entendió la Audiencia Provincial que la función calificadora se encuentra sujeta al principio de legalidad, lo que implica la necesidad de contemplar la totalidad del ordenamiento jurídico para garantizar que la validez del acto jurídico objeto de la misma no queda limitada a la concurrencia de los requisitos propios del Derecho civil, sino que debe respetar también todos los requisitos impuestos por, por ejemplo en el caso enjuiciado, la normativa urbanística, por cuanto, como se ha apuntado más arriba, es esa normativa urbanística la que delimita el contenido del derecho de propiedad.

Afirmaba de esta manera la sentencia que el ordenamiento jurídico debe ser contemplado y aplicado de forma armónica y unitaria, evitando con ello la aparición de contradicciones. Por ello, consideró la Audiencia Provincial que el registrador estaba obligado a acudir a la normativa urbanística y medioambiental si se acreditaba la existencia de situaciones que eran contrarias a normas de *ius cogens*, ya que el registrador, cuando tiene conocimiento de la existencia de un expediente urbanístico, no puede ignorarlo alegando falta de anotación preventiva del mismo por parte de la Administración competente, y añadía –Fundamento Jurídico 4, *in fine*–, y esto es lo más relevante de todo, «siendo indiferente que el conocimiento del estado urbanístico de la referida propiedad llegara a su conocimiento por uno u otro medio, cuando consta que el señalado en la resolución recurrida se encuentra entre los relacionados en el artículo 9 de la LH».

En definitiva, por tanto, el registrador, en cuanto debe garantizar que el acceso al Registro de la Propiedad se realice con pleno respeto a la legalidad vigente²⁴⁴, por exigencias del principio de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, debe hacer uso de cuantos medios tenga a su disposición²⁴⁵, intrínsecos y extrínsecos, para comprobar la corrección del documento que se some-

²⁴⁴ MONTSERRAT VALERO, A., 2000, pág. 99.

²⁴⁵ Así se entiende, con RAJOY BREY, E., 2005, pág. 142, que «la importancia e irreversibilidad de los perjuicios derivados de un error en la calificación (...) han determinado que todas las legislaciones europeas, con la única excepción de España, atribuyan al Registrador la facultad (...) de practicar y valorar las pruebas que considere necesarias en orden a evitar dichos errores». En la misma línea de pensamiento, apunta GÓMEZ GÁLLIGO, F. J., 2008, pág. 164, que «si se compara con otras legislaciones la calificación es insuficiente, debiendo extenderse a otros aspectos que en otros países sí son garantizados por el Registro de la Propiedad». Y entre tales aspectos cita expresamente «las «bases físicas» (superficies, situación, etc.) que el Registrador debería de comprobar, de la misma manera que hace en otro países».

te a inscripción, denegando la misma, previa calificación negativa, en caso de encontrar cualquier discrepancia. Desde esta óptica, la información asociada²⁴⁶ se configuraba como un potentísimo instrumento en auxilio de dicha labor calificadora.

3.1.8.2.3. Otras bondades de la información asociada

Además de lo ya indicado en el apartado anterior, la información asociada podía desplegar otros efectos, de carácter accesorio o de menor relevancia si eran individualmente considerados, cuya suma, en conjunción con la eficacia enervadora de la buena fe y la aplicación de la misma a la labor calificadora del registrador, ponía de manifiesto el importante papel que este tipo de información territorial estaba llamado a desempeñar. Tales efectos eran principalmente los siguientes:

3.1.8.2.3.1. Reducción de la litigiosidad como consecuencia del efecto disuasorio

La doctrina que se preocupó de estudiar en mayor o menor medida los efectos de la información asociada coincidía en indicar como uno de ellos el efecto disuasorio que la misma tenía²⁴⁷, por cuanto ponía sobre aviso al interesado de la existencia de determinadas circunstancias de naturaleza jurídico-real que bien pudieran influir en su decisión de adquirir la finca consultada (por ejemplo, por la existencia de un expediente de disciplina urbanística incoado sobre el terreno que se pretendía adquirir, que sin embargo no había sido objeto de la oportuna anotación preventiva por dejadez de la Administración competente).

Este efecto disuasorio llevaría además aparejado un efecto reflejo, derivado directamente del mismo, cual era la consecuente reducción de la litigiosidad. Con ocasión de la aprobación del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, el legisla-

²⁴⁶ DE LA PUENTE ALFARO, F., 2010, pág. 93, indica en este mismo sentido que el registrador puede «*tener en cuenta hechos jurídicos relevantes*» siempre que la información así utilizada esté acreditada «*por consulta (...) a otras bases de datos jurídicas*», como sucede con aquéllas que conformaban la información que se asociaba al Registro de la Propiedad, en los términos ya indicados.

²⁴⁷ ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2013, pág. 3681; SÁNCHEZ JORDÁN, M. E., 2011, pág. 33; VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2009, pág. 64.

dor, sin embargo, dejó escapar una oportunidad excelente para valerse de las ventajas disuasorias y de reducción de la litigiosidad que la información asociada ofrecía, posición que, además, ha mantenido en el vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. El artículo 65.2 de la indicada norma establece la obligación de las Administraciones Públicas de acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de anotación preventiva en los casos de incoación de expedientes de disciplina urbanística que afecten a actuaciones por virtud de las cuales se lleve a cabo la creación de nuevas fincas registrales por vía de parcelación, reparcelación en cualquiera de sus modalidades, declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal. Como indica Sánchez Jordán²⁴⁸, de la lectura de tal precepto parece deducirse que la ausencia de la referida anotación debería impedir su eficacia sobre los terceros de buena fe, por cuanto no tuvieron posibilidad de conocer la existencia de dicho expediente, lo que podría haberse evitado mediante la asociación del mismo en los términos ya analizados, pues quedaría de esa forma enervada la buena fe de estos terceros, impidiendo así que quedasen protegidos por el principio de fe pública registral, y permitiendo al expediente desplegar plenos efectos.

Sin embargo, el párrafo 2.º del artículo 65.2 ha optado por una solución completamente opuesta, que lejos de reducir la litigiosidad, probablemente acabe por aumentarla. En efecto, el referido precepto, y de forma excepcional, excluye la aplicación del artículo 34 LH en los casos de falta de anotación preventiva al disponer que la omisión de la misma dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente por los daños y perjuicios que se generen al tercero de buena fe, lo que únicamente se explica si se admite que el expediente incoado pero no anotado despliegue efectos sobre él²⁴⁹, soportando así, por tanto, las consecuencias lesivas del mismo.

Esta exclusión *ope legis* del principio de fe pública registral, en un supuesto en el que además no existe ni publicidad legal ni notoriedad de la incoación del expediente que pudieran paliar en cierta medida esta falta de anotación, parece completamente injustificada, al menos en la forma, por cuanto la finalidad pretendida, esto es, el impedir la consolidación de situaciones de irregularidad urbanística por aplicación del artículo 34 LH, es completamente loable. Injustificable, se insiste, en la medida en que la omi-

²⁴⁸ SÁNCHEZ JORDÁN, M. E., 2013, págs. 461 y ss. Aunque lo hace en relación con el antiguo artículo 51.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, sus consideraciones son perfectamente trasladables a la regulación actualmente en vigor.

²⁴⁹ SÁNCHEZ JORDÁN, M. E., 2013, pág. 462.

sión de la anotación del expediente incoado impide que éste sea conocido por el tercero de buena fe, a quien la indemnización de los daños ocasionados, aunque repare económicamente el posible perjuicio, puede no serle suficiente, sobre todo si se tiene en cuenta que el cobro de tal indemnización deberá venir precedido de la correspondiente reclamación, con el coste económico y temporal que lleva aparejado.

Dado que la finalidad de la medida adoptada es evitar la consolidación, por la vía del artículo 34 LH, de situaciones de irregularidad urbanística, sin duda la misma habría sido más satisfactoriamente alcanzada recurriendo al uso de la información asociada.

De un lado, por cuanto mediante la técnica de la asociación, el tercero habría tenido conocimiento de la irregularidad antes de la adquisición de tal condición, quedando su buena fe enervada desde entonces e impidiendo así desde un primer momento el juego del principio de fe pública registral, situación ésta mucho más deseable que la actual, que hace creer al tercero que goza de tal condición para luego desproveerle de los beneficios que la misma debería llevar aparejados, al introducir *ex post facto* una excepción que supone una quiebra injustificada del principio de fe pública registral que nuestra Ley Hipotecaria consagra como una de las bases fundamentales de todo el sistema inmobiliario español.

Y de otro lado, porque la enervación de la buena fe y la consecuente exclusión del principio de fe pública registral no generaría perjuicio alguno al tercero, que a la vista de la capa de información asociada, y conocedor por tanto de la imposibilidad de consolidar la situación que ahora descubre que es irregular, no procedería a realizar el negocio jurídico pretendido (efecto disuasorio) o, de mantenerse en él, lo haría sabiendo a lo que se expone, lo que le impediría pretender después una hipotética indemnización por los perjuicios producidos a consecuencia de la resolución que finalmente se tome en el expediente incoado (reducción de la litigiosidad), con el ahorro económico que ello supondría para la Administración.

3.1.8.2.3.2. Reducción de los costes

La posibilidad de asociar información relativa a las calificaciones administrativas a la base gráfica del folio registral conllevaba un beneficio añadido para todo aquel (tercero interesado o Administración) que consultase el Registro de la Propiedad, al suponer una economía de medios, jurídicos, económi-

cos y temporales²⁵⁰, para la obtención de la información, al evitar la investigación *extra* Registro de la Propiedad de la situación jurídica del inmueble²⁵¹.

En efecto, la unificación en un solo punto de toda la información relevante relativa a situaciones de naturaleza jurídico-real que pudieran afectar a una finca determinada facilitaba la labor del interesado, que podía tener acceso a toda ella mediante una única consulta. En caso contrario, tal interesado debía no solo consultar el Registro de la Propiedad, sino también cualquier otro Registro administrativo o norma sectorial que pudiera afectar en manera alguna al derecho publicado, con el riesgo añadido de olvidar o desconocer la existencia de alguna o algunas de tales situaciones, lo que sin duda llevaba aparejado un incremento en los costes, al verse incrementado también el número de consultas que debían realizarse.

Esta reducción en los costes operaba también, en los términos ya analizados en el apartado anterior, en aquellos supuestos en los que la Administración pudiera venir obligada a indemnizar al tercero de buena fe como consecuencia de los perjuicios que le hubiera ocasionado la falta de anotación de cualquier suerte de calificación administrativa (en sentido amplio). La asociación de información le impediría adquirir la condición de tercero de buena fe y, con ello, prevendría que éste pudiera pretender indemnización alguna derivada de la calificación administrativa no anotada pero asociada, al ser consciente de los riesgos que el negocio jurídico que pretendiera celebrar llevaba aparejado como consecuencia de la indicada calificación.

3.1.8.2.3.3. Garantía para la Administración del efectivo conocimiento de los titulares de bienes inmuebles afectados por su actuación

Como apunta Requejo Liberal²⁵², la asociación de información a las bases gráficas del Registro de la Propiedad era una operación que operaba de forma bidireccional, de tal manera que permitía obtener beneficios a todos aquéllos que consultaban el folio registral, y no sólo al tercer adquirente. Por tanto, la Administración adquiriría la posibilidad de conocer quién era el verdadero propietario de los inmuebles que pudieran quedar afectados por una determinada actuación territorial –pues con la consulta del Catastro no es posible garantizar jurídicamente que la titularidad que en él consta coincida con la verdadera titularidad registral, única que tiene verdaderos efectos dominicales–, siempre, claro está, que la finca

²⁵⁰ GARCÍA GARCÍA, J. A., y TRUJILLO CABRERA, C., 2013, pág. 124.

²⁵¹ ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2013, pág. 3681.

²⁵² REQUEJO LIBERAL, J., 2007, pág. 116.

estuviese inscrita –pues la consulta al Registro de la Propiedad, dado el carácter voluntario de la inscripción, no siempre podía garantizar el conocimiento de dicho titular registral–, de forma que dicha actuación era mucho más efectiva.

3.1.8.2.3.4. Cumplimiento del deber de colaboración con las Administraciones exigido por la Ley 27/2006

El artículo 4 de la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE, dispone que «las Administraciones Públicas establecerán los mecanismo más eficaces para un efectivo ejercicio de los derechos reconocidos en esta Ley. A tal efecto, ajustarán sus actuaciones a los principios de información mutua, cooperación y colaboración».

Tal y como ya se ha apuntado más arriba, la información asociada, especialmente la calificación medioambiental, facilitaba el cumplimiento de dicho deber al permitir a todas las Administraciones públicas con incidencia medioambiental interoperar con sus respectivas bases de datos gráficas sobre la base del riguroso dato de la titularidad que el Registro de la Propiedad proporcionaba, permitiendo con ello un cumplimiento mucho más pleno de los principios enunciados en el referido artículo.

3.1.8.2.3.5. Favorecimiento de la reutilización de la información pública en los términos de la Ley 37/2007

La Exposición de Motivos de la Ley 37/2007, de 16 de noviembre, sobre reutilización de la información del sector público, recuerda que todas las Administraciones y organismos del sector público recogen, producen, reproducen y difunden documentos, para llevar a cabo la misión de servicio público que tienen encomendada, que contienen información, sobre todo digital, de numerosas cuestiones: social, económica, jurídica, geográfica, meteorológica, turística, sobre empresas, patentes o educación, entre muchas otras.

Con la finalidad de armonizar la explotación de la información en el sector público, y teniendo en mente que «la publicidad de todos los documentos de libre disposición que obran en poder del sector público referentes no sólo a los procedimientos políticos, sino también a los judiciales, económicos y administrativos, es un instrumento esencial para el desarrollo del derecho al co-

nocimiento, que constituye un principio básico de la democracia», la referida Ley establece cómo deben actuar las distintas Administraciones públicas para permitir que el resto de ellas (aunque también los usuarios privados, tema ése que sin embargo no resulta de interés aquí), pueda reutilizar la información que cada una produce. Para ello, las Administraciones vienen obligadas a facilitar sus documentos en cualquier formato o lengua en que existan previamente, procurando hacerlo, además, por medios electrónicos (artículo 5 de la Ley 37/2007). Y esa facilitación debe realizarse, además, en términos tales que permitan, al amparo del Real Decreto 4/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Esquema Nacional de Interoperabilidad en el ámbito de la Administración Electrónica, que tal información pueda interoperar con la que produzcan y ofrezcan el resto de las Administraciones públicas.

Desde esta perspectiva, resulta evidente que la información asociada constituía una reutilización de la información georreferenciada con trascendencia registral que se generaba en las distintas Administraciones públicas, y que podía hacerse interoperar con la información de que disponía el Registro de la Propiedad. La posibilidad de asociar información al Registro de la Propiedad, mediante la reutilización de aquella información interoperable que generaban las Administraciones públicas que operaban sobre el territorio, constituía sin duda un incremento de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

3.1.8.2.3.6. Incorporación del Registro de la Propiedad a la infraestructura de información espacial creada por la Directiva INSPIRE

La utilidad de incorporar información al Registro de la Propiedad mediante esta técnica de asociación se vio reforzada en los últimos años, especialmente en cuanto se refiere a la información de naturaleza ambiental²⁵³, con la aprobación de la Directiva 2007/2/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de marzo de 2007, por la que establece una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea. Dicha infraestructura de información espacial, a la que se conoce con el nombre de INSPIRE²⁵⁴, tiene por finalidad procurar la definición y realización de todas aquellas políticas comunitarias en las que deban integrarse las exigencias de protección del medio ambiente, mediante la combinación de información y conocimientos procedentes de dife-

²⁵³ Para VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2011, pág. 291, «*resulta evidente que si se consigue crear dicha primera infraestructura de datos espaciales, la misma no sólo tendrá fines medioambientales sino que será de utilización general para cualquier agente económico y para cualquier consumidor*».

²⁵⁴ Acrónimo de «*IN*fraestructure for *SP*atial *IN*foRmation in the *EU*ropean Community».

rentes sectores. De todas las clases de información existentes, la Directiva INSPIRE centra sus esfuerzos en la armonización e interoperabilidad de una en concreto: la información espacial, esto es, los datos espaciales, mediante la coordinación e interoperabilidad de los distintos conjuntos de datos espaciales que obran en poder de los Estados miembros.

Tal y como se ha indicado, el Registro de la Propiedad ofrece información sobre los distintos inmuebles del territorio español. Sin embargo, esa información que ofrece no se limita a indicar quién es el dueño de qué finca, sino que indica además cuál es esa finca y dónde se encuentra localizada, de tal manera que ofrece información geográficamente referenciada: ofrece un conjunto de datos espaciales, entendiendo por tal todo aquel conjunto de datos que contiene información geográficamente localizada, es decir, información directamente referida a un punto o lugar concreto de un territorio.

Como también se ha tenido ocasión de ver, esta referencia geográfica quedaba limitada a la descripción que del inmueble, de sus linderos y de su ubicación realizaba el propio titular del mismo en el momento de solicitar la inmatriculación. Como consecuencia de esta regulación, las descripciones de las fincas se llevaban a cabo de forma unilateral por el propio interesado, sin que mediara intervención de los colindantes, dando lugar a numerosas inscripciones oscuras e incompletas que dificultaban enormemente la correcta y precisa identificación de la finca; y sin embargo, no es posible obviar, como se ha indicado también reiteradamente, que el Registro de la Propiedad se caracteriza por desplegar unos efectos jurídicos de gran alcance, especialmente, en materia de seguridad jurídica, donde alcanza un grado tan elevado en cuanto al estado de titularidad y cargas que pesan sobre el territorio que ninguna otra institución en España puede suplirlo²⁵⁵, sin obviar por ello los defectos que el propio sistema lleva aparejado y que han sido objeto de análisis en las páginas anteriores.

Con las infraestructuras de datos espaciales es por tanto posible acceder, desde cualquier lugar del mundo a través de Internet, a un mapa, ya sea un plano, ya una ortofotografía, de una determinada zona y consultar diversas capas de información existente en esa infraestructura de datos espaciales, cada una de las cuales hace referencia a la incidencia de un aspecto concreto de la realidad sobre el espacio físico estudiado (temperatura media, riesgos de inundaciones, comportamiento telúrico, o fauna/flora que habita en la zona, entre otras).

Teniendo en cuenta el concepto de información asociada ya estudiado, parecía evidente, por tanto, que el Registro de la Propiedad estaba capacitado

²⁵⁵ SÁNCHEZ JORDÁN, M. E., 2011, pág. 31. En sentido similar se pronuncia ARRIETA SEVILLA, L. J., 2011, pág. 1.

para comportarse efectivamente como una verdadera infraestructura de datos espaciales²⁵⁶, y de hecho, así lo hacía en algunos casos, ofreciendo a todo aquel que lo consultas, y que demostrase un interés legítimo, una pléyade de capas de información que permitían conocer una enorme cantidad de datos relativos a una zona geográfica concreta y determinada, que excedían con creces el contenido tradicional del folio registral (que se limita a indicar quién es el titular de una finca y qué cargas o gravámenes pesan sobre ella). De ahí, que fuese interesante determinar si el Registro de la Propiedad podía o no ser incorporado al marco de la referida Directiva INSPIRE²⁵⁷.

Sin embargo, y a pesar de que la interpretación teleológica de la Directiva INSPIRE permite mantener tal posibilidad²⁵⁸, la transposición de la misma

²⁵⁶ Así, por ejemplo, y además de lo ya estudiado más arriba, DÍEZ-PICAZO, L., 2008, pág. 382, indica que «*la finca es la unidad básica del sistema, el personaje cuya historia publica el Registro y la cosa cuyas vicisitudes son a través del Registro conocidas*», por lo que «*el Registro proporciona información a los interesados y a la comunidad entera (...) sobre las fincas previamente inmatriculadas*» (op. cit., 2008, pág. 389). En el mismo sentido, LACRUZ BERDEJO, J. L., et al., 2003, págs. 4 y ss., afirman que «*para desarrollar la actividad estatal de toma de razón y manifestación de las situaciones jurídicas inmobiliarias (...) la ley ha creado un organismo, llamado Registro de la Propiedad (...)*» que «*se lleva (...) por fincas: a cada una de ellas se le abre lo que podríamos decir una cuenta, en la que se asientan todas las vicisitudes jurídicas que va sufriendo (...) lo que permite ver, consultando únicamente ese «folio», la entera situación de la finca según el Registro*». De esta forma, continúa el citado autor, «*en su encabezamiento, el folio o registro de cada inmueble contendría los datos que caracterizan éste, es decir, su descripción física y geográfica, de modo que quedase plenamente identificado*». De la misma opinión es GARCÍA GARCÍA, J. M., 1988, tomo I, págs. 57 y ss., al afirmar que las fincas constituyen «*bienes perfectamente identificados por los datos de su situación, superficie y linderos*», que deben ser referidos, además en términos de «*dato definitorio del Registro*». Más claro en su exposición es REQUEJO LIBERAL, J., 2007, pág. 24, para quien «*una identificación clara y perfecta de las fincas es el complemento ideal para que el Registro publique, con todas las garantías de nuestra legislación hipotecaria, cuál es la situación jurídica de éstas. Las fincas lindan con fincas, ocupan un lugar geográfico determinado y tienen una forma geométrica característica*». Consideran también que el Registro de la Propiedad constituye un conjunto de datos espaciales, si bien no lo expresan en tales términos, totalmente desconocidos en la época, SANZ FERNÁNDEZ, A., 1947, tomo I, pág. 34, cuando indica que «*quien quiera saber la libertad o gravamen de las fincas, esto es, la existencia o inexistencia de derechos reales sobre ellas, sólo tiene que acudir para ello al Registro de la Propiedad*»; PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M., 1999, págs. 433 y 448, para quien «*el Registro de la Propiedad es el organismo del Estado a quien incumbe (...) la función pública por la que se proclaman oficialmente las situaciones jurídicas actuales de los bienes inmuebles*», de suerte que «*el Registro se lleva por fincas; inmatriculando el dominio de cada una de ellas, la expresión de las diversas situaciones jurídicas que afectan al inmueble se consigue llevando al Registro los hechos o actos que las declaran o producen*»; y CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B., 1971, volumen I, pág. 262, al decir que «*el Registro de la Propiedad, como cualquier otra institución cuyo uso sea posible por todos los formantes de la nación, no sería susceptible de ello [de desplegar sus efectos] si los posibles usuarios no pudiesen saber el lugar geográfico adonde habrían de dirigirse para esa finalidad*»; entre otros. De forma expresa lo ponen de manifiesto SÁNCHEZ JORDÁN, M. E., y MAIOLI, C., *RJCan*, 2008, pág. 64; y FANDOS PONS, P., 2014, «*Bases gráficas para el Registro del siglo XXI*».

²⁵⁷ A favor se mostraba VÁZQUEZ ASENJO, O. G., *RANT*, 2008, pág. 36.

²⁵⁸ Para un análisis detallado de esta cuestión, *vid.*, TRUJILLO CABRERA, C., 2011, págs. 51 y ss. Las conclusiones de dicho trabajo fueron asumidas posteriormente por DELGADO RAMOS, J., en una ponencia presentada en la Asamblea General de Registradores celebrada del 16 al 18 de abril de 2013 en Zaragoza. Así lo pone de manifiesto GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, pág. 514.

operada por la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España dificulta enormemente dicha inclusión²⁵⁹, hasta el punto de que el encaje de la información asociada se antojaba absolutamente imposible, al menos en su consideración de tal información asociada, y sin perjuicio de que los diferentes organismos públicos productores de cada una de tales capas de información pudiesen incorporarlas a la infraestructura europea que la Directiva crea.

En este sentido, podría haberse argumentado, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de la Directiva, que INSPIRE pretendía establecer una base de datos espaciales a nivel comunitario, que permitiera a los distintos Estados miembros disponer, a la hora de adoptar políticas en cuestiones medioambientales, de una gran cantidad de información que les ayudase en dicha labor; siendo para ello necesario que las infraestructuras de datos espaciales que se sumaran a esa gran base de datos espaciales europea contuvieran el mayor número posible de tales datos. Desde esta óptica, es innegable que el Registro de la Propiedad lo hacía. Bien es cierto que esos datos no eran el objeto principal del Registro de la Propiedad, pues éste es, sin duda, los derechos que recaen sobre la finca registral, pero también es cierto que desde el momento en que el Registro de la Propiedad operaba como una infraestructura de datos espaciales, por cuanto incorporaba a su estructura todo un conjunto de capas de información espacial, la información asociada, tales datos pasaban a ser datos contenidos, tratados, por el Registro de la Propiedad, en los términos ya indicados más arriba.

De esta forma, el Registro de la Propiedad se configuraba, a efectos de su incorporación a INSPIRE, como una suerte de superbase de datos que no sólo contaba con localizaciones de propiedades, sino que también incluía capas de información relativas a muchos de los datos que la Directiva contiene en sus tres anexos: espacios naturales protegidos (apartado 9 del anexo I), ortoimágenes (apartado 3 del anexo II), uso del suelo (apartado 4 del anexo III), o zonas sujetas a ordenación y restricciones o reglamentaciones, como es el caso de la zona marítimo-terrestre (apartado 11 del anexo III). Todos estos datos podían ser puestos a disposición de INSPIRE directamente por el Registro de la Propiedad, lo que sin duda habría sido mucho más eficiente que ofrecer cada uno de tales datos desde una infraestructura

²⁵⁹ En este sentido, el Colegio de Registradores de la Propiedad presentó en su momento una propuesta de modificación al Borrador del Proyecto de Ley solicitando la incorporación de los datos registrales, pero la misma, a la vista del texto definitivo de la norma, no tuvo éxito alguno. En sentido similar se manifiesta, con extrañeza, CAPOTE PÉREZ, L. J., 2011, pág. 100, cuando afirma que «*sin embargo, hay una referencia, (...) en el borrador (...) que llama la atención por su ausencia: la relativa a las bases gráficas registrales y a la información hipotecaria de las cosas inmuebles*».

de datos espaciales distinta, pues en ese caso se hacía necesario multiplicar tanto el esfuerzo a realizar como las operaciones de interoperabilidad necesarias.

El problema, sin embargo, es que la propia Directiva, y por extensión la Ley que la traspone, se encargó de bloquear esta posibilidad, al afirmar en el apartado 2 del artículo 4 que «en caso de que obren en poder de varias autoridades públicas, o de entidades que actúen en nombre de éstas, copias múltiples del mismo conjunto de datos espaciales, la presente Directiva sólo se aplicará a la versión de referencia de la que proceden las diferentes copias». Por tanto, tendrán que ser las distintas Administraciones las que, en su caso, incorporen a INSPIRE la bases de datos gráficas de la que sean titulares, con el incremento tanto en tiempo como en recursos humanos y tecnológicos que tal decisión llevará sin duda aparejada.

3.2. El acceso de las representaciones gráficas en la Ley 13/2015, de 24 de junio

3.2.1. LA DEFICIENTE NOMENCLATURA UTILIZADA POR EL LEGISLADOR: ¿INSCRIPCIÓN O INCORPORACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA?

Por su parte, la vigente redacción de la Ley Hipotecaria regula de manera mucho más detallada el acceso de las representaciones gráficas al Registro de la Propiedad. Sin embargo, el uso indistinto que la Ley lleva a cabo, con deficiente técnica legislativa²⁶⁰, de los términos «incorporación» e «inscripción»²⁶¹ de dicha representación gráfica, impide tener claro cuál es realmente la vinculación que se establece entre el asiento registral y la repre-

²⁶⁰ En términos generales, PRADO GASCÓ, V. J., *LB*, 2015, pág. 7, define la reforma como una «*reforma de gran calado y loable finalidad, aunque de imperfecta técnica y oscura redacción*». Y con una visión similar, afirma GARCÍA-TREVIJANO HINOJOSA, E., *LB*, 2015, pág. 12, que se trata, «*en definitiva, [de] una ley que no nos gusta porque tiene muchos padres, porque se han impuesto las ideas del Catastro frente a las del Colegio de Registradores y porque técnicamente es muy deficiente*»; por su parte, para MARTÍNEZ MARTÍNEZ, F., *LB*, 2015, pág. 13, «*basta con leer el texto para comprobar la mano inequívoca del Catastro. Pero no solo a eso se reduce la reforma. Su mala calidad técnica y gramatical, la importación de conceptos desde el afortunadamente malogrado borrador de anteproyecto de reforma integral de los registros, así como la fecha en que fue gestada, apuntan inequívocamente al estamento digital que, con anterioridad al actual, atendía las necesidades técnicas de la DGRN. La valoración que me merece la reforma no puede ser más que negativa. Las razones que la determinan podrían llegar hasta el infinito*». Una muestra de tal deficiente técnica puede averse en la primera frase del vigente artículo 205 LH, en cuya virtud los títulos públicos traslativos «*serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona*» (sic).

²⁶¹ DÍAZ FRAILE, J. M., *BCRE*, 2015, págs. 864 y ss., en las que pueden verse numerosos ejemplos del uso de uno y otro término de manera indiferente por parte del legislador.

sentación gráfica de la finca a la que dicho asiento hace referencia. Así, de la regulación vigente se desprende que no basta con hacer constar en el folio la existencia de tal representación gráfica, sino que parece indicarse que en el folio debe constar de forma efectiva la descripción geográfica y digital, la antigua base gráfica. El problema interpretativo deriva del hecho de que si bien el artículo 9 empieza indicando que «la inscripción [de cada finca registral] contendrá las circunstancias siguientes: (...) b) (...) la representación gráfica georreferenciada de la finca», en otros lugares hace constar que esa representación se «incorporará» al folio real, en los mismos términos en que el derogado artículo 9.1, último párrafo, LH se refería a la información asociada; no queda claro, por tanto, si la representación gráfica de la finca registral deberá incorporarse al folio o formará parte de él, especialmente si se tiene en cuenta, como ya se indicó, que la inexistencia de un Registro de la Propiedad digital impide la constancia real de dicha representación en el folio, debiendo alojarse por tanto en un archivo auxiliar y limitándose a indicar en el folio las coordenadas de la misma.

A pesar de esa falta de homogeneidad en la terminología, considera Díaz Fraile²⁶² que la representación gráfica de la finca forma parte del contenido de la inscripción, como una circunstancia de la misma o como el objeto de una inscripción específica, y que como tal queda amparada por las presunciones propias del principio de legitimación, efecto que sólo puede atribuirse al contenido de los asientos. Y añade²⁶³ que esta inscripción de la representación gráfica de las fincas obedece a una doble finalidad: de un lado, sirve como medio para «completar» la descripción literaria de la finca; de otro, sirve como medio para rectificar la cabida de la finca inscrita²⁶⁴.

De igual opinión, entiende García García²⁶⁵ que no se trata de una mera incorporación como un concepto independiente de la inscripción, sino que se trata de una inscripción *stricto sensu*, lo que se confirma por cuanto el artículo 9 LH incluye la representación gráfica como una «circunstancia de la inscripción» y como una «forma de completar la descripción literaria» que está en la propia inscripción²⁶⁶. Y también si se tiene en cuenta que la

²⁶² DÍAZ FRAILE, J. M., *BCRE*, 2015, pág. 865. En sentido similar, GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, pág. 564.

²⁶³ DÍAZ FRAILE, J. M., *BCRE*, 2015, págs. 876 y ss.

²⁶⁴ Sobre este aspecto en concreto volveré más adelante.

²⁶⁵ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, pág. 686.

²⁶⁶ Pero, tal y como ya indiqué en sede de bases gráficas, que sea una circunstancia de la inscripción o que complete la descripción, extremos ambos que comparto, no significa ni implica que sea objeto de la inscripción. Lo único que se inscribe en el Registro es el derecho; la representación gráfica no deja de ser una circunstancia más de esa inscripción, como también lo es la descripción literaria de la finca.

aplicación del principio de legitimación *ex* artículo 38 LH implica que «no puede tratarse de una incorporación al folio real ajena al asiento de inscripción, que es el que tiene los efectos de la legitimación registral del artículo 38 LH»²⁶⁷.

La misma idea es la que parece mantener la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, cuyo apartado tercero lleva por título «modo material de inscribir e incorporar al folio real la representación georreferenciada de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices».

Mucho más acertado en su análisis, Oliva Izquierdo²⁶⁸ distingue entre el momento actual, en el que el Registro de la Propiedad sigue siendo en soporte papel, y un momento futuro en el que contemos con un Registro de la Propiedad electrónico o digital. Así, en la actualidad, entiende que «no tiene cabida una inscripción de la base gráfica en un folio en el que la descripción es literaria. Lo más conveniente sería, por tanto, reflejar en la inscripción la aportación de la representación gráfica georreferenciada correspondiente (...) dejando archivada y firmada en la aplicación informática auxiliar única la representación gráfica a los efectos de futuras calificaciones o publicidades registrales gráficas que de la finca se soliciten». Sin embargo, ello no obsta, en su opinión, a que esa representación gráfica sea igualmente objeto de inscripción en sentido técnico registral –tal y como pretende la Resolución-Circular citada–, para conseguir con ello que la misma quede «sujeta a la normativa hipotecaria», lo que, entre otras cosas, «cerrará el Registro a la inscripción posterior de cualquier otra representación gráfica de finca distinta que se le superponga total o parcialmente»²⁶⁹.

Frente a esta interpretación favorable a la inscripción de la representación gráfica de las fincas registrales es posible indicar una serie de impedimentos. En primer lugar, y directamente relacionado con lo anterior, que el folio registral tradicional, analógico, no está preparado para contener un elemento gráfico georreferenciado; ni cuenta con espacio para ello, ni sería técnicamente posible, pues se trataría, como mucho, de una simple imagen estática, por completo ajena a todas las operaciones que, en virtud de la interoperabilidad

²⁶⁷ Igualmente, sobre la aplicación del artículo 38 LH, y especialmente sobre qué debe recaer tal presunción, me detendré en el capítulo siguiente.

²⁶⁸ OLIVA IZQUIERDO, A. M., 2016, pág. 43.

²⁶⁹ Sobre esta última afirmación también volveré un poco más adelante, al tratar acerca del principio de prioridad registral.

que la propia Exposición de Motivos de la Ley 13/2015, de 24 de junio, anuncia como soporte y a la vez como objetivo de la reforma, se exigen²⁷⁰.

Merece igualmente crítica la interpretación antes referida en cuanto la misma supondría considerar a la finca registral como una entidad autónoma, independiente del derecho que sobre ella recae, como sucede en los sistemas como el australiano en los que existe un Registro de fincas²⁷¹, lo que, como se indicó más arriba, no sucede en España. Tal afirmación debería llevar aparejada una modificación mucho más profunda del sistema hipotecario español, que requeriría de una tramitación meditada y consensuada, y que implicaría alteraciones tan importantes en muchos preceptos de la Ley Hipotecaria que aconsejan no acometerla de forma descuidada.

De momento, y con el Registro de la Propiedad configurado legalmente como un Registro de derechos, no puede confundirse aquello que es objeto de la inscripción (el derecho) y que por tanto debe quedar protegido por la publicidad registral, con aquello que sirve para identificar, delimitar y ubicar geográficamente tal objeto (la descripción literaria de la que la representación gráfica es simple traducción), pero que no debe merecer tal protección: en efecto, el Registro de la Propiedad es un organismo que debe dar publicidad de los derechos que se inscriben en él, pero no de sus representaciones gráficas; otra cosa es que contar con una representación gráfica del objeto permita hacer extensible tal publicidad a determinados elementos del mismo que de otra forma podrían quedar al margen de ella (linderos y cabida, como se estudiará más adelante), pero esto no puede llevar a confundir el objeto con su representación gráfica, tal y como ya se ha indicado.

Precisamente por ello, no es posible compartir la opinión de que la representación gráfica deba ser objeto de inscripción registral. Como ya se apuntó

²⁷⁰ En el mismo sentido, interesa destacar que la reforma está repleta de referencias a la necesidad de que el Registro de la Propiedad comunique al Catastro la producción de una determinada alteración, y viceversa. Tres cuestiones llaman la atención: de un lado, que si se hubiera optado por una regulación orientada a la interoperabilidad entre instituciones, y no a la coordinación forzada, entendida ésta como que el Registro de la Propiedad debe coincidir con lo que diga el Catastro, subordinándose a él, tales comunicaciones serían innecesarias, pues cada una de las instituciones sería plenamente consciente, en tiempo real, de las alteraciones que se fueran produciendo. De otro, que en ningún momento se especifica cuál será el plazo para llevar a cabo tales comunicaciones. Y por último, que esas comunicaciones serán completamente inoperativas, pues entre que la alteración se produce en una de las instituciones, se comunica a la otra, ésta la recibe, valora la realización de la alteración para mantener la concordancia, la realiza, lo comunica a la primera, y ésta la recibe y la refleja en sus representaciones gráficas, dicho cambio puede haber quedado varias veces obsoleto como consecuencia de otras operaciones que se hayan ido realizando en el ínterin. Si el legislador hubiera optado por un sistema de interoperabilidad que permitiera el conocimiento simultáneo y permanentemente actualizado por parte de ambas instituciones, muchos de los problemas que la realidad presenta, y que la reforma no logra solucionar, se habrían eliminado, o al menos reducido notablemente.

²⁷¹ ARRIETA SEVILLA, L. J., *RADNT*, 2014, pág. 9.

en sede de bases gráficas, no debe confundirse el acceso de la representación gráfica al Registro de la Propiedad con su inscripción en el mismo. La representación gráfica no puede ser objeto de inscripción registral por cuanto lo que es objeto del asiento de inscripción son única y exclusivamente las relaciones jurídico-reales que tienen por objeto los derechos que recaen sobre una finca. Las representaciones gráficas constituyen, igual que lo hicieron en su momento las bases gráficas registrales, meras traducciones al lenguaje gráfico de la descripción literaria de la finca que se contiene en el título sometido a inscripción (la actual redacción del artículo 9.b, primer párrafo *in fine*, LH indica en este mismo sentido que dicha representación servirá para completar²⁷² la descripción literaria). Ello no obsta, por supuesto, a que la misma tenga reflejo en el asiento; pero no porque se inscriba la finca, sino porque se inscribe el derecho real que sobre ella recae. Y para poder proceder a esta inscripción de la finca, y por exigencias del principio de exactitud registral, es necesario hacer constar dicho derecho de la forma más perfecta posible, tanto en relación con su titularidad, límites y facultades (contenido), como en relación con su objeto (continente), en cuya identificación y descripción la representación gráfica sigue desempeñando el papel fundamental que antes se otorgaba a las bases gráficas registrales. La representación gráfica debe acceder al Registro de la Propiedad, a través del asiento de inscripción, por identificar y describir el objeto material sobre el que desplegará sus efectos el derecho real que se cree, modifique o extinga por medio del título que se inscribe; constituye, así, un importante complemento del objeto de la inscripción, pero no puede ser en sí misma considerada tal objeto.

Desde esta óptica, cuando el registrador califica el título por su contenido y por lo que se deriva del Registro de la Propiedad, una de las cosas que debe comprobar es la descripción que de la finca se hace en éste. Como ya se indicó, hasta la aparición de las bases gráficas tal comprobación era generalmente imposible. Pero desde el momento en que el registrador podía contar con este mecanismo dicha comprobación debía quedar comprendida por el juicio calificador que llevaba a cabo. Por tanto, al calificar el título el registrador venía también obligado a comprobar que la descripción que contenía de la finca podía ser representada gráficamente con absoluta seguridad de su identidad, valiéndose para ello tanto del material gráfico de referencia que se aportara, en su caso, como de aquél que constaba ya en el Registro de la Propiedad. Y tal

²⁷² En realidad, y como ya se ha indicado, la representación gráfica es una mera traducción al lenguaje georreferenciado de dicha descripción literaria y no tanto un complemento.

afirmación es perfectamente predicable, hoy en día, de las representaciones gráficas introducidas por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Así lo manifiesta, por ejemplo, el propio Díaz Fraile²⁷³, cuando afirma –en línea con lo aquí defendido en sede de bases gráficas– que «debe evitarse la expresión de «calificación gráfica registral», utilizando la expresión común de «calificación registral» que se proyecta en este caso sobre las representaciones gráficas catastrales o alternativas», de manera que «la calificación de la representación gráfica se integra dentro del procedimiento registral y participa de la misma naturaleza y características a que responde el concepto general de calificación, como función registral dirigida a verificar por parte del registrador la concurrencia «in casu» de los requisitos impuestos por la ley para obtener la inscripción. En este caso, además, la calificación entronca con el principio de especialidad en su manifestación relativa a la correcta identificación de la finca (...). En este sentido, se puede decir que la calificación de la representación o descripción gráfica de la finca es similar a la calificación de las tradicionales descripciones literarias en los supuestos de inmatriculación, inscripciones de excesos de cabida o rectificación de la cabida previamente inscrita o de cualquier otro elemento descriptivo de la finca. En todos los casos el objetivo es lograr una correcta identificación del inmueble y evitar invasiones de otras fincas o situaciones de doble inmatriculación. En el caso de la calificación de la representación gráfica la finalidad es la misma, verificar que la misma (sic) se corresponde con la finca inscrita y que no coincide en todo o en parte (que no invade) con otra finca inmatriculada».

Pero como se ha indicado reiteradamente, esta operación que el registrador realiza obedece exclusivamente a la concreción más perfecta del principio de especialidad, que entre otras cosas exige la más absoluta delimitación del derecho real del que el Registro de la Propiedad debe dar publicidad; sólo cuando todos los elementos de la publicidad inmobiliaria estén perfectamente identificados y no haya duda acerca de ellos podrá el Registro de la Propiedad dar cumplimiento pleno, perfecto y absoluto a su función, que no es otra que la de garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

Sin embargo, considera García García²⁷⁴ que la calificación registral debe manifestarse no sólo respecto de los aspectos de legalidad del título y de los derechos inscribibles sino también en cuanto a la descripción de la finca, de manera que tal calificación debe «controlar todos los requisitos de descripción de la finca, pues el artículo 9 LH se refiere también a la «previa califica-

²⁷³ DÍAZ FRAILE, J. M., *BCRE*, 2015, págs. 872.

²⁷⁴ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, pág. 582.

ción del Registrador» (a tal fin) exigiendo que la inscripción contenga las circunstancias expresadas en las letras a) y b)». Pero siendo ello cierto, también lo es, como ya he indicado, que la misma obligación existía ya en la regulación anterior –y, de hecho, ha existido siempre; la diferencia es que ahora los Registros de la Propiedad cuentan con los mecanismos técnicos necesarios para permitir al registrador controlar y comprobar los elementos descriptivos e identificativos de la finca incorporados al título–, sin que pueda considerarse tal exigencia ni novedosa ni justificativa de una supuesta inscripción de la representación gráfica de dicha finca.

3.2.2. LA UTILIZACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL COMO BASE DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA

Otra de las diferencias sustanciales entre la regulación anterior y la vigente en materia de representaciones gráficas es la que determina cuál va a ser la base sobre la que dicha representación se va a construir. En efecto, y como se ha indicado en los apartados anteriores, durante la vigencia del sistema de bases gráficas registrales, era el registrador el que, a la vista del material cartográfico aportado en su caso por el interesado en la inscripción de la finca, y el que ya constara en el Registro de la Propiedad (bien de manera directa, por ejemplo por haber sido aportado por otros titulares registrales para sus respectivas inscripciones, bien de manera indirecta, mediante el mecanismo de la información asociada ya visto), tenía que *dibujar* la base gráfica traduciendo la descripción literaria que constaba en el título a un lenguaje gráfico. Se trataba, por tanto, de un trabajo de creación del registrador.

Frente a ello, la vigente regulación acude, con carácter general, a la cartografía catastral, como representación gráfica de referencia para la descripción e identificación de la finca. Así, indica el artículo 10.1 LH que «la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad».

A pesar de que resulta evidente que la cartografía catastral es extremadamente útil a la hora de generar la representación gráfica de una finca registral, y que el registrador deberá apoyarse en ella para acometer tal tarea, el precepto transcrito parte de entrada de un error de concepto: la cartografía catastral no puede nunca tener el carácter de cartografía básica, pues en realidad es una cartografía temática, entendida ésta como aquella que, sobre una cartografía básica previa, representa un determinado fenómeno geográfico de la superficie terrestre; en este caso, el parcelario catastral. La cartografía básica es aquella

que se genera desde el Instituto Geográfico Nacional, aunque lo ideal sería que estuviese configurada por la ortofotografía del PNOA una vez incorporada al mismo la tecnología *true orthophoto*, y no la que el Catastro produce una vez representa sobre ella su mapa parcelario.

La cartografía catastral es, en este sentido, una cartografía secundaria o accesoria, como lo será también, por supuesto, la cartografía registral que el Registro de la Propiedad genere mediante la representación georreferenciada de las fincas registrales. Pretender que una cartografía temática opere como cartografía básica de otra cartografía temática diferente supone viciar de inicio a la segunda de ellas, pues todos los errores que la cartografía catastral pueda contener serán tomados como referencia básica por el Registro de la Propiedad, reproduciéndose los mismos²⁷⁵. La cartografía que se utilice para la representación de las fincas registrales tiene que ser necesariamente una cartografía básica, y no, como la Ley 13/2015, de 24 de junio, pretende, una cartografía temática.

El error proviene, probablemente, del Anexo I de la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica de España (norma por la que se transpone la Directiva INSPIRE), que considera la parcela catastral como «Información Geográfica de Referencia».

Tal y como se indicó más arriba –y ha sido objeto de estudio detallado en otro lugar²⁷⁶–, los antecedentes legislativos de la Directiva INSPIRE ponen de manifiesto que el concepto «parcela catastral» que en ella se maneja no coincide con el concepto que habitualmente se usa en España. Así, con tal noción se hace referencia a las «áreas determinadas por registros catastrales o equivalentes», entendiéndose por equivalente «a todas las instituciones y agencias públicas, distintas de los principales Catastros o Registros de la Propiedad tradicionales, que registren partes de la superficie terrestre». Por tanto, y desde esta perspectiva, la Directiva INSPIRE

²⁷⁵ De opinión contraria, NAVARRO HERAS, B., *CT: C*, 2015, pág. 8, para quien «el tomar como base la cartografía catastral evita la duplicidad de costes y la confusión para el ciudadano que supondría contar dos bases gráficas que reflejaran la propiedad». Y añade que «en un momento como el actual en el que la sociedad reclama a las Administraciones Públicas la adopción de medidas para una mayor eficacia y eficiencia en la prestación de servicios públicos, habría sido difícilmente explicable que para completar la descripción de las fincas el Registro de la Propiedad elaborase sus propias bases gráficas, teniendo disponible la cartografía catastral. Por eso esta reforma se incluyó como una de las medidas de la Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas para el logro de una Administración flexible, eficiente y adaptada a las necesidades de los ciudadanos». En realidad, no habría sido tan difícil: bastaría con haber explicado que la cartografía catastral, aunque a veces sirva para completar la descripción de las fincas en el Registro de la Propiedad, ni lo hace siempre ni es ésa su función ni cuenta con las garantías suficientes en su elaboración y en la determinación de la titularidad de las parcelas. No toda reducción a la unidad implica necesariamente una mejora de la flexibilidad y eficiencia ni una adaptación a las necesidades de los ciudadanos.

²⁷⁶ TRUJILLO CABRERA, C., 2011, pág. 66.

distingue entre Registros equivalentes y Registros catastrales, y dado que expresamente excluye de los primeros a los Registros de la Propiedad, las opciones son dos: o bien considerarlos excluidos del ámbito de la Directiva, o bien entender que los mismos han sido considerados dentro de los Registros catastrales.

En este sentido, los propios antecedentes legislativos de la Directiva se encargan de afirmar que «de conformidad con su propio sistema legal, cada Estado miembro cuenta con un Registro al respecto, bajo la responsabilidad del Gobierno. Dichos Registros son normalmente conocidos como Catastros, y a veces como Registros de la Propiedad u otro tipo de Registros. Sea cual sea la denominación que el mismo reciba, la unidad básica es la parcela», que debe «consistir en espacios únicos de la superficie terrestre (tierra y/o agua), bajo derechos reales homogéneos y propiedad única, siendo las normas de cada Estado miembro las que determinarán qué entender por derechos reales y por propiedad».

Por tanto, la noción de la Directiva INSPIRE de «parcela catastral» incluye tanto a los Catastros como a los Registros de la Propiedad, pues lo realmente relevante para su configuración no es cómo se llame el organismo en sí, sino que en el mismo se hagan constar los diferentes espacios de la superficie terrestre que son objeto de un derecho real homogéneo y una propiedad única. En muchos Estados miembros tal delimitación vendrá hecha, en efecto, por el Catastro (en aquellos Estados en que Registro de la Propiedad y Catastro estén unificados en un solo organismo, o en los que ambas instituciones se encuentren completamente coordinadas, como sucede en el caso de Alemania). Pero en otros Estados, como sin duda sucede en España, la misma sólo puede venir hecha por el Registro de la Propiedad, pues sólo a éste compete la determinación del espacio físico sobre el que se proyecta un determinado derecho de propiedad.

Por ello, el Anexo de la Ley 14/2010 comentado se equivoca al considerar que la parcela catastral es «Información Geográfica de Referencia», especialmente si se tiene en cuenta que define a la misma como «toda aquella porción de suelo que constituye el objeto geográfico básico de la cartografía catastral y que delimita la geometría del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso». Y por ello también, se equivoca el precepto ahora analizado al establecer que tal cartografía catastral debe operar como base de la representación gráfica de las fincas.

Además, el citado precepto hace innecesario el que le sigue, cuando dispone que «conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca», por cuanto el Registro de la Propiedad vendría ya obligado a trabajar directamente sobre la cartografía catastral. Desde esta perspectiva, habría bastado con

hacer constar la referencia catastral. Por supuesto, ello hace innecesario también, por extensión, la referencia que el artículo 9.b) hace a la certificación catastral, bastando también allí con su sustitución por la referencia catastral.

Optar por el uso de la cartografía catastral como base de las representaciones gráficas de las fincas registrales constituye, a mi juicio, un error del legislador, que preocupado de nuevo por forzar la coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro, ha olvidado que lo realmente importante es que ambas instituciones interoperen entre sí, y que para ello no es necesario que una de ellas imponga sus criterios o sus representaciones sobre la otra, especialmente cuando, como sucede ahora, es la menos garante de ambas la que se hace prevalecer. En este sentido, apunta Oliva Izquierdo²⁷⁷ que «mientras que la base registral refleja, de manera gráfica, lo que la finca jurídicamente es; la certificación gráfica catastral no es sino lo que la finca aparenta ser mientras no se pruebe lo contrario ante Catastro. Hubiera sido, por tanto, preferible que el énfasis en esta nueva coordinación se hubiese puesto en la base gráfica registral, más exacta en términos jurídicos, que en la certificación gráfica catastral».

De gran acierto me parece en este sentido la afirmación de Jiménez Clar²⁷⁸ cuando indica que «éste es el sentido que hay que dar a la Ley 13/2015 LRHC cuando habla la utilización como base de la cartografía catastral. No se refiere a la utilización de los mapas en los que se representan gráficamente las parcelas catastrales sino a la utilización de los mapas que el Catastro utiliza para la identificación y georreferenciación de las parcelas catastrales»; y que coincide exactamente con lo que aquí defiendo: la cartografía sobre la que el Catastro dibuja (que no es la cartografía catastral) sí que debe ser la base sobre la que dibuje también el Registro de la Propiedad. Pero esta lectura que el autor hace, y que comparto en cuanto a que habría sido lo correcto, no es, sin embargo y por desgracia, la que se desprende ni del texto de la reforma ni de la interpretación que del mismo ha realizado una parte importante de la doctrina.

3.2.3. LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA A LA REPRESENTACIÓN CATASTRAL

La regla general que se acaba de comentar, en cuya virtud la base sobre la que se *crea* la representación gráfica de la finca registral debe ser la representación catastral está sometida, al menos sobre el papel, a excepciones. En

²⁷⁷ OLIVA IZQUIERDO, A. M., 2016, pág. 66.

²⁷⁸ JIMÉNEZ CLAR, A. J., *CT: C*, 2015, pág. 30.

efecto, indica el artículo 9.b), párrafo tercero, que «para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa». Estos supuestos, que se contienen en el artículo 10.3 LH, son dos: a) procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de la Ley Hipotecaria en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa (artículos 199²⁷⁹ a 210 de la misma, también objeto de reforma por la Ley 13/2015, de 24 de junio); y b) cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos.

Dichas representaciones alternativas deben sujetarse a una serie de requisitos técnicos determinados que permitan su compatibilidad con los sistemas informáticos catastrales en los que están llamadas a integrarse²⁸⁰. Tales requisitos técnicos han sido establecidos en la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2016, en su apartado séptimo, que lleva por título «requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica de la finca que se aporte al Registro de la Propiedad».

A pesar de lo que pudiera parecer, esto es, que se intenta buscar la interoperabilidad entre ambas instituciones, indica el cuarto párrafo del artículo 9.b) que «en todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral».

²⁷⁹ Aunque nada se dice de los casos en los que lo que se encuentre desactualizado sea precisamente la parcela catastral. Es más, en esos casos, el apartado 2 del artículo 199 dispone que «cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa». En realidad, sin embargo, tal situación es imposible. El artículo debería haber hecho referencia a aquellos casos en que la descripción catastral no se corresponda con la realidad jurídica, pues la comparación de la parcela catastral con la realidad física es un hecho objetivo que se comprueba por la superposición de capas, pero no por la declaración del interesado, que sólo puede ser admisible de cara a determinar si tal realidad física se corresponde con su propiedad, con su finca registral. En este sentido, *vid.* VÁZQUEZ ASENJO, O. G., «Aspectos gráficos...», 2013, trabajo online que puede consultarse en el siguiente enlace: <http://bit.ly/1IDRK1z> (último acceso: 1 de diciembre de 2016).

²⁸⁰ DÍAZ FRAILE, J. M., *BCRE*, 2015, págs. 875.

De esta manera, la utilización de una representación gráfica alternativa no es, en realidad, posible, toda vez que la misma debe necesariamente respetar la delimitación de la finca que resulte de la cartografía catastral. Así lo establece también la referida Resolución Conjunta cuando afirma que «la alteración cartográfica de las fincas habrá de respetar la delimitación del resto de las colindantes que resulte de la cartografía catastral, de modo que la delimitación del conjunto de las parcelas resultantes de la alteración o modificación, coincida con la delimitación del conjunto de las parcelas extraídas de la cartografía catastral, con una tolerancia de sus vértices de ± 1 cm». Con ello, lo que se pretende no es coordinar el Registro de la Propiedad y el Catastro, como se dice en la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015, de 24 de junio, sino imponer a aquél, como representación gráfica de la finca registral, la representación gráfica de la parcela catastral, con todas las críticas que tal pretensión merece y que ya han sido suficientemente desarrolladas en páginas anteriores. La representación alternativa que la reforma refiere resulta, por tanto, completamente inútil.

De ahí que no se pueda compartir la opinión de Navarro Heras²⁸¹ cuando afirma que «el objetivo de la coordinación no es que coincida la descripción catastral y registral de las fincas, sino que la descripción de las fincas sea concordante con la realidad. Es por ello que la Ley prevé la posibilidad de aportación de un gráfica alternativa en aquellos casos en los que el Catastro no refleje de forma debida la realidad», especialmente porque a renglón seguido añade que «ahora bien esta representación gráfica alternativa está llamada a ser la catastral, motivo por el cual tiene un carácter provisional o transitorio. Una vez inscrita una representación gráfica alternativa distinta de la catastral, el Registrador ha de remitirla al Catastro para que, si de ella se deriva una alteración o rectificación de la cartografía catastral, la incorpore al parcelario catastral y lo remita al Registro para que la nueva representación gráfica catastral se incorpore al folio real». Parece, por tanto, que el objetivo de la coordinación sí que es forzar que la descripción registral sea coincidente con la catastral (y además, precisamente con tal carácter subordinado).

Por último, indica también el artículo 10.3, que en los casos en que la representación gráfica alternativa sea utilizada, el registrador deberá remitirlo al Catastro para que éste «en su caso», practique la alteración que corresponda, pero sin indicar qué consecuencias tiene la negativa por parte del Catastro a llevar a cabo tal alteración. Y termina indicando que de practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propie-

²⁸¹ NAVARRO HERAS, B., 2016, pág. 8.

dad, a efectos de que el registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica catastral, con los efectos que ello tendrá de cara a la publicidad registral, que serán objeto de estudio más adelante.

3.2.4. REQUISITOS NECESARIOS PARA LA INCORPORACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA FINCA REGISTRAL

El artículo 9 LH establece, en su vigente redacción, cuáles son los requisitos que necesariamente debe reunir la representación gráfica de la finca registral para que se pueda proceder a su incorporación (aunque como ya he indicado, la Ley habla de requisitos que permitan su inscripción) al Registro de la Propiedad.

En primer lugar, es necesario que se aporte un título formal, bien sea la certificación catastral descriptiva y gráfica, bien sea una representación alternativa, siempre que, en este último caso, la misma haya sido aprobada expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento pertinente, y reúna los requisitos a que hace referencia el apartado séptimo de la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.

En segundo lugar, debe existir correspondencia entre la representación gráfica a incorporar y la finca registral, en los mismos términos en que tal correspondencia se venía exigiendo bajo la vigencia del sistema de bases gráficas registrales ya analizado. En este sentido, indica el párrafo sexto del artículo 9.b) LH que «se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Y en tercer lugar, el registrador no debe albergar dudas sobre dicha correspondencia, en cuyo caso, además de motivarlo al denegar la incorporación, deberá remitir, cuando el título formal aportado sea la certificación catastral descriptiva y gráfica, un informe, también motivado, al Catastro, indicando las causas que motivaron la denegación para que el Catastro, en su

caso (sic), incoe el procedimiento oportuno, tal y como indica el párrafo final del artículo 10.2 LH. No se indican, sin embargo, cuáles son los motivos que podrían justificar una negativa por parte del Catastro para proceder a rectificar su representación gráfica de manera que la misma se adapte a la descripción literaria que se hace en el título que se presente a incribir.

En cualquier caso, determinar si concurre o no la oportuna correspondencia implicará necesariamente comparar la descripción literaria que de la finca se hace en el título (todos los elementos que la misma contenga), con la representación gráfica cuya incorporación se pretenda, en mi opinión en los mismos términos en que lo venía haciendo bajo el régimen anterior.

3.2.5. EL PROCEDIMIENTO PARA COMPLETAR LA DESCRIPCIÓN LITERARIA DE LA FINCA REGISTRAL DEL ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA

La Ley 13/2015, de 24 de junio, regula dos supuestos de incorporación de la representación gráfica de la finca al Registro de la Propiedad: los supuestos de incorporación obligatoria y los de incorporación voluntaria. Dentro de los primeros, se encuadran los casos mencionados en los artículos 9.b) y 202 LH, esto es, los casos de inmatriculación parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos; así como en los casos de inscripción de obra nueva. Y junto a ellos, la Ley regula en el segundo párrafo del artículo 9.b) otros supuestos en los que la incorporación es totalmente voluntaria. Según Díaz Fraile²⁸², en estos casos de incorporación voluntaria, la misma queda sujeta, por tanto, al principio de rogación.

En realidad, considero que la rogación opera en ambos casos. Cuando se trata de un supuesto de incorporación obligatoria de los regulados en los artículos 9.b) o 202 LH, la obligatoriedad hace referencia únicamente a la necesidad de aportar dicha representación. Es cierto que, como se ha indicado, ello no sucedía así en el régimen anterior. Pero no me parece que ello deba implicar una negación del principio de rogación pues la solicitud de inscripción del título que contiene el derecho sigue siendo rogada; lo único que sucede es que, al solicitar tal inscripción, la Ley exige ahora como un requisito adicional la aportación de la representación gráfica. Es, por tanto, un requisito más de los que debe reunir el título que se presente a inscripción para que pueda ser válidamente calificado por el registrador.

²⁸² DÍAZ FRAILE, J. M., *BCRE*, 2015, pág. 883.

En estos supuestos de incorporación voluntaria, el interesado podrá solicitarlo bien de manera complementaria a la solicitud de inscripción de cualquier otro título inscribible, bien como una operación registral específica, solicitud que, a juicio del apartado segundo, letra a), de la Resolución-circular, de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, deberá ser expresa salvo en los casos en que en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación gráfica que se pretenda incorporar. Para Díaz Fraile²⁸³ tal exigencia se fundamenta en un doble argumento: a) que la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica es obligatoria y la misma sirve además para acreditar la referencia catastral²⁸⁴, por lo que tal aportación no puede permitir presumir una voluntad tácita de incorporación de la representación gráfica; y b) que el procedimiento de incorporación que regula la Ley Hipotecaria implica la tramitación de un expediente de naturaleza próxima a la jurisdicción voluntaria –aspecto que no comparto– que implica mayores costes directos e indirectos. Sin embargo, y por los motivos que ya expresé al analizar la situación con la situación anterior a la Ley 13/2015, de 24 de junio, considero que tal solicitud no resulta necesaria, y el registrador puede, y debe, incorporar la representación gráfica siempre que la misma sea aportada por el interesado, sin que sea necesario que expresamente se le solicite tal incorporación.

La Ley Hipotecaria regula en su artículo 199 el procedimiento para incorporar la representación gráfica en los supuestos de incorporación voluntaria. Y aunque no dice nada al respecto, o más bien, precisamente porque no lo hace, entiendo que este procedimiento debe ser igualmente atendido en los casos de incorporación obligatoria, pues como acabo de indicar tal obligatoriedad únicamente implica la necesaria concurrencia de un requisito adicional que debe reunir el interesado cuyo título pretenda inscribir, sin que ello me parezca motivo suficiente como para justificar la necesidad de contar con un procedimiento diferente para estos casos²⁸⁵.

²⁸³ DÍAZ FRAILE, J. M., *BCRE*, 2015, pág. 883.

²⁸⁴ Según la RDGRN de 3 de noviembre de 2016 (RJ 2016, 5757) considera que la aportación de la referencia catastral tampoco es obligatoria bajo la vigencia de la Ley 13/2015.

²⁸⁵ De opinión cercana, PUYAL SANZ, P., 2016, pág. 118, afirma, aunque hable de inscripción y no de incorporación, que «*el art. 9.b), segundo párrafo LH remite expresamente al procedimiento general del art. 199 LH para la inscripción de la representación gráfica cuando esta es potestativa. Ello no excluye, a nuestro juicio, que dicho precepto deba aplicarse en otros supuestos en que la inscripción de la representación gráfica georreferenciada sea obligatoria y no tengan un procedimiento específico de inscripción y coordinación*».

Sin entrar a analizar el procedimiento que se establece en dicho artículo 199²⁸⁶, y que resulta más propio de un reglamento dado su excesivo nivel de detalle, sí me parece oportuno, sin embargo, comentar uno de los requisitos que debe cumplirse durante el mismo, y que, aunque mejorable, considero acertado. En efecto, indica el segundo párrafo del artículo 199.1 LH, al regular la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica, que «el Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas». Y, en la misma línea, añade en el párrafo segundo de su apartado 2, ahora regulando la incorporación de las representaciones gráficas alternativas, que «el Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real».

Como tendré ocasión de indicar más adelante, la obligación de notificar a los titulares colindantes, obligación que, a mi juicio, deberá abarcar siempre a los titulares catastrales colindantes, y no sólo en los casos en que se aporte una representación gráfica alternativa, constituía, con el sistema de bases gráficas, uno de los requisitos necesarios para poder extender los efectos del artículo 34 LH a los linderos y la cabida de la finca. Por tanto, el reconocimiento legal de tal exigencia, y su aplicación general a todo procedimiento de incorporación de una representación gráfica que no tenga unas reglas específicas que lo contradigan, no puede sino celebrarse, por cuanto sin duda alguna contribuirá a reforzar la seguridad jurídica que el Registro de la Propiedad tiene por misión garantizar.

Ahora bien, debe tenerse en cuenta, como pone de manifiesto Díaz Fraile²⁸⁷, que los titulares colindantes a los que se debe notificar no son los que aparezcan como tales en los linderos de la descripción de la finca, sino los titulares de las fincas colindantes. El problema, sin embargo, radica en que la Ley 13/2015, de 24 de junio, no exige en ningún momento que el solicitante de la incorporación identifique a tales colindantes o sus fincas. El registrador, por tanto, deberá valerse para ello de los medios que disponga a su alcance para tratar de identificar a tales colindantes (fundamentalmente, las antiguas bases

²⁸⁶ Dada la regulación básicamente procedimental que se contiene en dicho precepto. Puede, sin embargo, consultarse sobre el mismo en GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, págs. 684 y ss.; OLIVA IZQUIERDO, A. M., 2016, págs. 87 y ss.; PUYAL SANZ, P., 2016, págs. 119 y ss., JIMÉNEZ CLAR, A. J., *CT: C*, 2015, págs. 39 y ss.; y DÍAZ FRAILE, J. M., *BCRE*, 2015, págs. 886 y ss.

²⁸⁷ DÍAZ FRAILE, J. M., *BCRE*, 2015, pág. 888.

gráficas registrales y la información asociada a que se refieren los dos próximos apartados), además de recurrir al mecanismo de la notificación edictal regulado en el propio artículo 199.1, párrafo 2.º, LH, al indicar que «en el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”», y en la Disposición adicional segunda de la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Por su parte, García García²⁸⁸ considera sin embargo que esa actuación del registrador debe ser más limitada, pues entiende que la localización de los colindantes puede no ser posible con los datos descriptivos de que se disponga, o puede incluso que se trate de fincas colindantes no inscritas. En ambos casos, considera que lo procedente es notificar a los que figuren como colindantes según la descripción literaria registral, complementada en su caso con los datos suministrados por el solicitante, y de no poderse practicar tales notificaciones personales, recurrir entonces al sistema de publicación por edictos. Sin embargo y por lo ya indicado, me parece más acertada la posición de Díaz Fraile pues considero que el registrador debe necesariamente valerse de la información asociada y de las antiguas bases gráficas registrales para intentar determinar quiénes son realmente los titulares registrales colindantes.

Además, el artículo 199.1, párrafo segundo, prevé la posibilidad de utilizar, también como mecanismo de notificación, el sistema de alertas previsto en los artículos 203.1, regla séptima; 205, último párrafo, *in fine*; y 206.3, LH, y del que se ocupa la Resolución-Circular, de 3 noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en cuyo apartado sexto establece la obligación del Colegio de Registradores de habilitar un servicio que permita crear «alertas gráficas sobre una o varias fincas registrales de la propiedad del solicitante de forma que se notifique al solicitante cualquier inscripción gráfica (sic) que se practique en dicho territorio en un período de 30 días. Dicho servicio tendrá la consideración de certificación con información continuada».

A pesar de que la existencia de un servicio de alertas me parece más que acertado, tres son los problemas que veo en el sistema al que se refiere la citada Resolución-Circular. Uno, que no deja claro si se trata de un servicio de notificaciones en papel –cuya utilidad me parece cuestionable en la mayoría de los casos y que además implicaría un coste elevadísimo–, o si se trata de un servicio digital, lo que tendría sentido en un Registro de la Propiedad electrónico, pero no tanto en un Registro de la Propiedad analógico

²⁸⁸ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, pág. 706.

como el que tenemos –¿cómo va a vincular el registrador un folio en papel con un sistema de notificaciones digital?–.

Dos, que sólo se notifiquen «inscripciones gráficas». Y en esta línea la propia Resolución-Circular afirma que «en tanto no esté operativo el servicio de alertas indicado, el Colegio de Registradores habilitará un visor web en el cual se publiquen todas las inmatriculaciones, rectificaciones de cabida o linderos, deslindes o inscripciones de representaciones gráficas practicadas y notificadas a través del BOE». Dejando de lado mi parecer sobre las «inscripciones gráficas» y lo incorrecta que me parece tanto la expresión como la idea que está detrás, considero que es un error limitar este servicio de alertas sólo a las cuestiones que tengan reflejo sobre la representación gráfica de la finca: establecido un servicio de alertas como el pretendido, creo que se debería notificar al interesado todo asiento que se realice en el folio de la finca en cuestión, y no únicamente aquéllos que puedan afectar a dicha representación gráfica, especialmente si se tiene en cuenta que el solicitante del servicio debe ser necesariamente propietario de la finca registral sobre la que se van a emitir tales notificaciones. Si sólo se le van a notificar las «inscripciones» que afecten a la representación gráfica, ¿qué utilidad tiene si necesariamente ha tenido que solicitarlas él o ha sido parte en el procedimiento?

Y tres, se indica que las notificaciones así recibidas tendrán la consideración de «certificación con información continuada», sin que la Resolución-Circular se moleste en aclarar qué se entiende por «información continuada» o cuáles son sus efectos.

3.2.6. LA POSICIÓN QUE OCUPAN LAS ANTIGUAS BASES GRÁFICAS REGISTRALES EN EL NUEVO SISTEMA DE REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE FINCAS

Es opinión común entre los autores que han estudiado el tema²⁸⁹ el considerar, acertadamente, que con la vigente regulación de la representación gráfica de las fincas registrales, las antiguas bases gráficas registrales han quedado reducidas ahora a un papel meramente auxiliar, de apoyo al legislador en su labor calificadora. En este sentido, indica el artículo 9.b), noveno párrafo, que «todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informá-

²⁸⁹ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, pág. 623 y ss.; OLIVA IZQUIERDO, A. M., 2016, págs. 49 y ss.; y DÍAZ FRAILE, J. M., *BCRE*, 2015, págs. 878 y ss.

tico único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente».

A las mismas hace referencia también el mismo artículo en su párrafo anterior al indicar que «a efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación».

Si bien ya se indicó con anterioridad que la opción elegida por el legislador de utilizar la cartografía catastral como base de las representaciones gráficas de las fincas registrales en lugar de valerse de las bases gráficas registrales no se consideraba acertada –y doy por reproducidos aquí los argumentos entonces esgrimidos–, debe al menos celebrarse que se produzca un reconocimiento legal de su validez a efectos calificadores –aunque, como se indicó al hablar de la información asociada, en realidad tal reconocimiento no era necesario–. Al menos servirá esta referencia para eliminar de una vez la reticencia de ciertos pronunciamientos judiciales ya comentados a admitir su uso por parte del registrador.

3.2.7. LA INFORMACIÓN ASOCIADA EN LA LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO

La nueva redacción del artículo 9 LH indica, en el segundo párrafo de su apartado a), que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a que se refiera».

La redacción del artículo parece distinguir entre aquella información asociada que resulte acreditada de aquella que no lo esté, sin ofrecer criterios que permitan determinar cuándo nos encontramos ante uno u otro tipo de información. Esta referencia carece, sin embargo, de sentido alguno, toda vez que la información asociada, tal y como se ha indicado ya, es aquella que se vincula al folio registral cuando la Administración competente para su producción la refleja en una capa georreferenciada de información que, reutilizada por el

Registro de la Propiedad, interopera con la base gráfica registral, vinculación e interoperabilidad que se producen además de forma automática²⁹⁰.

De esta manera, el registrador no puede –por falta tanto de habilitación legal como de mecanismos técnicos para hacerlo– entrar a enjuiciar si la información que ofrece la Administración es o no susceptible de ser acreditada: primero, por cuanto no es posible equiparar la acreditación de la información asociada con su calificación, única vía ésta de obtener cobertura legal para la pretendida actividad, pues la calificación registral goza de un *nomen iuris* cuyo uso por el legislador se lleva a cabo siempre de forma expresa y determinada; si hubiera querido decir que el registrador debe calificar la información asociada e incorporar sólo aquella que califique positivamente, así lo hubiera tenido que decir. Y segundo, porque incluso si se admitiera la referencia a la acreditación de la información asociada como un defecto técnico, para hacer referencia a la función calificadora, tal pretensión carecería por completo de fundamento toda vez que el registrador únicamente puede calificar aquello que pretende su acceso al Registro de la Propiedad, y la información asociada se caracteriza, precisamente, por consistir en información que, aunque efectivamente pudiera acceder al Registro de la Propiedad, ni lo ha hecho ni lo intenta. Si se admitiera la calificación del registrador de la información asociada, habría que entender que la misma pasaría a formar parte del folio registral, como así parece pretender el referido precepto, en los términos que más adelante se indicará, y por tanto desplegaría plenos efectos jurídicos, dejando de ser información asociada y pasando a ser información registral, pero sin que dicha inscripción haya sido solicitada por nadie, olvidando con ello la existencia del principio de rogación en sede registral.

Considera en este punto García García²⁹¹ que en la actualidad hay dos posibles formas de relacionar la información territorial asociada con el Registro de la Propiedad, que son completamente diferentes en sus requisitos y efectos. Una primera, cuando la información asociada forme parte de la descripción del folio real a través de una nota marginal, supuesto en el que no estamos ante un caso de publicidad noticia sino ante una circunstancia más de la descripción de la finca, con la especialidad de que su referencia lo sería únicamente a una fecha, pudiendo haberse producido un cambio con posterioridad que limitaría los efectos de la publicidad registral. Y una segunda, a la que llama «información territorial asociada de carácter general», incluida en las bases gráficas registrales y con un alcance meramente auxiliar de la calificación re-

²⁹⁰ Para VÁZQUEZ ASENJO, O. G., *LB*, 2015, pág. 6, «la expresión «cuando conste acreditada» ha de ser interpretada en el sentido de que solo se considerará acreditada la información suministrada a través de la aplicación informática colegial».

²⁹¹ GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, págs. 630 y ss.

gistrar, pero no respecto de la identidad de la finca sino respecto de las limitaciones públicas al dominio privado.

La anterior afirmación supone tanto como admitir que en el folio registral pueden encontrarse inscripciones –en sentido lato– con publicidad efecto e inscripciones con publicidad noticia, que sólo sirven en realidad para auxiliar al registrador en su función calificadora, sin más efecto, cuestión ésta que ha sido muy criticada por autorizada doctrina²⁹² al entender que ello pondría en tela de juicio el prestigio de los pronunciamientos registrales permitiendo que conste en el Registro de la Propiedad algo que carecería después de los efectos propios de éste²⁹³, para sorpresa de quien, acostumbrado a ello, confía en lo que dice el folio registral para verse después sorprendido. Es más, en el escenario planteado por García García nos encontraríamos en realidad con supuestos de publicidad efecto, supuestos de publicidad noticia y supuestos de publicidad efecto de eficacia temporal limitada a la fecha de la nota marginal, y no a lo que pudiera haber sucedido con posterioridad. No me parece que esa triple situación sea acertada o siquiera deseable.

Nótese que ello no es lo que sucedía en el caso de la información asociada en los términos regulados por la derogada dicción del artículo 9.1 LH, aunque pudiera parecerlo.

En primer lugar, porque en el caso de la información asociada no estábamos ante un supuesto de publicidad noticia, sino de publicidad reforzadora, como ya se indicó. La información asociada no se limitaba a dar noticia, sino que llevaba aparejados una serie de efectos propios de mucha trascendencia que sin embargo no derivaban del Registro de la Propiedad, sino del Registro administrativo del que dicha información provenía, sirviendo el Registro de la Propiedad como mero puente que facilitaba al operador en el tráfico jurídico inmobiliario el acceso a la ingente cantidad de información que podía afectarle en sus relaciones inmobiliarias, coadyuvando de esta forma a su protección y con ello fortaleciendo el principio de seguridad jurídica.

Y en segundo lugar, porque la información asociada nunca pasaba a formar parte del Registro de la Propiedad, sino que se limitaba a estar asociada a él. Cuando dicha información asociada se inscribe en el Registro de la Propie-

²⁹² Por todos, CHICO Y ORTIZ, J. M., *RDP*, 1994, págs. 152 y ss.

²⁹³ DELGADO RAMOS, J., 2010, pág. 12, recuerda que «en el Registro de la Propiedad no se puede mezclar la simple información, (que siempre es útil, pero dependiendo de la fiabilidad de su origen), con el contenido inscrito en los libros registrales, que tiene la condición y efecto de ser la verdad jurídica oficial en materia de titularidades jurídicas».

dad, pierde tal condición y pasa a ser información registral, desplegando desde ese momento todos los efectos que dicha información lleva aparejados²⁹⁴.

No existía, por tanto, riesgo de confusión alguno para el que consultaba el Registro de la Propiedad acerca de los efectos que desplegaba o no lo que allí se indicaba, por cuanto la información asociada nunca aparecía formando parte del folio registral, sino siempre como algo ajeno a éste que simplemente se le asociaba para facilitar a quien consultara el Registro de la Propiedad su investigación acerca de la verdadera situación jurídico-real del inmueble. La información asociada y la información registral, y los efectos que a cada una correspondían, no podían ser confundidas al no compartir espacio en el folio registral, donde sólo la segunda de ellas podía estar presente. No sucederá así con la actual regulación del artículo 9 LH, al permitir a la información asociada acceder al folio registral.

De esta forma, se podrá estar en presencia de una información registral que despliega todos los efectos propios del Registro de la Propiedad y que comparte espacio en el folio registral con una información que empezó siendo asociada, fue entonces calificada positivamente sin solicitud previa alguna, y terminó siendo incorporada al mismo folio registral, pero manteniendo su consideración de información asociada y sin desplegar efecto alguno, ni los propios de la información registral, ni los que se desprenden de la información asociada.

Y en tercer lugar, se deberá hacer constar la fecha a que se refiera la información asociada lo que supone desconocer, nuevamente, la diferencia entre la información registral y la información asociada, así como la vigencia del principio de rogación. Como ya se ha indicado con anterioridad, una de las diferencias entre ambas clases de información radica precisamente en la actualidad o actualización de cada una de ellas. Mientras que la información que consta en el folio registral, la información registral, siempre es actual, por ser la última que aparece inscrita, la información asociada siempre tiene que ser información actualizada.

En sede de información asociada dicha actualización se conseguía precisamente por la interoperabilidad que se arbitraba entre la base gráfica registral y las capas georreferenciadas de información territorial que las distintas Administraciones iban generando, de tal manera que cuando las mismas se superponían informáticamente sobre aquélla, podía consultarse la base gráfica actual y las capas asociadas en su versión más actualizada. Esta actualización, por supuesto, operaba al margen del Registro de la Propiedad, en sede administrativa, de tal forma que la consulta registral de la misma siempre remitía a la versión

²⁹⁴ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., «De la información asociada...», 2013, págs. 75 y ss.

más reciente de la capa asociada. Frente a ello, la nueva redacción del precepto establece que la constancia de la información *asociada* por la vía de la nota marginal deberá indicar la fecha a la que se refiera, con lo que el objetivo de facilitar al operador inmobiliario toda la información jurídico-real relevante vuelve a quedar desvirtuado pues el interesado no tendrá nunca certeza de que tales situaciones puedan haberse alterado con posterioridad a su constancia registral, con lo que, en ese caso, de nada le serviría la información así facilitada.

Por su parte, dispone el vigente artículo 9.b, párrafo 9, LH, que «todos los registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único (...) para la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente».

Tal y como se ha indicado, la información asociada queda configurada así, *ex lege*, como un mecanismo más al que el registrador debe acudir cuando acometa la calificación de cualquier título que le sea presentado.

Dicha configuración normativa merecería ser elogiada si no partiera, como lo hace, de un presupuesto erróneo. En efecto, la referida modificación acierta al establecer sin ningún género de dudas que, como aquí se ha defendido, la información asociada debe ser utilizada por el registrador en el ejercicio de su función calificadora. No es que hiciera falta, por lo ya indicado más arriba, pero su constancia normativa impedirá ahora argumentaciones tan erradas como las de la citada SAP de Santa Cruz de Tenerife (Secc. 4.^a), de 12 de diciembre de 2012 (JUR 2013, 55302). Lo que sucede, sin embargo, es que el legislador no lo hace porque entienda que es exigible conforme al principio de legalidad, sino que lo hace porque erróneamente considera que la información asociada debe ser objeto de calificación y anotación registral, con lo que dejará de estar asociada al Registro de la Propiedad para pasar a formar parte de él, parte de sus asientos, lo que indefectiblemente lleva aparejado que el registrador deba atender a la misma a la hora de calificar. Pero en realidad, tal atención no deriva de la nueva redacción del artículo 9 LH, sino que lo hace, en los términos ya indicados, del artículo 18 LH, por cuanto desde el momento de su anotación dicha información pasará a resultar «de los asientos del Registro».

Por tanto, la vinculación de la información asociada a la función calificadora que lleva la nueva redacción del precepto está mal planteada y además es absolutamente innecesaria: la consideración de la información asociada por el registrador a la hora de calificar viene determinada por el principio de legalidad, no siendo necesario que la Ley Hipotecaria se pronunciase al respecto, salvo que fuera para aclarar tal medida. Si, por el contrario, se parte de la postura del

precepto y se admite la constancia registral de la información asociada, resulta que la misma deja de ser información asociada para pasar a ser información registral, en cuyo caso la referencia a su utilización durante la calificación registral vuelve a ser innecesaria, pero sin que en esta ocasión tenga utilidad aclaratoria alguna a la vista del tenor literal del artículo 18 LH.

Por último, y en relación con la información asociada, debe indicarse igualmente que de conformidad con la Disposición adicional quinta de la Ley 13/2015, de 24 de junio, los municipios pondrán a disposición de los Registradores, para su incorporación a la aplicación informática auxiliar a que se refiere el artículo 9 LH, un acceso mediante servicio de mapas web a todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, debidamente georreferenciados y metadados, así como a sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor, de manera que tales planes puedan ser tenidos en cuenta por el registrador a la hora de calificar cualquier título que se presente a inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que sin duda considero un acierto.

CAPÍTULO CUARTO

EFFECTOS JURÍDICOS DE LAS REPRESENTACIONES GRÁFICAS DE LAS FINCAS REGISTRALES

Una vez se completa la descripción literaria de la finca registral con la correspondiente representación gráfica, resulta necesario determinar cómo va a operar la misma a partir de ese momento. Para ello, habrá que atender a los efectos jurídicos que, en su caso, dicha representación gráfica puede desplegar, en relación directa con los principios hipotecarios de prioridad, legitimación, fe pública y publicidad registral.

1. EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD

1.1. El principio de prioridad en sede de bases gráficas registrales

Uno de los aspectos que resultaba más interesante analizar al estudiar el devenir registral de las bases gráficas era el relativo a la influencia que éstas pudieran tener sobre la forma de entender y aplicar el principio de prioridad registral. Como sucedió con el resto de principios hipotecarios vistos hasta ahora, Vázquez Asenjo¹ llegó a anunciar la existencia de un principio de prioridad gráfica registral dotado, una vez más, de autonomía con respecto al principio de prioridad clásico. Debe procederse, por tanto, al examen de tal tesis, centrandó el estudio en dos aspectos fundamentales: si el que una finca contara con base gráfica le otorgaba o no preferencia alguna frente a una finca que careciera de la misma, y cómo influía la base

¹ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 241 y ss.

gráfica en relación con el cierre registral y la doble inmatriculación, y si tal influencia, de existir, era lo suficientemente fuerte como para justificar la autonomía de un principio de prioridad gráfica. Tal análisis permitirá afrontar el estudio de la vigente regulación de manera mucho más precisa.

1.1.1. EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD EN SU CONCEPCIÓN CLÁSICA

Recogido en el artículo 17 LH², y consagrado como lema³ de los registradores por el artículo 537.1, *in fine*, RH, bajo el aforismo latino *prior tempore, potior iure*, el principio de prioridad registral es aquel en cuya virtud el derecho que se haga constar antes en el Registro de la Propiedad⁴ se antepone, con preferencia y superioridad de rango⁵, a cualquier otro derecho contradictorio con él que pretenda con posterioridad su acceso tabular, incluso cuando dicho derecho posterior fuese, en realidad, primero en el tiempo⁶.

Como consecuencia de la dificultad patente de los derechos reales, en contraposición con los derechos de créditos, en los que impera la regla *par*

² Y junto a él, se muestra también en otros preceptos del mismo cuerpo legal como en los artículos 24, 25, 32 y 248.

³ De la RICA Y ARENAL, R., *RCDI*, 1958, págs. 762 y ss. En sentido similar, aunque poniendo en duda su consideración como «*pedra angular*» del sistema hipotecario –tratamiento de principio básico que le habían dado, entre muchas otras, las RRDGRN de 22 de octubre de 1952 (RJ 1952, 2684) y de 2 de octubre de 1981 (RJ 1981, 4081)–, RUIZ MARTÍNEZ, F., *RCDI*, 1952, págs. 867.

⁴ Frente a la regla tradicional «*prevalet iure qui praevenit tempore*», que otorga prioridad al derecho más antiguo en atención a su fecha de constitución, y no a la fecha de su constancia tabular.

⁵ De COSSÍO Y CORRAL, A., 1986, pág. 187.

⁶ ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo II, volumen I, pág. 333, lo define en esta misma línea como «*el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro de la propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado en el Registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior*». En realidad, sin embargo, la preferencia del derecho inscrito frente al no inscrito no es consecuencia del principio de prioridad, como parece apuntar ROCA SASTRE, sino del principio de inoponibilidad que consagra, entre otros, el artículo 13 LH. Puede verse en este sentido PAU PEDRÓN, A., 2004, págs. 56 y ss.; y GARCÍA GARCÍA, J. M., 1988, tomo I, pág. 541. CLEMENTE MEORO, M. E., 2007, pág. 120, entiende que ambos, sin embargo, están absolutamente vinculados, en cuanto el principio de prioridad sirve para concretar temporalmente el inicio de la inoponibilidad. Así se manifiestan también el propio GARCÍA GARCÍA, J. M., 1988, tomo I, pág. 579; AMORÓS GUARDIOLA, M., y CHICO Y ORTIZ, J. M., 1978, tomo VII-2.º, pág. 6 en la versión digital disponible en <http://vlex.com/vid/articulo-606-251681> (último acceso: 1 de diciembre de 2016); y GORDILLO CAÑAS, A., *ADC*, 1995, pág. 598. Por otra parte, debe recordarse igualmente que la prioridad opera en relación con títulos incompatibles de fecha igual o anterior a los ya inscritos, en cuanto los de fecha posterior quedan afectados por el principio de tracto sucesivo *ex* artículo 20 LH. En este sentido, MONTSERRAT VALERO, A., 2000, pág. 145; NÚÑEZ LAGO, R., *RCDI*, 1949, pág. 161; y GORDILLO CAÑAS, A., *ADC*, 1995, pág. 604, entre muchos otros. En contra de lo aquí mantenido, la STS (Sala 1.º) de 26 de enero de 2000 (RJ 2000, 121) ofrece una visión mucho más elemental del principio de prioridad, al indicar que «*prior tempore, potior iure suppone lisa y llanamente, que el derecho inscrito es preferente respecto del posterior*».

*conditio creditorum*⁷, de coincidir sobre la misma cosa⁸ (no cabe reconocer más de un derecho de propiedad sobre un mismo bien, salvo en casos de copropiedad), es necesario establecer mecanismos que permitan tanto indicar, de entre varios derechos incompatibles, cuál es el que debe prevalecer, como indicar también, cuando se esté en presencia de varios derechos compatibles (diferentes hipotecas sobre un mismo bien), cómo deben coexistir y cuál será el orden de preferencia entre ellos⁹.

Tradicionalmente¹⁰, por tanto, se considera que el referido principio está compuesto fundamentalmente por tres aspectos, todos presentes en mayor o menor medida en el antedicho precepto, pero de los que únicamente se hará referencia a los dos primeros: la preferencia registral, el cierre registral y la obligación de despacho ordenado temporalmente¹¹.

La preferencia registral y el cierre registral, a pesar de su enunciación diferenciada, son dos efectos de la prioridad registral que van estrechamente relacionados¹². La preferencia registral hace referencia a aquellos supuestos en los que, constando inscrito¹³ (en sentido amplio) en el Registro de la Propiedad un determinado derecho, se pretende posteriormente la inscripción de un nuevo derecho que resulta incompatible con el anterior¹⁴, quedando este último excluido, precisamente por este motivo, de su acceso tabular. Cuando esta preferencia registral opera, protegiendo al derecho ya inscrito, se produce el cierre registral, la imposibilidad de acceso a los libros del derecho que se intentó inscribir con posterioridad, aunque fuese de fecha anterior, por resultar incompatible con el ya inscrito, salvo que así lo ordenen los Tribunales (artículo 1 LH).

⁷ GARCÍA GARCÍA, J. M., 1993, tomo II, pág. 552 y ss. En el mismo sentido, TAMAYO HAYA, S., 2009, pág. 197; y NÚÑEZ LAGO, R., *RCDI*, 1949, págs. 153 y ss.

⁸ LACRUZ BERDEJO, J. L., 2003, pág. 114.

⁹ LACRUZ BERDEJO, J. L., 2003, pág. 114.

¹⁰ MUNAR BERNAT, P. A., 1999, tomo VII-3, pág. 767.

¹¹ La define CLEMENTE MEORO, M. E., 2007, pág. 110, como «*aquel principio de organización del Registro que obliga al Registrador a despachar los títulos presentados por su riguroso orden de presentación en el Registro*». Mantiene también esta posición MONTSERRAT VALERO, A., 2000, pág. 127. Pueden verse, entre otras, las RRDGRN de 22 de octubre de 1952 (RJ 1952, 2684), 14 de diciembre de 1953 (RJ 1954, 1101), 7 de febrero de 1959 (RJ 1959, 495), 2 de marzo de 1962 (RJ 1962, 1249), 26 de mayo de 1965 (RJ 1965, 2607), 26 de septiembre de 1967 (RJ 1967, 5924), 18 de marzo de 1972 (RJ 1972, 3411), y 28 de julio de 1988 (RJ 1988, 6359). En este sentido, la RDGRN de 2 de octubre de 1981 (RJ 1981, 4081), indica que del conjunto de artículos de la Ley Hipotecaria en que se contiene el principio de prioridad registral «*se deduce la obligación que imponen indirectamente al registrador de despachar los documentos por el orden cronológico de su presentación en el Libro Diario, para que así tenga aplicación el aforismo prior tempore, potior in iure que constituye el eje de este principio de prioridad*».

¹² LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, pág. 125.

¹³ LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, *op. cit.*, 2003, pág. 126.

¹⁴ Opera también cuando se pretende la inscripción de un título cuyo contenido resulta incluido ya dentro de otro título más amplio que había accedido con anterioridad al Registro de la Propiedad. En este sentido, MUNAR BERNAT, P. A., 1999, tomo VII-3, pág. 767.

El efecto de cierre registral opera únicamente a efectos formales¹⁵, y no prejuzga por tanto ni la validez ni la eficacia del derecho que se pretende inscribir. Lo que sucede es que a la hora de proceder a su calificación y constatar el registrador que resulta incompatible con otro derecho ya inscrito (porque ambos derechos, siendo iguales y recayendo sobre la misma cosa, pertenecen sin embargo a dos titulares diferentes, en aquellos casos –propiedad–, en que tal concurrencia no sea posible –lo que determina que cuando ambos derechos puedan coexistir, en lugar de operar el cierre registral lo que tenga aplicación sea el efecto jerarquizante del principio de prioridad registral, manifestado por medio de la figura del rango¹⁶–), rechazará la inscripción, dejando a su titular expedita la vía judicial para hacer valer su mejor derecho y, en su caso, producir la cancelación del asiento de inscripción existente y el acceso de su derecho al Registro de la Propiedad.

El principio de prioridad registral se relaciona por tanto, directamente, con uno de los principales problemas que, con anterioridad, se apuntaban como característicos del Registro de la Propiedad en su configuración tradicional, consecuencia directa de la identificación *per relationem* que la Ley Hipotecaria establecía¹⁷: la doble inmatriculación. En efecto, el principio aquí estudiado justifica que cuando el registrador proceda a calificar un título que se le presenta a inscripción, si detecta que el mismo puede ser incompatible con otro que ya se encontrase inscrito debe denegar tal acceso tabular; en el caso de la doble inmatriculación, cuando el registrador se dé cuenta de la existencia de una finca ya inmatriculada sobre la que recae un derecho de propiedad cuyo titular registral no es quien pretende ahora inscribir, ni trae causa de él.

En un sistema de inmatriculación *per relationem*, el juego del cierre registral en estos casos queda poderosamente limitado ante los problemas que para el registrador presenta el poder averiguar si el título cuya inscripción se

¹⁵ ROCA SASTRE, R. M., *et al*, 1988, tomo II, volumen I, pág. 369; y TAMAYO HAYA, S., 2009, pág. 260, aunque más adelante (2009, pág. 272) apunta que la medida tiene también carácter sustantivo, en cuanto que mientras permanezca en el Registro de la Propiedad el titular registral se beneficiará de los efectos de la publicidad, además de verse favorecido por la prioridad que le otorga el artículo 1473.2 CC en los casos de doble venta. Por su parte, CHICO Y ORTIZ, J. M., 1985, pág. 647, considera que desde el momento en que el cierre del Registro de la Propiedad, para operar, necesita que el título cuya inscripción se solicita sea «sustantivamente opuesto o contradictorio con el inscrito», el artículo 17 LH contiene en realidad una norma de carácter sustantivo, sin perjuicio de que efectivamente en el mismo conste también el esquema formal que señala cómo debe procederse cuando llegan al Registro de la Propiedad títulos que son cronológicamente prioritarios, de cara a su despacho registral. Para GARCÍA GARCÍA, J. M., 1993, tomo II, pág. 573, la afirmación de que el artículo 17 LH se refiere únicamente a cuestiones formales constituye un «tópico antihipotecario», por cuanto considera que el principio de prioridad registral es uno, y sus preceptos reguladores deben ser entendidos de forma unitaria.

¹⁶ MUNAR BERNAT, P. A., 1999, tomo VII-3, pág. 770.

¹⁷ VENTURA-TRAVERSEZ GONZÁLEZ, A., *RCDI*, 1940, pág. 85.

pretende es incompatible con otro ya inscrito que recae sobre la misma finca, dada la dificultad inicial de identificarla cuando la descripción que de ella se hace en uno y otro título, aun cuando hacen referencia a la misma superficie, sea completamente diferente.

Por su parte, en un sistema de inmatriculación en que se cuente con el apoyo de las bases gráficas, tal problema resultaba mucho menos probable, toda vez que mediante el recurso a tales bases por el registrador era mucho más sencillo identificar la finca sobre la ortofotografía, en los términos ya vistos. Si, una vez identificada, al proceder a generar la base gráfica registral a partir de los datos que constaban en el título presentado, el registrador constatase que el polígono de la finca invadía total o parcialmente, o coincidía, con otro polígono ya representado y, por tanto, relativo a otra finca registral, sabría que se encontraba ante un supuesto de doble inmatriculación (o al menos con el riesgo de convertirse en uno, pues dependería para ello de la práctica efectiva del correspondiente asiento).

Por lo tanto, el principio de prioridad registral aporta al sistema hipotecario español una doble garantía: no sólo evita que accedan al Registro de la Propiedad situaciones jurídico-reales incompatibles con aquellas ya tabuladas, sin prejuzgar por supuesto cuál sea de mejor derecho, sino que también se encarga de establecer un orden de prelación o jerarquía entre todos aquellos derechos que, siendo compatibles, recaigan sobre una misma finca. ¿La existencia de bases gráficas registrales podía influir, de alguna manera, en la consecución de este doble objetivo?

1.1.2. LA TESIS DE VÁZQUEZ ASENJO

El referido autor, a la hora de analizar los efectos que sobre el principio de prioridad registral tenían las bases gráficas, se centraba en dos aspectos distintos, aunque relacionados: la preferencia y el cierre registral.

En primer lugar, partía Vázquez Asenjo¹⁸ de una aclaración que no por obvia resultaba menos necesaria: en el estadio en que se encontraba el sistema de bases gráficas registrales lo único que se representaba era el perímetro de la finca, lo que la finca es, y no su interior, lo que la finca contiene. Quiere ello decir que si bien es cierto que la ortofotografía sobre la que se dibujaba la base gráfica podía mostrar la existencia de determinados objetos dentro de la finca, o podía incluso mostrar la existencia de elementos que llevaran a pensar en la

¹⁸ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, págs. 248 y 252 y ss.

conurrencia en su interior de otros derechos reales distintos del de propiedad de su titular, el registrador únicamente debía buscar representar el contorno de la finca, su base poligonal.

Las bases gráficas registrales no representaban, aunque lo ideal era que lo hicieran, nada más que la finca sobre la que recaía el derecho de propiedad que su titular ostentaba; no representaban por tanto derechos limitados, servidumbres o usufructos, y, por lo tanto, nada aportaba el sistema de bases gráficas registrales al mecanismo del rango hipotecario. Las bases gráficas registrales podían servir para resolver problemas de preferencia y cierre, en los términos que a continuación se analizarán, pero no alcanzaban al rango hipotecario al no representarse gráficamente aquellos otros derechos entre los que sí era posible que operaran relaciones de compatibilidad.

Por otro lado, y en relación con la preferencia registral, partía el citado autor de considerar que la técnica registral sobre la que el mismo se soporta resultaba claramente afectada por la naturaleza gráfica de las fincas, de tal manera que el principio de prioridad se autonomizaba como un principio gráfico diferenciado del principio de prioridad registral clásico, por contar con reglas que eran incluso contradictorias con aquél. Y ello, por cuanto si bien la idea central que lo sustentaba era la misma, lo que primero se inscribía en el Registro de la Propiedad tenía preferencia sobre lo que se hubiera inscrito después, su naturaleza gráfica llevaba a otorgar preferencia a aquello que se había inscrito gráficamente antes, aunque hubiera sido objeto de inscripción registral ordinaria después¹⁹.

Por tanto, consideraba que en caso de conflicto entre una inmatriculación gráfica y otra alfanumérica, cuando ambas eran contradictorias, debía resolverse en favor de la inmatriculación gráfica, de manera que el dato relevante para determinar la preferencia registral no era el de la fecha de inscripción del título sino el de la fecha de validación de su base gráfica.

1.1.3. EL JUEGO DEL PRINCIPIO DE PRIORIDAD EN EL ÁMBITO DE LAS BASES GRÁFICAS REGISTRALES: LA PREFERENCIA Y EL CIERRE REGISTRAL

Dado que, como bien apuntaba Vázquez Asenjo, el sistema de bases gráficas se limitaba a representar los perímetros de las fincas, sus contornos, el problema de la preferencia y el cierre registral en relación con las bases gráficas quedaba limitado a un único supuesto: los casos en que varias personas

¹⁹ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 249.

pretendían inmatricular varias fincas aparentemente diferentes, al contar con tantos propietarios como fincas y solicitantes, sin cotitularidad alguna, pero coincidiendo todas ellas sobre una determinada porción del territorio. En estos casos, y dado que la inscripción ordinaria y la *gráfica* operarían de forma paralela, consideraba lógico que la prioridad gráfica registral otorgara preferencia, cerrando el Registro de la Propiedad a toda aquella inscripción cuya representación gráfica se pretendiera posteriormente.

Lo cierto, sin embargo, es que esta afirmación en nada alteraba el régimen ordinario de preferencia: dado que, como bien decía el citado autor, la inscripción ordinaria y la mal llamada inscripción gráfica sucederían de forma simultánea (en realidad, y como se ha repetido continuamente, sólo había –y sólo hay– una inscripción, la ordinaria, que iba acompañada de la traducción gráfica de uno de los elementos del título, la descripción literaria de la finca), era lógico otorgar preferencia a quien primero representara gráficamente su finca, pero únicamente porque habría sido también el primero en inscribir.

Tal preferencia, sin embargo, no derivaba de un principio gráfico de prioridad, ni de ningún atributo especial o diferenciador propio de la base gráfica, sino del principio ordinario de prioridad: si la generación de la base gráfica de una finca se producía de forma simultánea a su inmatriculación, lógico era que quien primero dibujara tuviera prioridad, por cuanto habría sido también quien primero inscribiera. El principio de prioridad registral, en estos casos, operaba de la misma forma en que lo había venido haciendo hasta entonces, otorgando preferencia a la primera inscripción frente a las demás. Cuestión distinta era la que se produciría si, al generar la base gráfica registral de una finca inscrita, resultase que tal base coincidía en todo o en parte con la base gráfica de otra finca registral, inscrita con posterioridad. Es decir, que una finca A inscrita antes pero cuya base gráfica registral se generó después coincidía en todo o en parte con otra finca B, inscrita después que A pero cuya base gráfica fue generada antes. En este caso, el problema que se presentaba era el de la doble inmatriculación, que por su importancia requiere de un estudio detallado.

1.1.4. BASES GRÁFICAS REGISTRALES Y DOBLE INMATRICULACIÓN

En los términos ya indicados, el fenómeno de la doble (o múltiple) inmatriculación es un problema²⁰ endémico de prácticamente todos los siste-

²⁰ LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, pág. 205, recuerdan con acierto que la doble inmatriculación no siempre obedece a motivos fraudulentos, y menos a la intención de defraudar a terceros.

mas registrales existentes, pero que resulta sumamente grave²¹ en España dado el enorme número de supuestos que se han generado desde la creación del Registro de la Propiedad y la dificultad que había planteado su solución, llegándose a afirmar la necesidad de encontrar medidas paliativas o correctoras hasta que «futuras medidas preventivas procuren reducirlo al mínimo posible»²². El sistema de bases gráficas se presentó como una solución idónea²³ al problema de la doble inmatriculación, como una de esas medidas futuras, desde dos ópticas diferentes, al permitir tanto identificar supuestos de doble inmatriculación de fincas ya inscritas, como evitar el acceso tabular de aquellos títulos que hicieran referencia a fincas ya inscritas y gráficamente identificadas cuando el solicitante no fuera el titular registral ni trajera causa de éste.

En el primero de los supuestos, la obligación por parte del registrador de generar una base gráfica ante cualquier inmatriculación de fincas permitía, en aplicación del principio de prioridad registral, impedir el acceso tabular a cualquier otra finca que con posterioridad se pretendiese inmatricular y cuya base gráfica coincidiera, en todo o en parte, con alguna de las que constaba en el Registro de la Propiedad. La base gráfica, lejos de producir en este ámbito unos efectos propios que justificaran la existencia autónoma de un principio de prioridad gráfica, se limitaba únicamente a facilitar al registrador la identificación geográfica de ambas fincas, la inmatriculada con base gráfica y la que se pretendía inmatricular. Cuando de la apreciación conjunta de ambas bases gráficas el registrador comprobara un solapamiento en los polígonos a dibujar, debía denegar²⁴ la inscripción solicitada, por cuanto no

²¹ ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo IV, pág. 315; Díez-PICAZO, L., 2008, pág. 414; RODRÍGUEZ OTERO, L., 2011, pág. 373; GARCÍA GARCÍA, J. M., 2011, tomo I, pág. 842; HERRERO OVIEDO, M., 2006, volumen II, pág. 2447; FERRERO MUÑOZ, J., 2014, pág. 1403; ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J. A., 1986, pág. 46, la tacha de «cáncer del Registro». Tal referencia no aparece ya en la 2.ª edición de la obra.

²² ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo IV, pág. 317.

²³ VÁZQUEZ ASEÑO, O. G., 2010, pág. 255, indicaba que la medida impuesta por el artículo 53, siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, a pesar de suponer una ayuda inestimable de cara a la función calificadoras de los registradores, era sin embargo insuficiente para resolver el problema de las dobles inmatriculaciones, pues no sólo muchas fincas carecían todavía entonces de referencia catastral –las que accedieron al Registro de la Propiedad antes de que el referido precepto entrara en vigor, al no existir entonces tal obligación–, sino que la referencia catastral podía cambiar por el transcurso del tiempo, por lo que nada garantizaba su coincidencia en un momento temporal posterior.

²⁴ Cuando el título a inscribir se refiera a fincas cuya descripción coincida parcialmente con la contenida en otro título ya inscrito, el Reglamento Hipotecario establece la obligación del registrador de suspender la calificación (artículos 300 y 306). Sin embargo, la RDGRN de 10 de julio de 1991 (RJ 1991, 5440), dispone que podrá denegar directamente la inscripción cuando no tenga duda alguna acerca de la absoluta identidad entre ambas. Las bases gráficas registrales permitían al registrador llegar a obtener esa certeza absoluta, por lo que podía denegar directamente la inscripción solicitada.

sólo la finca cuyo acceso tabular se pretendía ya constaba en el Registro de la Propiedad, sino también porque el acto dispositivo que constaba en el título presentado no traía causa del titular registral, rompiéndose con ello el tracto sucesivo²⁵.

Pero esta consecuencia no era efecto directo de la base gráfica, sino que lo era del principio de prioridad registral; la misma consecuencia debía producirse si el registrador apreciara la coincidencia de ambas fincas por medio de la descripción literaria de las mismas. Lo cierto, sin embargo, y en los términos ya referidos, es que las descripciones *per relationem*²⁶ dificultan enormemente la identificación de las fincas por parte del registrador²⁷, por lo que resulta sumamente complejo detectar este tipo de problemas, especialmente en aquellos casos en que la coincidencia o superposición de fincas no es completa, en toda la extensión de su perímetro, sino que se encuentra limitada a una parte de ella –lo que, además, se agrava si encima las fincas resultan tener una base poligonal no regular–.

El uso de las bases gráficas, por su parte, permitía al registrador la visualización directa, sobre la imagen del territorio, de la finca registral que ya se encontraba inmatriculada. Cuando procedía a generar la base gráfica de la finca que pretendía su inmatriculación, detectaba rápidamente si se producía una invasión total o parcial de la misma, y podía actuar en consecuencia²⁸, cerrando el Registro de la Propiedad e impidiendo el acceso tabular de la finca²⁹. La eficacia excluyente del principio de prioridad protegía de esta manera al primero que accedía al Registro de la Propiedad, impidiendo que pudiera quedar también protegido por éste un título que resultaba incompatible con aquél; se producía, así, el cierre registral al que hace referencia el primer párrafo del artículo 17 LH.

²⁵ Sin que ambos preceptos y los principios que recogen puedan llegar a confundirse. En este sentido, GARCÍA GARCÍA, J. M., 1993, tomo II, pág. 678.

²⁶ Con carácter general, la doctrina considera que las causas de la doble inmatriculación son fundamentalmente tres: 1. el defectuoso sistema de identificación de fincas en España, 2. la inexistencia de un buen Catastro que sirva de soporte al Registro de la Propiedad, y 3. la simplicidad de los medios de inmatriculación. En este sentido, y entre muchos otros, CLEMENTE MEORO, M. E., 2007, pág. 20; ARRIETA SEVILLA, L. J., *RADNT*, 2009, pág. 85; Díez-PICAZO, L., 2008, pág. 414; FANDOS PONS, P., 2008, pág. 88. Para HERRERO OVIEDO, M., «Pluralidad...», 2006, pág. 2449, todas ellas pueden en realidad reconducirse a un único problema: «*la defectuosa descripción de los fundos*».

²⁷ VENTURA-TRAVERSEZ GONZÁLEZ, A., *RCDI*, 1949, pág. 2.

²⁸ Hasta el punto de que el programa informático del que se valían los registradores para la generación y validación de bases gráficas registrales no permitía dibujar una base gráfica cuando su polígono coincidía en todo o en parte con otra base gráfica ya validada. En este sentido, VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 260.

²⁹ ARRIETA SEVILLA, L. J., *RADNT*, 2009, pág. 328.

Pero las bases gráficas registrales cumplían una función adicional en sede de doble inmatriculación, pues no sólo la prevenían, impidiendo el acceso (tanto por vía de inscripción como por vía de anotación)³⁰ de fincas ya inmatriculadas, sino que además servían para poner de manifiesto, para sacar a la luz, aquellos posibles supuestos de doble inmatriculación que existían ya en el Registro de la Propiedad, y que habían pasado desapercibidos por cuanto la descripción literaria que de las fincas se hizo en cada caso no permitía apreciar coincidencia alguna. Cuando, fruto de una operación registral cualquiera, el registrador fuera dibujando las bases gráficas registrales de las distintas fincas inscritas, podía encontrarse con situaciones de doble inmatriculación hasta entonces desconocidas.

Las bases gráficas registrales también jugaban aquí un papel propio, como ahora se indicará, pero que sin embargo no modificaba en nada las reglas ordinarias para la resolución de los problemas de doble inmatriculación, no existiendo por tanto base suficiente para la configuración, tampoco por este motivo, de un principio gráfico de prioridad registral.

Tal y como señala la RDGRN de 24 de junio de 1889³¹, en los supuestos de doble inmatriculación consumada³² el registrador no está habilitado para decidir cuál de los dos asientos en conflicto tiene preferencia y cuál debe ser cancelado. A resolver tal cuestión se dirige el artículo 313 RH³³, en la redacción dada tras la reforma de 1998, que distingue dos supuestos diferentes: aquéllos en los que ambas fincas coincidentes están inmatriculadas a nombre de la misma persona y aquéllos otros en los que lo están a nombre de personas diferentes.

En el primero de los supuestos, doble inmatriculación consumada a nombre de la misma persona, las bases gráficas registrales carecían de efecto alguno, toda vez que la solución que el propio precepto establece, por su falta de conflictividad, no plantea en realidad problema. En efecto, el artículo 313 RH dispone, en su apartado primero, que cuando dos o más fincas estén inmatriculadas a nombre de la misma persona, la concordancia³⁴ del

³⁰ GARCÍA GARCÍA, J. M., tomo I, 1988, pág. 544.

³¹ Recopilada en ROCA SASTRE, R. M., y MOLINA JUYOL, J., 1953, tomo II, pág. 549.

³² CLEMENTE MEORO, M. E., 2007, pág. 27.

³³ La Ley 13/2015, de 24 de junio, otorga nueva redacción al artículo 209 LH para incorporar un procedimiento de subsanación de doble o múltiple inmatriculación. Este procedimiento, sin embargo, es prácticamente idéntico al que ya se establecía en el artículo 313 RH, aunque la regulación del mismo es mucho más detallada y pormenorizada. En este sentido, *vid.* RDGRN de 21 de diciembre de 2015 (RJ 2015, 6601), en la que se entiende tácitamente derogado dicho artículo por la nueva regulación del artículo 209 LH antes referida.

³⁴ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 256.

Registro de la Propiedad con la realidad se conseguirá, previa solicitud del titular registral, mediante el traslado por el registrador del contenido del folio posterior al anterior³⁵, extendiendo en aquél, al final, un asiento de cierre. Este supuesto resulta sin embargo de escasa relevancia práctica³⁶, al no existir posible contradicción entre las facultades dispositivas de los titulares³⁷, y supone en realidad una aplicación práctica del principio de folio único que consagra el artículo 8 LH para conseguir la protección del tráfico inmobiliario que el Registro de la Propiedad tiene encomendada³⁸. Precisamente por su sencillez y falta de conflictividad, el problema que plantean puede resolverse directamente sin que las bases gráficas registrales coadyuvaran en manera alguna a su solución.

Cuestión distinta es lo que sucede en los supuestos de doble inmatriculación conflictiva propia o antagónica³⁹, que es aquélla que se produce cuando las fincas coincidentes están inmatriculadas a nombre de personas distintas. Y dentro de este bloque es aún posible realizar una nueva distinción, en función de que haya o no acuerdo entre los titulares de las fincas inmatriculadas para resolver el conflicto. En el primero de los casos, y de nuevo como consecuencia de la ausencia de litigiosidad alguna, las bases gráficas registrales nada aportaban a la resolución del problema, pues el apartado 2.º del propio artículo 313 RH establece que en esos casos el registrador debe limitarse a cancelar o rectificar el folio convenido, siempre previa solicitud de los titulares registrales que cuente, en su caso, con la conformidad de todos los interesados expresada en escritura pública.

En los casos de doble inmatriculación antagónica a favor de personas distintas que no logran llegar a un acuerdo, indica el artículo 313 RH en su último apartado, que el titular de cualquier derecho real⁴⁰ que recaiga sobre cualquiera de las fincas afectadas podrá acudir al Juez de Primera Instancia del lugar en que ésta radique físicamente para que, con citación de los interesados

³⁵ CURIEL LORENTE, F., 2001, pág. 159, considera que la preferencia del folio más antiguo sobre el más moderno es la regla general, pero que en ocasiones puede ser más aconsejable optar por otro criterio, amparándose para ello en que la dicción literal del precepto refiere que tal traslado lo llevará a cabo el registrador «*en su caso*», criterio que parece compartir VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 261. CLEMENTE MEORO, M. E., 2007, pág. 32, considera, por su parte, que este criterio es erróneo, y que la expresión «*en su caso*» únicamente indica que es el registrador el que debe decidir sobre los trámites oportunos.

³⁶ ROCA SASTRE, R. M., *et al*, 2008, tomo IV, pág. 320, considera que esta clase de doble inmatriculación es «*más bien aparente que efectiva*».

³⁷ En este sentido, *vid.*, RRDGRN de 29 de abril de 1881 (recopilada en ROCA SASTRE, R. M., y MOLINA JUYOL, J., 1953, tomo I, pág. 1224), 9 de marzo de 1892 (recopilada en ROCA SASTRE, R. M., y MOLINA JUYOL, J., 1953, tomo II, pág. 724) y 25 de octubre de 1952 (RJ 1952, 2715), entre otras.

³⁸ *Vid.* RDGRN de 4 de noviembre de 1998 (RJ 1988, 8488).

³⁹ ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo IV, pág. 320.

⁴⁰ Con la redacción original del artículo, únicamente el titular de la finca podía acudir al Juez.

y siempre que pruebe la identidad de la finca, dicte auto ordenando que se extienda nota expresiva de la posible existencia de doble inmatriculación al margen de ambas inscripciones, reservando a los interesados las acciones de que se consideren asistidos para su ejercicio en el juicio declarativo correspondiente a los efectos de determinar cuál es el mejor derecho.

El problema del artículo 313 RH en este apartado final es que no establece cuál es el mecanismo que el Juez deberá utilizar para resolver el conflicto en torno a la determinación de ese mejor derecho⁴¹. A falta de tal previsión normativa, ha sido la jurisprudencia del Tribunal Supremo la que ha aportado dicho mecanismo de solución, al indicar que estando inmatriculadas ambas fincas, y habiendo por tanto las dos superado el tamiz de la calificación registral, los principios hipotecarios que protegen a cada una de ellas deben quedar recíprocamente neutralizados⁴², por lo que resulta necesario acudir a las reglas del Derecho civil puro⁴³, en la idea de que la doble inmatriculación de una finca constituye una anomalía tan grave que quiebra los principios de publicidad y legitimación sobre los que descansa en parte el Registro de la Propiedad.

A pesar de que el Tribunal Supremo, en aplicación de esta tesis, ha utilizado muchos criterios⁴⁴ para determinar cuál es el mejor derecho de todos los que están en conflicto, criterios que incluso pueden parecer contradictorios

⁴¹ *Vid.*, entre otros, VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 261; CLEMENTE MEORO, M. E., 2007, pág. 38; ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo IV, pág. 322; CUIEL LORENTE, F., 2001, pág. 161; Díez-PICAZO, L., 2008, pág. 416; ARRIETA SEVILLA, L. J., *RADNT*, 2009, pág. 142; ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, J. A., 1986, pág. 128; LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, pág. 209; SABORIDO SÁNCHEZ, P., 2011, pág. 2350.

⁴² Así, la STS (Sala 1.ª) de 19 de julio de 1999 (RJ 1999, 5052), establece que «*en los supuestos de doble inmatriculación se neutralizan los efectos registrales de las inscripciones contradictorias. Ello es lógico: mientras no se decida cuál de los registros particulares de las fincas (aparentemente diferentes) debe prevalecer ambos deben beneficiarse de la cobertura de los principios hipotecarios y por ello, estando todos los asientos en pugna protegidos por el principio de veracidad registral es por lo que se anulan, se enervan, se neutralizan los resortes protectores del sistema y debe replegarse de la controversia el derecho hipotecario, reservando la resolución del contencioso al derecho civil puro*». En el mismo sentido se pronuncian también, entre muchas otras, las SSTS (todas ellas de la Sala 1.ª) de 18 de mayo de 1953 (RJ 1953, 1638), 17 de junio de 1963 (RJ 1963, 3612), 13 de marzo de 1964 (RJ 1964, 1592), 22 de junio de 1967 (RJ 1967, 3063), 22 de enero de 1969 (RJ 1969, 195), 18 de junio de 1970 (RJ 1970, 2978), 22 de junio de 1972 (RJ 1972, 2748), 12 de mayo de 1983 (RJ 1983, 2686), 30 de diciembre de 1993 (RJ 1993, 9900) o 28 de enero de 1997 (RJ 1997, 144). Recoge también este parecer GARCÍA GARCÍA, J. M., 1993, tomo II, pág. 398.

⁴³ Así se indica, por ejemplo, y además de en la ya citada STS (Sala 1.ª) de 19 de julio de 1999 (RJ 1999, 5052), en las SSTS (todas ellas de la Sala 1.ª) de 20 de abril de 1950 (RJ 1950, 992), 10 de noviembre de 1964 (RJ 1964, 5072), 25 de febrero de 1972 (RJ 1972, 919), 16 de mayo de 1980 (RJ 1980, 1928), 27 de octubre de 1983 (RJ 1983, 5348), 30 de septiembre de 1989 (RJ 1989, 7934), 8 de febrero de 1991 (RJ 1991, 1155), 27 de mayo de 1991 (RJ 1991, 3936), 17 de febrero de 1992 (RJ 1992, 1261), 22 de julio de 1993 (RJ 1993, 6287), 30 de septiembre de 1994 (RJ 1994, 7142), 25 de mayo de 1995 (RJ 1995, 4127), 18 de diciembre de 2000 (RJ 2000, 10397) o 12 de diciembre de 2006 (RJ 2006, 193).

⁴⁴ CLEMENTE MEORO, M. E., 2007, pág. 38.

entre sí⁴⁵, lo cierto sin embargo es que en el fondo de todas las decisiones subyace siempre la misma idea: el criterio del Derecho civil puro como el único jurídicamente válido para resolver el problema⁴⁶, de tal manera que lo verdaderamente relevante es determinar la propiedad civil para, sobre ella, otorgar la protección registral al titular registral con mejor derecho⁴⁷.

Para acudir al Juez, en aplicación del reseñado artículo, y solicitar que éste se pronuncie acerca de quién tiene mejor derecho sobre la finca doblemente inmatriculada, resulta requisito inexcusable su previa identificación⁴⁸. Consideraba Vázquez Asenjo⁴⁹ que era precisamente en este punto donde las bases gráficas registrales volvían a entrar en juego por cuanto la principal dificultad procesal radicaba en la demostración de la doble inmatriculación.

En este sentido, la existencia de base gráfica registral de una de las fincas permitía que la carga de la prueba correspondiera al titular registral cuya finca tuviera únicamente descripción literaria; no porque tuviera peor condición que el titular cuya finca estaba gráficamente representada, sino precisamente porque esa representación gráfica permitía identificar perfectamente la finca sobre el territorio, de tal manera que tendría que ser el otro titular registral el que tuviera la obligación de acreditar que su finca, que carecía de descripción gráfica, coincidía en todo o en parte con la finca georreferenciada, y con independencia de cuál de las dos hubiese accedido primero al Registro de la Propiedad, por cuanto aquél ya tenía su finca geográficamente localizada. La demostración de esta coincidencia geográfica, que en última

⁴⁵ LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, pág. 209. Considera HERRERO OVIEDO, M., 2006, «Pluralidad...», págs. 2460 y ss., que en realidad lo que sucede es que el Tribunal Supremo no suele aplicar este sistema de resolución, y muchas veces se limita a argumentar a favor de uno u otro de los afectados haciendo uso para ello de cuantos argumentos jurídicos considera apropiados, sean o no de Derecho civil puro y sean o no los mismos que ha usado en otras ocasiones.

⁴⁶ FERNÁNDEZ CANALES, C., y VÁZQUEZ DE CASTRO, E., 2009, pág. 612; y ARRIETA SEVILLA, L. J., *RADNT*, 2009, pág. 281. En CLEMENTE MEORO, M. E., 2007, págs. 40 y ss., puede consultarse igualmente un análisis respecto de las diferentes posiciones doctrinales que se han ido postulando a lo largo de los años para intentar resolver este mismo problema.

⁴⁷ CLEMENTE MEORO, M. E., *RADP*, 2000, págs. 361 y ss., ha cuestionado esta neutralización de efectos, defendiendo la resolución del problema mediante el uso de criterios estrictamente registrales. Combaten sin embargo tal argumentación FAJARDO FERNÁNDEZ, J., y ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2007, pág. 1594 y ss. Resulta igualmente curioso que para FERNÁNDEZ CANALES, C., y VÁZQUEZ DE CASTRO, E., 2009, pág. 612, la solución a este problema parezca tan sencilla que afirman que «*los casos de doble inmatriculación deben ser resueltos atendiendo a la preferencia en el tiempo*», con cita para ello de la STS (Sala 1.ª) de 28 de marzo de 1980 (RJ 1980, 1231).

⁴⁸ Entendida como identidad del objeto correspondiente a ambas inscripciones. En este sentido, RRDGRN de 14 de mayo de 1920 (recopilada en ROCA SASTRE, R. M., y MOLINA JUYOL, J., 1953, tomo V, pág. 400), 17 de septiembre de 1969 (RJ 1969, 4207), y 12 de julio de 2012 (RJ 2012, 10078). Igualmente, SSTS (Sala 1.ª) de 16 de noviembre de 1960 (RJ 1960, 3480), 27 de febrero de 1975 (RJ 1975, 730) y 12 de marzo de 1999 (RJ 1999, 2145).

⁴⁹ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, págs. 269 y ss.

medida es la demostración de la doble inmatriculación, es absolutamente necesaria para poder acudir al mecanismo del artículo 313 RH: si no se logra probar que ambas fincas coinciden geográficamente no podrá hablarse de doble inmatriculación.

Por este motivo, consideraba el citado autor, la falta de esta identificación implicaba el cierre registral indirecto, sin necesidad de cancelación de asiento alguno, por cuanto este último se consideraría referido a otra finca, ubicada en otro lugar. Por tanto, concluía⁵⁰, las bases gráficas registrales favorecían el principio de prioridad al facilitar la prueba de la localización de la finca, permitiendo decidir sobre la preferencia con criterios de justicia más apropiados que el temporal.

Sin embargo, este argumento parecía decaer por sostenerse sobre dos imprecisiones. De un lado, por entender que la existencia de base gráfica en una de las fincas registrales afectadas por la doble inmatriculación (y no existir en la otra), determinaba una alteración de las reglas normales de la carga de la prueba en el sentido de obligar al que carecía de base gráfica a tener que demostrar que su finca coincidía con la otra, incluso en los casos en que aquella hubiera accedido antes al Registro de la Propiedad; la justificación: que la finca que contaba con base gráfica registral se encontraba geográficamente identificada, lo que le otorgaba un plus de precisión. Pero en realidad, la precisión geográfica de la que habla el autor podía predicarse de ambas fincas, tanto de la que contaba con base gráfica registral como de la que carecía de ella.

En efecto, si, como se indicó antes, ambas fincas se encontraban inmatriculadas, y es con ocasión de alguna operación registral llevada a cabo que se procedía a generar la base gráfica de una de ellas y a comprobar que existía coincidencia con otra base gráfica previamente validada, tal coincidencia sólo podía deberse a un motivo: ambas fincas (en realidad, ambos títulos, pues fincas sólo habrá una) se localizaban geográficamente en el mismo espacio.

Por ello, si la doble inmatriculación salía a la superficie y se visualizaba cuando, al intentar traducir gráficamente una descripción literaria, el dibujo que se generaba coincidía en todo o en parte con el de otra finca ya dibujada, no era posible entender que sólo la segunda de ellas había sido geográficamente localizada; la otra, aquella cuya base gráfica se pretendía generar en ese momento, también había sido geográficamente localizada, precisamente sobre la otra finca, siendo esta coincidencia la que hacía des-

⁵⁰ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 271.

cubrir la doble inmatriculación. Entender que la base gráfica eximía a uno solo de los titulares registrales de tener que demostrar la identidad de la finca suponía desconocer que precisamente era esa coincidencia geográfica que la base gráfica había puesto de manifiesto la que determinaba la existencia de una doble inmatriculación. Por tanto, en estos casos, parecía más acertado entender que la base gráfica determinaba la innecesariedad de identificar la finca por parte de ambos titulares enfrentados, por lo que cualquiera de ellos podía pretender la tutela de sus derechos ante el Juez en los términos antes referidos.

Y de otro lado, y aun aceptando como válido el anterior argumento, por entender que si el titular de la finca que carecía de base gráfica no era capaz de acreditar esta identidad, entraría en juego el principio de prioridad gráfica registral, y el Registro de la Propiedad pasaría a proteger al primero que hubiese identificado gráficamente su finca, con independencia de que hubiese sido el otro el primero en acceder a tablas, contrariando así el principio hipotecario tradicional de prioridad.

En realidad, se trataba sin embargo de un intento forzado por fundamentar un principio gráfico de prioridad registral, toda vez que la solución a la que habría que llegar en ese caso era otra completamente distinta. Y es que la identidad a la que se refiere el artículo 313 no es la de la finca de la que se es titular (como sinónimo de localización), tal y como se exige por ejemplo para el ejercicio de la acción reivindicatoria, sino que es la identidad entre la finca de la que se es titular y la otra finca (como sinónimo por tanto de coincidencia o igualdad, en el sentido de que ambos títulos hacen referencia a la misma finca, a la misma realidad).

Si esta identidad entre fincas no existe, es difícil, primero, que haya podido generarse un supuesto de doble inmatriculación⁵¹. Pero es que además, no existiendo tal identidad física, la finca registral no identificada geográficamente (aquí sí, la finca no localizada) a la que el derecho inscrito se refería estaría necesariamente ubicada en un espacio geográfico distinto, por lo que no existiendo contradicción alguna el principio de prioridad ni siquiera tendría margen de aplicación; mucho menos la tendría, por tanto, ese pretendido principio gráfico de prioridad cuya existencia no puede aquí sino descartarse.

⁵¹ Como indica, entre otras, la RDGRN de 26 de julio de 2016 (RJ 2016, 5257), para iniciar el procedimiento de doble inmatriculación es absolutamente necesario que no existan dudas de que se trata de la misma finca.

Por tanto, la influencia que las bases gráficas registrales tenían en sede de doble inmatriculación era igualmente doble: por una parte, y cuando se trataba de fincas en las que esta base se generaba en el momento de la inmatriculación, su finalidad era la de facilitar al registrador la identificación geográfica de las mismas para evitar que posteriores inmatriculaciones sobre el mismo espacio físico pudieran producirse; las modificaciones que a partir de ese momento se llevaran a cabo de la finca cuya base gráfica había sido validada debían venir siempre amparadas por el principio registral de tracto sucesivo. Por otra parte, y en el caso de fincas ya inmatriculadas a las que posteriormente se les generaba la base gráfica registral, ésta permitía apreciar inmediatamente el vicio inmatriculatorio y facilitar su corrección extraregistral, mediante la aplicación de los criterios del Derecho civil puro que mantiene el Tribunal Supremo, al facilitar la identificación de los dos títulos en contradicción.

1.2. El principio de prioridad en la Ley 13/2015, de 24 de junio

Tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, indica la vigente redacción del artículo 9.b), párrafo cinco, que a la hora de incorporar al folio real de la finca la representación gráfica aportada, el registrador no podrá albergar dudas sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, «valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada». Sobre la base de tal afirmación, algunos autores han intentado defender una suerte de cierre registral producido por la «inscripción» de la representación gráfica de la finca registral. Así, indica Díaz Fraile⁵² que «en el caso de que se aporten dos representaciones gráficas de fincas colindantes contradictorias entre sí, en principio prevalecerá la presentada en primer lugar, puesto que conforme al principio de prioridad del art. 17 de la Ley Hipotecaria el registrador no puede tomar en cuenta en su calificación títulos presentados con posterioridad a aquél que es objeto de calificación, y una vez inscrita la representación gráfica presentada con anterioridad, la segunda representación gráfica no podrá ser inscrita por incurrir en el motivo de denegación de coincidir en todo o en parte con otra base gráfica previamente inscrita». Y en un sentido similar se manifiesta Oliva Izquierdo⁵³ cuando afirma que «por último, y como resulta-

⁵² DÍAZ FRAILE, J. M., *BCRE*, 2015, pág. 901.

⁵³ OLIVA IZQUIERDO, A. M., 2016, pág. 45.

do de esa sujeción a la normativa hipotecaria, debe tenerse en cuenta que la inscripción de una representación gráfica cerrará el Registro a la inscripción posterior de cualquier otra representación gráfica de finca distinta que se le superponga total o parcialmente».

Como se acaba de indicar, las anteriores manifestaciones son correctas en tanto en cuanto se refieran a supuestos en los que la representación gráfica se aporta en el momento de la inmatriculación de la finca, como traducción gráfica de la descripción literaria del inmueble que, como tal, no es objeto de inscripción –lo que se inscribe es el derecho sobre tal finca–. Inmatriculada una finca, si se pretende con posterioridad una nueva inmatriculación que invada total o parcialmente la finca que ya consta en el Registro de la Propiedad –invasión que gracias a ambas representaciones gráficas es fácilmente comprobable–, el principio de prioridad registral opera, como cierre registral, impidiendo su acceso. En nada modifica la representación gráfica de la finca el tratamiento tradicional de dicho principio, más que en facilitar la comprobación de tal coincidencia. Es decir, si dicha coincidencia fuese apreciada por el registrador aunque no se aportasen representaciones gráficas de una o de ambas fincas –lo hiciese, por tanto, comprobado las descripciones literarias– la solución a la que llegaría sería la misma: denegar el acceso a la finca que se pretenda inmatricular mediante la invasión de otra finca que ya constase en el Registro de la Propiedad.

Ahora bien, la posición de los citados autores no puede compartirse cuando de lo que se trata es de incorporar al Registro de la Propiedad la representación gráfica de una finca en un momento posterior al de su inmatriculación. En este caso, si incorporada dicha representación se pretendiera después incorporar otra representación gráfica de otra finca ya inmatriculada, y se detectara la invasión total o parcial de una sobre otra, entiendo que no es posible mantener que el cierre registral opera impidiendo el acceso de la segunda representación gráfica. Y ello, fundamentalmente, por cuanto dicha representación gráfica no es sino la traducción de la descripción literaria de la finca y, como ya he indicado, no es objeto de inmatriculación. El cierre registral únicamente opera cuando intenta acceder al Registro de la Propiedad un título que es incompatible en todo o en parte con otro que ya está inscrito. Pero en este caso, ambos títulos, ambos derechos, están ya inscritos, y el momento temporal en que se traduzca a un lenguaje gráfico la descripción literaria que consta en cada uno de ellos no tiene relevancia registral alguna. Estando ambos títulos inscritos y manifestándose gracias a la incorporación de sus representaciones gráficas la posible invasión de una de las fincas objeto de tales derechos sobre la otra, no estamos ante un supuesto de cierre registral, sino ante un supuesto

de doble inmatriculación, en el que la solución debe buscarse en los términos ya indicados al tratar de la doble inmatriculación y su relación con las bases gráficas registrales, y cuyo procedimiento expresamente regula el artículo 209 LH en su redacción actual tras la Ley 13/2015, de 24 de junio⁵⁴.

2. EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL

2.1. El principio de legitimación registral en sede de bases gráficas registrales

Aun cuando la Ley Hipotecaria se configuró, en su redacción originaria, como una ley de terceros⁵⁵, pronto se vio la necesidad de hacer extensiva la protección dispensada por el Registro de la Propiedad también a los titulares inscritos⁵⁶. A esta finalidad obedeció la inclusión, con ocasión de la reforma de 1909⁵⁷, del artículo 41, cuyo texto entonces presumía en favor del titular inscrito la posesión, a efectos del Código civil, de los bienes y derechos reales tabulados.

La insuficiencia del referido precepto fue corregida con la aprobación de la reforma de 1944, en cuya Exposición de Motivos se indicaba que «el Registro se presumirá exacto e íntegro mientras judicialmente no se declare lo contrario. Igualmente, se presume que el derecho inscrito existe y corresponde al titular. De este modo, la presunción iuris tantum de exactitud registral, que sólo limitada y taxativamente se reconocía por la legislación en vigor, alcanza a todos los supuestos hipotecarios. El titular según el Registro gozará asimismo de una justa y adecuada protección al exonerarle de la carga de la prueba. Con ello nada se innova».

Fruto de tal modificación, se dio entrada de forma plena en el ordenamiento español al denominado principio de legitimación registral⁵⁸, cuya regulación normativa se opera por medio del contenido de los artículos 1.3, 38.1, 41 y 97 LH, y cuya enunciación legal se lleva a cabo precisamente por el referido artículo 38, párrafo 1.º, al afirmar que «a todos los efectos legales se pre-

⁵⁴ Para un estudio detallado del procedimiento, *vid.* GARCÍA GARCÍA, J. M., 2016, pág. 996 y ss.

⁵⁵ SANZ FERNÁNDEZ, A., 1947, tomo I, págs. 294 y ss.

⁵⁶ Díez-PICAZO, L., 2008, pág. 501; y GARCÍA GARCÍA, J. M., tomo I, 1988, pág. 677, entre otros.

⁵⁷ ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J. A., 1986, pág. 204.

⁵⁸ Para GORDILLO CAÑAS, A., *ADC*, 1995, pág. 608 y ss., el principio de legitimación registral deriva indefectiblemente hacia el de fe pública registral, perdiendo su autonomía propia en el camino, en cuanto a su consideración como tal principio legitimador. Por eso, considera más correcto referirse a él como principio de exactitud registral, pues es la misma la que realmente descansa en su núcleo.

sumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual forma, se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos». Resulta necesario analizar brevemente la formulación y el alcance de tal principio como paso previo al estudio de los efectos que las bases gráficas hipotecarias tuvieron sobre él, efectos que, como se indicará, siguen produciendo hoy en día las representaciones gráficas de las fincas registrales.

2.1.1. LA CONFIGURACIÓN TRADICIONAL DEL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: CONCEPTO, TRATAMIENTO NORMATIVO Y EFECTOS

El citado artículo 38 LH regula una presunción⁵⁹ que opera, *iuris tantum*⁶⁰, en favor del titular registral. En su virtud, se presume por tanto que los derechos reales inmobiliarios que constan en el Registro de la Propiedad pertenecen a su titular registral en la forma que el asiento determina, y se presume además que su titular registral los posee en tal forma⁶¹. Junto a este aspecto positivo del principio de legitimación registral, el artículo 38 LH recoge también una presunción negativa, de consecuencia lógica respecto de la anterior, al indicar que los derechos a los que hagan referencia asientos cancelados se presumirán extinguidos. En cualquiera de los dos casos, tales presunciones operarán mientras los Tribunales no se pronuncien en sentido contrario.

La doctrina considera que el principio de legitimación registral encarna, por tanto, un doble aspecto, al implicar de forma simultánea tanto una presunción de exactitud (los asientos se presumen exactos e íntegros), como una legitimación del titular registral⁶². Y esta presunción que el Registro de la Propiedad ofrece deriva a su vez del juego combinado de dos principios: el principio de seguridad jurídica y el principio de legalidad.

Si, para su acceso al Registro de la Propiedad, los títulos deben superar un doble control de legalidad (el del documento notarial en que se contengan

⁵⁹ DÍEZ-PICAZO, L., 2008, pág. 501, habla de una «simple presunción», aunque como se verá tal simpleza es más aparente que real, a la vista de los problemas que la misma ha planteado a doctrina y jurisprudencia.

⁶⁰ En este sentido se manifiestan, entre muchas otras, las SSTs (Sala 1.ª) de 20 de diciembre de 1993 (RJ 1993, 10085), 16 de julio de 2001 (RJ 2001, 5226), 7 de febrero de 2003 (RJ 2003, 858) y 5 de noviembre de 2007 (RJ 2007, 8101).

⁶¹ AMORÓS GUARDIOLA, M., 2009, tomo I, pág. 423.

⁶² GARCÍA GARCÍA, J. M., tomo I, 1988, pág. 674; o ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, J. A., 1986, pág. 203, entre otros.

primero y el de la calificación registral después), resulta lógico hacer derivar de tal acceso una situación con garantías suficientes como para justificar su protección mientras los Tribunales no indiquen lo contrario, consiguiéndose con ello reforzar la seguridad jurídica que el Registro de la Propiedad está llamado a conseguir. Los particulares pueden confiar en lo que allí se publica pues saben que para acceder al folio el título ha sido sometido a fuertes controles que garantizan un cierto grado de verosimilitud, que sin embargo pueden destruir mediante prueba en contrario cuando la realidad sea contraria a lo que el Registro de la Propiedad publica.

La presunción de exactitud que el principio de legitimación registral comporta se caracteriza fundamentalmente por cuatro datos o elementos integrantes⁶³. En primer lugar, y como ya se ha apuntado antes, la presunción del artículo 38 LH es una presunción *iuris tantum*. En este sentido, la presunción de exactitud puede evidentemente ser destruida mediante prueba en contrario. Pero no se trata de una mera presunción, sino que se constituye como un auténtico medio de prueba. Por tanto, no es su existencia se limite a dispensar de la necesidad de probar, sino que se convierte en una prueba que tendrá que ser desvirtuada⁶⁴ por la otra parte⁶⁵.

En segundo lugar⁶⁶, la presunción de exactitud es una presunción de derecho⁶⁷, y no una presunción de hecho. Frente a estas últimas, en las que de un hecho se deduce otro hecho, en la presunción de exactitud registral lo que se deduce del hecho es un derecho. Pero además, y sobre este aspecto se tratará a continuación, por ser el que centra aquí el estudio de este principio, calificar a la presunción de exactitud como una presunción de derecho implica no sólo presumir la titularidad sino también los datos descriptivos o físicos de la finca, en cuanto delimitadores del objeto sobre el que el derecho recae, lo que los cualifica alejándoles de los simple hechos.

En tercer lugar, y como se deriva de la Exposición de Motivos arriba citada, la presunción no es sólo de exactitud, sino también de integridad⁶⁸: el derecho inscrito se presume que existe en los justos términos que constan en el folio, de suerte que todo aquello que no está inscrito no puede enten-

⁶³ GARCÍA GARCÍA, J. M., tomo I, 1988, págs. 679 y ss.

⁶⁴ La STS (Sala 1.ª) de 21 de marzo de 1953 (RJ 1953, 912), considera que se trata de una «*vigorosa presunción de exactitud registral*» que no puede ser destruida mediante simples indicios, sino que requiere, en términos concluyentes, el despliegue en contra de una efectiva actividad probatoria.

⁶⁵ GARCÍA GARCÍA, J. M., tomo I, 1988, págs. 681 y 707; y GARCÍA GARCÍA, J. M., 1982, pág. 514. En el mismo sentido, GÓMEZ PERALS, M., 2004, pág. 41.

⁶⁶ GARCÍA GARCÍA, J. M., 1988, tomo I, pág. 681.

⁶⁷ SANZ FERNÁNDEZ, A., 1947, tomo I, págs. 306 y ss.

⁶⁸ RODRÍGUEZ OTERO, L., 2011, pág. 170.

derse que forme parte o afecte en manera alguna a tal derecho. Si, como dice García García⁶⁹, la propia dicción del artículo 97 LH dispone que cancelado un asiento debe entenderse extinguido el derecho a que hacía referencia, *a fortiori* deberá entenderse lo mismo cuando el asiento ni siquiera llega a existir. Este aspecto de la legitimación registral entronca directamente con la información asociada a la que se hizo referencia en el capítulo anterior, pues la incorporación de estos datos al folio registral mediante la interoperabilidad que se arbitra gracias a las representaciones gráficas permite precisamente evitar que determinados datos que no han podido acceder al Registro de la Propiedad puedan ser ignorados o no tenidos en cuenta por el titular registral amparándose en la protección que el principio de legitimación registral le dispensa.

Por último, la presunción de exactitud registral entra en conflicto directo con la presunción posesoria del artículo 448 CC, en aquellos casos en que en relación con una misma finca, exista un titular registral (que cuenta a su favor con la presunción de dominio del artículo 38 LH) y un poseedor en concepto de dueño (que cuenta a su favor con la presunción de justo título), no siendo pacífica en la doctrina la solución que debe darse a tal conflicto⁷⁰. Así frente a autores como García García⁷¹, que consideran que en caso de conflicto debe

⁶⁹ GARCÍA GARCÍA, J. M., 1988, tomo I, pág. 682.

⁷⁰ Considera, sin embargo, VALLET DE GOYTISOLO, J. B., 1985, págs. 416 y ss., que «entre el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y el 448 del Código civil no hay contradicción de normas. Son dos preceptos distintos, pero no dos normas contradictorias. Sientan sendas presunciones de sentido diferente, pero que pueden armonizarse entre sí». En sentido similar se manifiesta ROCA TRÍAS, E., RCDI, 1979, pág. 23, al afirmar que «no puede hablarse de un antagonismo entre el sistema de publicidad del Registro y el sistema de publicidad de la posesión, puesto que la legitimación no se superpone a la posesión en el artículo 38 LH». Para LANZAS GALVACHE, J., 1986, pág. 115, ambas presunciones presentan un «evidente paralelismo».

⁷¹ GARCÍA GARCÍA, J. M., 1988, tomo I, pág. 683 y ss. En sentido similar, ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo II, volumen 1, pág. 147 y ss.; y JEREZ DELGADO, C., 2005, pág. 24. Es el parecer también de la STS (Sala 1.ª) de 22 de mayo de 1999 (RJ 1999, 4114), en la que, después de afirmar que «parece que la recurrente pretende sostener, en esencia, que la presunción que establece el artículo 448 del Código Civil ha de prevalecer sobre la de legitimación registral que proclama el artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria», concluye que «ha de tenerse en cuenta que el artículo 448 del Código Civil, que se halla en contradicción con el artículo 1954 del mismo Cuerpo Legal, solamente puede ser tenido en cuenta cuando el actor reivindicante no ha probado su titularidad dominical del bien reivindicado, en cuyo supuesto, efectivamente, el demandado (poseedor en concepto de dueño) no se halla obligado, a virtud de dicha presunción, a probar su título adquisitivo del mismo, pero cuando el actor reivindicante prueba el hecho constitutivo de la acción reivindicatoria por él ejercitada, que es el supuesto aquí contemplado, pues el demandante ha probado ser el propietario de la vivienda litigiosa, adquirida mediante escritura pública de compraventa de fecha 4 de abril de 1961, inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad, mediante inscripción registral actualmente vigente, en dicho supuesto, decimos, el demandado se encuentra obligado a probar el hecho extintivo de la acción contra él ejercitada, sin que le exima de ello la presunción establecida en el artículo 448 del Código Civil». Favorable también a la prevalencia del artículo 38 LH sobre el artículo 448 CC, entre otras, la STS (Sala 1.ª) de 4 de octubre de 2006 (RJ 2006, 8708).

prevalecer la presunción del artículo 38, otros como De Pablo Contreras⁷² abogan, por el contrario, por la prevalencia del artículo 448.

La presunción de exactitud alcanza igualmente a diversos aspectos del asiento registral, todo los cuales deben entenderse cubiertos por el principio de legitimación registral. A los efectos que aquí interesan, lo relevante es determinar hasta qué punto el derecho inscrito queda protegido por el citado principio.

⁷² DE PABLO CONTRERAS, P., 2011, pág. 96. Y sobre la base de tal prevalencia, entiende el autor que «*el titular registral en ningún caso está dispensado de probar, frente a un poseedor en concepto de dueño, cuál es la extensión o conformación de la finca, objeto de su derecho*», lo que le lleva a afirmar que «*el debate sobre la extensión a los datos fácticos de la presunción de exactitud del art. 38 Lh. sólo cabe plantearlo cuando el adversario del titular registral no posee la finca ni tiene inscrito su derecho*». Aunque tales supuestos no son pocos, y justificarían de por sí el estudio de tal extensión, como se realizará a continuación, no puede sin embargo compartirse por completo la premisa de la que se parte. Y es que cuando el poseedor en concepto de dueño logra demostrar su posesión, la destrucción que ello comporta de la presunción del artículo 38 LH no es, no puede ser, total. Efectivamente, demostrada la posesión que justifica la presunción del artículo 448 CC, debe decaer la presunción del artículo 38, pero sólo en lo que respecta a la posesión del titular registral; esto es, demostrada la posesión extra tabular, la presunción de posesión que el artículo 38 LH comporta desaparece. A partir de ese momento, el titular registral deberá, si lo considera conveniente, probar que quien posee es realmente él, y será el Juez el que deba determinar, de acuerdo con los criterios de valoración de la prueba, quién de los dos está poseyendo realmente. Pero lo que no tendrá que hacer es demostrar la extensión del derecho que dice poseer, pues tal aspecto de la presunción de exactitud del artículo 38 LH no ha quedado desvirtuado. Desde esta óptica, el artículo 38 LH contempla en realidad dos presunciones diferentes: de un lado, que el derecho existe y que pertenece a su titular en la forma determinada por el asiento; de otro lado, que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Cuando el artículo 448 CC vence y consolida su presunción es este segundo aspecto de la legitimación registral el que resulta destruido. Pero el primero de ellos se mantendrá, por lo que se seguirá presumiendo que el derecho real existe y que le pertenece en la forma determinada por el asiento, aunque no tenga su posesión. En apoyo de esta interpretación puede citarse a FERNÁNDEZ GREGORACI, B., 2002, pág. 78, cuando recuerda que «*en la Ley Hipotecaria vigente la presunción de existencia y pertenencia del derecho no se engarza con la de la posesión*». En el mismo sentido, ROCA TRÍAS, E., *RCDI*, 1979, *loc. cit.*; GÓMEZ GÁLLOGO, F. J., y DEL POZO CARRASCOSA, P., 2000, págs. 139 y ss.; y AMORÓS GUARDIOLA, M., 2009, pág. 433, al indicar que «*la mayoría de los autores distingue, (...) entre presunción de exactitud y presunciones posesorias, de acuerdo con la precisa formulación contenida en el párrafo primero del artículo 38 de la Ley Hipotecaria*», si bien debe tenerse en cuenta que el propio autor (2009, pág. 424), entiende directamente que el asiento de inscripción protegido por la presunción de exactitud registral actúa como un verdadero título de legitimación «*ciertamente privilegiado (por ejemplo, frente a la posesión)*», indicando expresamente (2009, pág. 434), como uno de los caracteres de la legitimación registral, el ser «*prevalente sobre el art. 448 CC*». Entre los partidarios de considerar que la presunción del artículo 448 CC debe prevalecer sobre la del artículo 38 LH, puede citarse también LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, pág. 136, quienes distinguen si se está fuera de juicio (en cuyo caso prevalece el artículo 38 LH) o en juicio (en cuyo caso prevalece el artículo 448 CC); ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J. A., *RDP*, 1978, pág. 467, sobre la base de que si el artículo 36 LH permite que la usucapión perjudique al tercero, tanto más lo hará en relación con el titular registral; y JIMÉNEZ PARÍS, T. A., 2006, pág. 20. En este mismo ámbito, llama la atención que a la vista del Borrador de Anteproyecto de Ley de Reforma Integral de los Registros, la aplicación de la presunción posesoria del artículo 448 CC podría dejar de ser aplicable en aquellos casos en que opere la presunción de exactitud del artículo 38 LH. En este sentido, establece su Exposición de Motivos que «*se introducen en la reforma otros elementos de innegable relevancia, como (...) la modificación del procedimiento de prescripción ordinaria contra tabulas, excluyendo toda posibilidad de usucapión ordinaria frente al Registro, ya que no cabe apreciar buena fe en quien posee en concepto de dueño contra los pronunciamientos del Registro*». Puede consultarse el texto del indicado Borrador de Anteproyecto en <http://bit.ly/1to9TEP> (último acceso: 1 de diciembre de 2016).

O dicho de otro modo quizás más claro, qué elementos de los que componen el derecho inscrito pueden ser considerados, *iuris tantum*, como exactos. Y en este punto no sólo hay que pronunciarse a favor de la propia existencia del derecho, su titularidad o el título del que trae causa, como tradicionalmente se ha venido haciendo, sino también en cuanto a su extensión, tanto en sentido jurídico (pactos o condiciones que le afectan y limitan) como en sentido físico (el objeto de la realidad sobre el que recae).

Por ello, el principio de legitimación registral debe abarcar no sólo quién es titular de la finca, en virtud de qué derecho y qué facultades tal derecho le confiere, sino que debe hacerlo también en relación con la propia finca, con su extensión superficial y linderos. Este último aspecto, sin embargo, no ha sido acogido con igual parecer ni por la doctrina ni por la jurisprudencia, y las bases gráficas constituyeron la clave para dar por zanjada de una vez tal discusión.

2.1.2. EL PROBLEMA DE LOS DATOS DE HECHO EN RELACIÓN CON EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL

Uno de los aspectos más discutidos por la doctrina en relación con el principio de legitimación registral que regula, junto a otros, el artículo 38 LH, es si la presunción de exactitud que de aquél se desprende abarca o no a los denominados *datos de hecho*⁷³, entendidos éstos como todos aquellos datos que se contienen en la descripción de la finca. Es decir, si la presunción de exactitud queda circunscrita únicamente a la existencia del derecho y a su titularidad, o si por el contrario debe extenderse también a su configuración física (el derecho no sólo existe y pertenece a su titular registral, sino que además se proyecta precisamente sobre la finca a la que el folio registral hace referencia). A pesar de la literalidad de la norma, que no parece dejar duda al respecto⁷⁴, y de la naturalidad con que la jurisprudencia del Tribunal Supremo hacía referencia a esta cobertura⁷⁵, lo cierto es que se trata de una cuestión ampliamente discutida y sobre la que no parece existir aún unanimidad de opiniones⁷⁶.

⁷³ Así lo pone de manifiesto SÁNCHEZ JORDÁN, M. E., *ADC*, 2012, pág. 1083.

⁷⁴ El artículo 38 establece que la presunción de exactitud debe extenderse a «la forma determinada por el asiento».

⁷⁵ Así, por ejemplo, la Sentencia de 23 de noviembre de 1961 (RJ 1961, 4112) indicaba que «se presume que el Registro es exacto en cuanto da por existente un derecho real inscrito, con su titularidad y extensión registral y su ejercicio».

⁷⁶ MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 62.

2.1.2.1. *Posturas favorables a la extensión de la presunción de exactitud registral a los datos de hecho*

Tanto la jurisprudencia como la doctrina han tenido pronunciamientos que consideraban indubitado que los datos de hecho están amparados por la legitimación registral. Los argumentos dados para ello han sido varios. En primer lugar, que de la literalidad del apartado 1.º del artículo 38 LH no es posible extraer conclusión en contrario, toda vez que los términos en que se expresa son claros y concisos: el derecho inscrito se presume exacto en la *forma* determinada por el asiento⁷⁷, y esta *forma* hace referencia sin lugar a dudas a la forma física⁷⁸ de la misma, que por tanto debe quedar amparada por la presunción.

⁷⁷ La STS (Sala 1.ª) de 21 de marzo de 1953 (RJ 1953, 912), antes citada, dispone en este sentido que «*por virtud del principio de legitimación registral, la inscripción ampara al titular; no sólo con prerrogativas de rango y disponibilidad del derecho inscrito, sino también con la presunción de que lo que diga el asiento, tanto con referencia a situación jurídica como a circunstancias de la finca, en la forma o en los términos que resulten del mismo, se ha de reputar veraz, mientras no sea rectificadora o declarada su inexactitud, quedando así relevado el titular secundum tabulas de la obligación de probar la concordancia con la realidad extrarregistral y desplazando esta obligación, en régimen de inversión de la carga de la prueba, hacia la parte que contradiga la presunción mencionada*». Tales pronunciamientos fueron recibidos por ASPIAZU RUIZ, J., RCDI, 1953, pág. 401, con enorme júbilo («*¡Gran día para el Registro el 21 de marzo de 1953!*», comenzaba diciendo), afirmando que se trataba de «*una Sentencia tan importante, que puede decirse marca un hito en el desarrollo de la institución registral*».

⁷⁸ La STS (Sala 1.ª) de 20 de mayo de 1974 (RJ 1974, 2095) establece que «*desde la fecha de la inscripción se originó, por el principio de publicidad (...), la formal de la totalidad del asiento y por el de fe pública y la legitimación registral, la presunción legal de exactitud de Registro; la relación jurídica –compraventa–, al ser inscrita accedió al Registro en la forma determinada en la escritura, a cuyo contenido, justificado por el hoy recurrente, se atuvo para el ejercicio de la acción de retracto, por integrar suficiente base probatoria del dato físico de la cabida*». También considera que la forma abarca a los datos físicos, en esta ocasión refiriéndose a los linderos, la STS (Sala 1.ª) de 7 de abril de 1981 (RJ 1981, 1524), para la cual se está ante una «*presunción iuris tantum que cubre no sólo a la titularidad propiamente dicha, sino igualmente a la extensión del derecho real inscrito que comprende también lo concerniente a los linderos de la correspondiente finca, pues aquella «forma» tiene que ponerse en relación con la circunstancia 2.ª del artículo 9.º de la Ley Hipotecaria y la regla 6.ª del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, que exigen, en toda inscripción se determine la extensión del derecho que se inscribe con expresión concreta de todo lo que, según título, determine el mismo derecho o límite las facultades del adquirente; todo ello (...) por constituir la finca, a efectos del Registro, una unidad permanente y estable en la inscripción [lo que justifica] (...) que a toda la superficie comprendida dentro de su perímetro, se extienden los efectos de la protección del artículo 38 de la Ley Hipotecaria*». ROCA SASTRE, R. M., et al., 2008, tomo II, volumen I, pág. 108, afirma en este sentido que «*aunque el precepto emplee improcedentemente el concepto forma, entendemos que lo hace en el sentido impropio de modo o manera como el derecho real es publicado o constatado en el Registro, pues quiere referirse a los datos que el asiento consigna acerca de la razón de adquirir y a la extensión del derecho inscrito*», añadiendo más adelante, (2008, tomo II, volumen I, pág. 110), que «*en este orden de la extensión del derecho real inscrito se integra también todo lo concerniente a si la presunción de exactitud del contenido del Registro se aplica a los datos físicos o descriptivos de la finca*». En el mismo sentido, ROCA SASTRE, R. M., et al., 2008, tomo II, volumen I, pág. 111; y GARCÍA GARCÍA, J. M., 1993, tomo II, pág. 395. Contrario a esta posición, SANZ FERNÁNDEZ, A., 1947, tomo I, pág. 310, entendía que la referencia a la forma debía entenderse hecha a la existencia, validez y vigencia del derecho, al contenido del título en

En segundo lugar, que la presunción de exactitud no deja de ser una simple presunción *iuris tantum*, que admite por tanto prueba en contrario, sin que los elementos que quedan cubiertos por ella alcancen la consideración de inatocables. Si la presunción hace referencia a datos erróneos, corresponderá a quien así lo alegue la carga de la prueba, y si bien la misma no podrá ser meramente indiciaria, sí que le permite destruir tal presunción en caso de que fuera errónea⁷⁹.

Y en tercer lugar, que los límites de la finca, aun siendo efectivamente datos de hecho, están sin embargo dotados de una cualificación jurídica⁸⁰, pues señalan y determinan la extensión del derecho de propiedad, contribuyendo a la identificación del inmueble⁸¹.

Partiendo de tales ideas, asumidas en numerosas ocasiones por la jurisprudencia⁸², afirma García García⁸³ que el artículo 38 LH no distingue entre

cuanto a efectos reales se refiere, la inexistencia en el título de más contenido real que el recogido en el Registro de la Propiedad y la pertenencia del derecho al titular inscrito.

⁷⁹ La STS (Sala 1.ª) de 18 de marzo de 1967 (RJ 1967, 1663) afirma que «*ni se ataca la inscripción ni la fe pública registral responde de que sean exactos los datos descriptivos de las fincas, ni la protección registral en que quiere basarse el recurrente pasa de ser una presunción iuris tantum, como se dijo en la exposición de motivos de la Ley de 1944, que, por tanto, admite prueba en contrario*». ASPIAZU RUIZ, J., RCDI, 1953, pág. 403 se expresaba en términos similares al indicar que «*si las circunstancias de hecho, materiales o física, desconectadas, por comprobación planimétrica, del Registro (extensión, linderos, etc., de la finca), no están amparadas en nuestro sistema con una seguridad y certeza absolutas (presunción juris et de jure), no es menos cierto que hay que tomarlas en cuenta y tenerlas por ciertas «prima facie», amparándolas con presunción iuris tantum, que para que quede sin efecto ha de destruir, con prueba eficaz y cumplida, el opositor del Registro*».

⁸⁰ GARCÍA ARANGO Y CANGAS, L., RCDI, 1949, pág. 774, distingue entre elementos de trascendencia jurídica (naturaleza, situación y linderos, siendo este último el «verdadero «*substratum*»» descriptivo de la finca), y elementos de mero hecho (todos los demás a los que hacen referencia los artículos 9 LH y 51 de su Reglamento de desarrollo).

⁸¹ LACRUZ BERDEJO, J. L., et al., 2003, pág. 196. En sentido similar, ROCA SASTRE, R. M., et al., 2008, tomo II, volumen 1, pág. 100, quienes excluyen del alcance del artículo 38 y concordantes LH las «*circunstancias de mero hecho no íntimamente vinculadas con el derecho*». *Contrario sensu*, las circunstancias fácticas cualificadas, aquellas que definen y delimitan un elemento esencial del derecho como es el objeto sobre el que recae, deben entenderse cubiertas por la presunción de exactitud.

⁸² Así, por ejemplo, y además de las ya indicadas, pueden consultarse las SSTs (todas ellas de la Sala 1.ª) de 20 de octubre de 1949 (RJ 1949, 1139), 16 de febrero de 1955 (RJ 1955, 736), 25 de enero de 1958 (RJ 1958, 550), 22 de febrero de 1966 (RJ 1966, 2607), 18 de marzo de 1967 (RJ 1967, 1663), 31 de enero de 1970 (RJ 1970, 527), 27 de enero (RJ 1973, 95) y 30 de junio (RJ 1973, 2718) de 1973, 20 de mayo de 1974 (RJ 1974, 2095), 28 de junio de 1975 (RJ 1975, 2615), 7 de abril de 1981 (RJ 1981, 1524), 13 de febrero de 1984 (RJ 1984, 651), 10 de noviembre de 1986 (RJ 1986, 6244), 6 de febrero (RJ 1987, 688) y 23 de octubre de 1987 (RJ 1987, 7469), 25 de octubre (RJ 1991, 7237) y 30 de noviembre (RJ 1991, 8512) de 1991, 5 de febrero (RJ 1999, 749) y 31 de diciembre (RJ 1999, 9756) de 1999, 25 de mayo de 2000 (RJ 2000, 3495), 15 de abril de 2003 (RJ 2003, 3712) o 31 de enero de 2008 (RJ 2008, 1694), entre otras, todas ellas con pronunciamientos a favor de extender la presunción de exactitud del artículo 38 LH al espacio físico de la finca registral. De jurisprudencia «*mayoritaria*» hablan ROCA SASTRE, R. M., et al., 2008, tomo II, volumen 1, pág. 115.

⁸³ GARCÍA GARCÍA, J. M., 1988, tomo I, págs. 710, *ab initio*, y 711.

datos físicos y datos jurídicos, al limitarse a presumir la existencia del derecho en todo su contenido, tanto físico como jurídico. No podría ser de otra manera, toda vez que el derecho como concepto etéreo carece de sentido alguno. Un derecho, especialmente un derecho real, debe quedar configurado no sólo por referencia a su titular o a las facultades que comporta, sino también con relación al objeto del mismo. Tan inútil resulta un derecho sin titular que lo ejerza, como un derecho sin facultades de las que hacer uso, como un derecho sin objeto sobre el que el titular pueda desplegar tales facultades⁸⁴; titularidad, contenido y límites, y objeto se configuran como elementos nucleares del derecho real⁸⁵, por lo que necesariamente todos ellos deben quedar cubiertos por la presunción de exactitud que emana del artículo 38 LH, de tal manera que el derecho inscrito debe presumirse que existe, jurídica y físicamente⁸⁶, en los términos en que el folio registral así lo publicita, con la extensión⁸⁷ física y jurídica⁸⁸ que allí se refleja⁸⁹, y mientras no haya manifestación en contrario por parte de los Tribunales.

⁸⁴ Hasta el punto de que el artículo 79 LH determina la cancelación total de la inscripción cuando se extinga por completo el inmueble objeto de las mismas. Y en línea con esta idea, el artículo 30 de la misma norma establece la nulidad del asiento en casos de omisión o expresión sustancialmente inexacta de los datos exigidos por el artículo 9 LH, que son precisamente los datos de hecho aquí estudiados.

⁸⁵ ASPIAZU RUIZ, J., *RCDI*, 1953, pág. 408, tacha de «*contradictorio*» un supuesto como el indicado, afirmando que si se «*repudia la defensa por el Registro de las circunstancias físicas, ni siquiera con presunción juris tantum, tendría como consecuencia última el socavamiento de la eficacia de la FE PÚBLICA en cuanto a la defensa del derecho, ya que, en definitiva, este derecho absoluto, inatacable, eficazmente protegido, tendría como soporte físico una verdadera entelequia, que no ofrecería garantía alguna de su existencia. Nos hallaríamos en presencia de la paradoja más grande: De una parte, un derecho indiscutible, que afectaría a una cosa que no se sabe si existe, dónde está situada y hasta dónde llega*». De igual parecer, GARCÍA ARANGO Y CANGAS, L., *RCDI*, 1949, pág. 774, al indicar que «*el Registro carecería de finalidad práctica si se limitase a reflejar solamente la «potestas» o «señorío» omitiendo su objeto; es decir, la finca, ya que equivaldría a publicar, por así decirlo, el alma prescindiendo del cuerpo, olvidando que forman una unidad inescindible: la relación inmobiliaria*».

⁸⁶ JUEZ PÉREZ, A., *RJCLM*, 2007, pág. 125.

⁸⁷ SSTS (todas ellas de la Sala 1.ª) de 4 de junio de 1965 (RJ 1965, 3813) y de 13 de marzo de 1981 (RJ 1981, 912). En el mismo sentido, Díez-Picazo, L., 2008, pág. 503.

⁸⁸ La STS (Sala 1.ª) de 21 de marzo de 1953 (RJ 1953, 912), antes citada, habla de la «*situación jurídica que resulta de la inscripción registral*», poniendo de manifiesto esa vinculación existente entre lo físico y lo jurídico.

⁸⁹ En este sentido, Díez-Picazo, L., 2008, pág. 502; GARCÍA GARCÍA, J. M., y MUÑOZ CARIÑANOS, F., *RCDI*, 1974, pág. 1373, afirman que «*en Derecho no cabe hacer esa separación entre la sustancia física y la jurídica, pues lo físico está invadido e invadiendo al mismo tiempo lo jurídico, de modo que la llamada «sustancia jurídica» del Registro es también la finca y sus circunstancias*».

2.1.2.2. *Posturas contrarias a la extensión de la presunción de exactitud registral a los datos de hecho*

No obstante lo anterior, también es posible encontrar pronunciamientos doctrinales⁹⁰ y jurisprudenciales⁹¹ que son contrarios⁹² a la extensión del principio de legitimación registral a los datos de hecho, si bien es cierto que, al menos en cuanto a resoluciones judiciales se refiere, la mayoría⁹³ de las que se manifiestan en este sentido bien están haciendo referencia a la imposibilidad de extender a los datos de hecho el principio de fe pública registral⁹⁴, y no el de legitimación (sobre lo que se volverá más adelante al estudiar tal principio), bien realizan tales manifestaciones

⁹⁰ Indicaba GARCÍA ARANGO Y CANGAS, L., *RCDI*, 1949, pág. 772, que «la mayoría [de los autores] con el subterfugio de que «el Registro tiene por objeto los derechos y el Catastro todo lo que se refiere a los hechos», eluden todo estudio dando por sentado el que el Registro nada afecta a éstos. Otros, al exponer la doctrina de la fe pública registral se limitan a decir: «La inscripción no da fe de los elementos de hecho»; frase ésta que leemos repetida hasta el infinito en trabajos y en resoluciones judiciales; repetición que parece revelar existe una verdadera «comunis opinio», siendo tal afirmación un axioma jurídico. Parece que tal axioma sólo tiene en algunos casos el valor de una frase hecha al olvidar determinadas facetas». Es el caso, por ejemplo, de SANZ FERNÁNDEZ, A., 1947, tomo I, pág. 304.

⁹¹ En esta línea, las SSTs (todas ellas de la Sala 1.ª) de 23 de mayo de 1984 (RJ 1984, 2545), 7 de febrero (RJ 1985, 538) y 7 de octubre de 1985 (RJ 1985, 4624), 10 de junio (RJ 1993, 5265) y 4 de noviembre de 1993 (RJ 1993, 8965), y 19 de febrero (RJ 1996, 14119) y 9 de julio de 1996 (RJ 1996, 5882), entre otras muchas, han declarado, a efectos del recurso de casación, que todo lo referente a la identificación de la finca es cuestión de hecho. Sin embargo, debe hacerse notar que la antes citada STS (Sala 1.ª) 7 de abril de 1981 (RJ 1981, 1524) dispone que «la doctrina que se acaba de exponer [favorable a la extensión de la legitimación registral a los datos de hecho], que este Tribunal Supremo estima debe ser mantenida (...), no puede decirse desvirtuada por otras sentencias de fecha anterior que se presentan, a veces, como contrapuestas a la misma, bien para intentar demostrar una variabilidad de criterio o bien para respaldar posturas interesadas en la defensa de intereses particulares».

⁹² GARCÍA ARANGO Y CANGAS, L., *RCDI*, 1949, pág. 772, afirma que «es probable que la interpretación de los indicados conceptos referidos sea exageradamente estrecha, pues parte de la idea fundamental de que la Ley, al referirse a los derechos inscritos, prescinde de su objeto, es decir, de que de los tres elementos que constituyen la relación jurídica inmobiliaria sólo dos caen sobre la órbita registral, o sea la relación abstractamente considerada y su titular, con olvido notorio de que tales derechos son concretos, y por ello no puede prescindirse del elemento material ni de los requisitos esenciales a este referente que, como dijimos, viene a constituir la propia sustancia del mismo y su exteriorización».

⁹³ Así se pronuncia la RDGRN de 7 de junio de 2012 (RJ 2012, 10044).

⁹⁴ Es el caso, por ejemplo, de la STS (Sala 1.ª) de 6 de febrero de 1947 (RJ 1947, 142), a cuyo tenor «la fe pública del Registro actúa, sin duda alguna, asegurando la existencia y contenido de los derechos reales inscritos, pero no garantiza la exactitud de los datos de mero hecho relativos a la descripción de las fincas». En relación con esta concreta sentencia, debe tenerse en cuenta como pone de manifiesto GARCÍA GARCÍA, J. M., 1998, tomo I, pág. 698, que aunque se entendiera la expresión «fe pública» en un sentido amplio, abarcando por tanto al principio de legitimación –como por otro lado hacen ROCA SASTRE, R. M., *op. cit.*, 2008, tomo II, volumen I, pág. 114–, dado que no estaba aún en vigor la reforma hipotecaria operada en 1944, poca aplicación podría tener esta sentencia en relación con el problema que aquí se estudia. Sin embargo, otros pronunciamientos de la referida Sentencia bien pudieran indicar, al menos respecto de los linderos, todo lo contrario. Sobre ello se volverá al tratar el principio de fe pública registral. En el mismo sentido se manifiestan también, entre otras, las SSTs (todas ellas de la Sala 1.ª) de 3 de junio de 1989 (RJ 1989, 4290), y 30 de septiembre (RJ 1992, 7418) y 16 de octubre (RJ 1992, 7825) de 1992.

*obiter dicta*⁹⁵. Algunas de ellas⁹⁶, sin embargo, sí que expresamente, y sin mezclar ahora el principio de fe pública registral, rechazan la posibilidad de extender los efectos de la legitimación registral a los datos de hecho, aunque los argumentos dados para ello sean más que discutibles⁹⁷.

Así, por ejemplo, se indica, en clara oposición con lo manifestado por los partidarios de la tesis contraria, que los artículos que la Ley Hipotecaria dedica a la regulación del principio de legitimación no hacen alusión alguna a los datos físicos, cuando tal y como se acaba de indicar más arriba, de la literalidad de las normas aplicables no se extrae tal consecuencia. Se indica también, y éste es quizás el argumento más recurrente, que existe una importante falta de exactitud en la descripción de las circunstancias de hecho consignadas en el Registro de la Propiedad⁹⁸, consecuencia sobre todo de la falta de base fáctica fehaciente⁹⁹ que le caracterizaba.

Este parecer ha calado también en la doctrina¹⁰⁰, con autores que afirman que la presunción de exactitud se refiere exclusivamente a los datos jurídicos (existencia, titularidad) y no a los físicos (cabida, linderos¹⁰¹ o incluso existencia real) de la finca¹⁰². De esta manera, consideran que la presunción de exactitud del artículo 38 abarca únicamente tres aspectos (la existencia del derecho real, su pertenencia a quien aparece como titular en el folio registral y que dicho titular ostenta además la posesión del derecho inscrito¹⁰³), sin que en modo

⁹⁵ Por todas, STS (Sala 1.ª) de 5 de diciembre de 1949 (RJ 1949, 1448). En algunos casos, MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 88, indica que el problema analizado ni siquiera tiene que ver con la eficacia del Registro de la Propiedad.

⁹⁶ Es referente en este sentido la STS (Sala 1.ª) de 16 de noviembre de 1960 (RJ 1960, 3480).

⁹⁷ Para MARTÍN MARTÍN, A. J., 1999, tomo VII-4.º, pág. 528, «es necesario señalar que la fragilidad del Registro en orden a los datos físicos es más aparente que real. Por regla general los elementos descriptivos contenidos en las inscripciones sirven de eficaz apoyo de los favorecidos por ellas que pueden invocar a su favor la presunción de exactitud del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, que es una presunción iuris tantum que respeta lo que publican los asientos hasta tanto no se demuestre su disconformidad con la realidad extrarregistral».

⁹⁸ Así se pronuncia, por ejemplo, aunque en relación la fe pública registral y no con la legitimación, la STS (Sala 1.ª) de 16 de abril de 1968 (RJ 1968, 2169). Hace referencia a ello, como «opinión habitual», JUEZ PÉREZ, A., *RJCLM*, 2007, pág. 124.

⁹⁹ *Vid.*, entre otras, la STS (Sala 1.ª) de 27 de mayo de 1994 (RJ 1994, 3755).

¹⁰⁰ GÓMEZ PERALS, M., 2004, pág. 38.

¹⁰¹ WESTERMANN, H., WESTERMANN, H. P., GURSKY, K., y EICKMANN, D., 1998, pág. 941, indican que en el sistema alemán los linderos sí quedan protegidos por la presunción de exactitud registral.

¹⁰² LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, pág. 195, afirman desde esta posición que «el Registro no abarca en sus efectos defensivos u ofensivos cualquier inexacta indicación de tales datos: en todo caso la presunción de exactitud afecta sólo a la situación jurídica real publicada por la inscripción y no a las indicaciones de orden geográfico». En el mismo sentido, AFONSO RODRÍGUEZ, M. E., 2011, pág. 214.

¹⁰³ Sin embargo, resulta revelador en este sentido que la STS (Sala 3.ª) de 14 de marzo de 1930 (RJ 1930, 2641), indicara ya desde entonces que «a mayor abundamiento, el recurrente presentó en el expediente títulos dominicales auténticos, inscritos en el Registro de la Propiedad, relativos a la finca «El Aceniche»; y en su consecuencia es obligado reconocerle y ampararle en la posesión de todos aquellos

alguno pueda alcanzar a los datos de hecho, por cuanto el Registro de la Propiedad no ha tenido nunca medio técnicos ni elementos cartográficos con los que asegurar tales datos físicos que, consecuencia del sistema de identificación *per relationem*, eran directamente aportados por el titular, sin ningún tipo de control acerca de su veracidad, certeza, permanencia o precisión¹⁰⁴.

2.1.3. EL EFECTO DE LAS BASES GRÁFICAS REGISTRALES EN EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL

2.1.3.1. *La imposibilidad de seguir sosteniendo que el Registro de la Propiedad no cubre los datos de hecho*

Como muy acertadamente indica Afonso Rodríguez¹⁰⁵, si los reparos que tradicionalmente se han manifestado por parte de la doctrina y la jurisprudencia tenían su base principal en la inexistencia de mecanismos precisos de iden-

terrenos comprendidos dentro de los límites, cabida y demás circunstancias consignadas en las inscripciones respectivas, para dar así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Hipotecaria anteriormente citado, en relación y concordancia con los 100 y 101 de su Reglamento». El mismo parecer se reitera poco después en STS (Sala 3.ª) de 28 de junio de 1930 (RJ 1930, 2954). Debe hacerse notar, sin embargo, que las referidas Sentencia son de la Sala 3.ª, en las que el Tribunal resolvió, en un asunto relacionado con el deslinde de un monte público, en el sentido de considerar que la inclusión del monte en un catálogo por medio del correspondiente deslinde administrativo no podía tener más valor que la mejor documentación presentada por el interesado. En cualquier caso, resulta interesante apuntar que desde fechas tan remotas el Tribunal Supremo se manifestaba ya a favor de entender que la legitimación registral debía abarcar los datos de hecho, hasta el punto de presumir la posesión por parte del titular registral de todo cuanto quedara abarcado por tal descripción fáctica de la finca. Éste es también el parecer de DELGADO RAMOS, J., *RADNT*, 2008, pág. 24.

¹⁰⁴ Así lo afirma AFONSO RODRÍGUEZ, M. E., 2011, pág. 216. Tal es el sentido también de la ya referida STS (Sala 1.ª) de 16 de noviembre de 1960 (RJ 1960, 3480), que aunque lo hace en relación con la fe pública, afirma que «*el legislador no puede, por la sola fuerza de la Ley, crear de la nada un área de terreno, fingir un edificio donde sólo hay un solar, etc. (...); y así, si una finca no existe o es distinta a como el Registro la describe, ninguna disposición del Derecho puede hacer que la finca se conforme a lo que dice la inscripción, estando en la naturaleza misma de las cosas que el adquirente no sea protegido por confiar en una descripción inexacta*». En la misma línea, la STS (Sala 1.ª) de 13 de noviembre de 1987 (RJ 1987, 8398), dispone que «*sabido es, por lo demás, que el Registro de la Propiedad carece de una base física fehaciente ya que reposa sobre las simples declaraciones de los otorgantes y así caen fuera de la garantía que presta cuantos datos registrales se corresponden con hechos materiales, tanto a efectos de la fe pública como de la legitimación registral de que aquí se trata, sin que la institución responda de la exactitud de los datos descriptivos de las fincas y ni siquiera de la existencia de las mismas*»; mientras que la STS (Sala 1.ª) de 5 de febrero de 1999 (RJ 1999, 749) establece que «*dichos Registros carecen de una base física fehaciente en cuanto lo cierto es que reposan sobre las manifestaciones de los otorgantes, razón por la cual el instituto registral no puede responder de la exactitud de las circunstancias y datos fácticos ni por consiguiente de los relativos a las fincas*».

¹⁰⁵ AFONSO RODRÍGUEZ, M. E., 2011, pág. 226.

tificación de las bases físicas de las fincas, tales argumentos, a la vista del estado técnico existente en la actualidad, y de las consideraciones que se han ido manifestando a lo largo del presente trabajo, carecen ya de fuerza alguna para sostenerse¹⁰⁶.

De esta manera, el axioma en cuya virtud el Registro de la Propiedad no da fe de los datos de hecho no puede seguirse manteniendo¹⁰⁷, especialmente a la vista de que tales datos de hecho, en especial los que afecten a la identificación de la finca, que son los que aquí interesan, no pueden en ningún caso ser considerados como meros datos de hecho, sino que son datos de hecho cualificados¹⁰⁸, por cuanto permiten configurar y determinar un elemento esencial del derecho que el Registro de la Propiedad publica, cual es el objeto sobre el que tal derecho recae.

Desde esta óptica, es cierto que el Registro de la Propiedad no da fe de datos de mero hecho individualmente considerados, pero no parece acertado mantener la misma opinión en relación con la finca registral¹⁰⁹ como entidad jurídica¹¹⁰, objeto sobre el que el derecho real despliega todos sus efectos, especialmente desde el momento en que resulta tecnológicamente posible la representación gráfica de la finca. Tan es así, que la afirmación de que el Registro de la Propiedad no responde de los datos de hecho de la finca inscrita haría cuestionable, por ejemplo, que el artículo 298 RH exija, como lo hace, calificación registral de los excesos de cabida cuya inscripción se pretenda, pues si a la superficie, como dato de hecho que es, el Registro de la Propiedad no extendiera sus efectos, la operación de calificación de sus modificaciones resultaría innecesaria¹¹¹.

¹⁰⁶ REQUEJO LIBERAL, J., *BCRE*, 1993, pág. 2537, apuntaba ya que «no se puede seguir argumentando que el Registro no da fe de las circunstancias físicas de las fincas inscritas; de qué sirve que el Registro publique con todas las garantías jurídicas de nuestra legislación hipotecaria que una persona es dueña de una finca si no se puede identificar la misma».

¹⁰⁷ GARCÍA GARCÍA, J. M., 1999, tomo VII-4.º, pág. 777.

¹⁰⁸ DELGADO RAMOS, J., *RADNT*, 2008, pág. 25, establece, quizás con exceso, que la delimitación de la finca no es un dato de hecho sino un «acto jurídico inscrito».

¹⁰⁹ AMORÓS GUARDIOLA, M., 2009, pág. 469, establece en este sentido que «la finca es el elemento objetivo o material sobre el cual se proyecta la relación jurídica inmobiliaria, y la titularidad inscrita es inseparable de la finca a que afecta. La presunción legitimadora de aquélla debe también proyectarse sobre ésta. En este sentido sería deseable que el Tribunal Supremo siguiera en sus sucesivas sentencias el recto criterio interpretativo que inspira, entre otras, la ya citada sentencia de 7 de abril de 1981, que nos parece ejemplar desde este punto de vista».

¹¹⁰ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 280.

¹¹¹ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 279. Considera por su parte MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 135, que «la cabida no es un dato indiferente, a falta de un sistema mejor, para ejercer cierto control en la práctica de las segregaciones. Por eso, el incremento de la cabida de la finca registral está sometido a control. Pero este hecho no transforma su naturaleza, convirtiéndola en objeto de publicidad registral».

2.1.3.2. *Los efectos de las bases gráficas registrales*

El sistema de bases gráficas registrales vino a constituirse así como un argumento de poderosa fuerza al sostenimiento de la teoría favorable a la extensión de la presunción de exactitud del principio de legitimación registral a los datos de hecho cualificados que se incorporan al asiento registral. Desde el momento en que es posible ir más allá de la simple descripción literaria de la finca y se cuenta con la tecnología y los mecanismos para traducir esa descripción a un lenguaje gráfico, las dudas acerca de la exactitud, permanencia o precisión en la identificación de la misma deben desaparecer. La base gráfica registral, en cuanto representación gráfica de los linderos¹¹² de una finca registral no sólo permitía identificar la finca y determinar su ubicación relativa en el territorio¹¹³, sino que permitía también determinar con absoluta precisión aspectos como la superficie –la cabida en definitiva–, de la finca.

En efecto, si bien pudiera ser cuestionable tener por cierta la cabida expresada por el interesado en el título que presenta a inscribir (y no tanto, aunque también, por miedo a la constancia tabular de operaciones fraudulentas, sino fundamentalmente por la falta de seguridad en cuanto a las mediciones que se hubieran podido llevar a cabo o a los errores que posteriormente se pudieran haber cometido al transcribir la misma al título), desde el momento en que el registrador podía generar la base gráfica de la finca registral el cálculo de la superficie total que la finca abarcaba consistía en una simple operación matemática que el propio programa realizaba automáticamente. Teniendo los datos de los linderos de la finca y su forma geométrica exacta, la determina-

¹¹² En este sentido, la importante STS (Sala 1.ª) de 23 de mayo de 2002 (RJ 2002, 6422), ya indicaba la extensión de la legitimación registral a los linderos de las fincas, al establecer que «*si bien las inscripciones del Registro de la Propiedad acreditan solamente la actuación del funcionario encargado del mismo, pero no son documentos auténticos que comprueben por sí solos la realidad del derecho al ser mera corroboración del título en que conste el derecho, también entiende esta Sala que cuando están definidos los linderos por los cuatro vientos de la finca reivindicada en las escrituras, y acreditada la identificación física de la finca, las dudas que subsistan sobre los linderos no pueden perjudicar al propietario que goza a su favor del principio de legitimación derivado del asiento registral, pues no cabe atribuir nula eficacia a la inscripción ya que ésta ampara al titular también con la presunción de lo que diga el asiento, tanto con referencia a la situación jurídica, como a las circunstancias de la finca, en la forma o en los términos que resulten del mismo, de manera que se ha de reputar veraz, mientras no sea rectificadas o declarada su inexactitud, quedando así relevado al titular «secundum tabula» de la obligación de probar la concordancia con la realidad extra hipotecaria y desplazando esta obligación, en régimen de inversión de la prueba, hacia la parte que contradiga la presunción mencionada según lo dispuesto en los artículos 1, 9, 21, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria. Así se expresa la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de marzo de 1953, en el sentido de admitir, en principio, la descripción registral, lo que refuerza la conclusión sobre identificación plena en este caso cuando la reivindicación se fundamenta en título transmisivo, inscripción cuarta, al que se opone otro título, también inscripción cuarta».*

¹¹³ Para su ubicación de forma absolutamente precisa y segura es necesario un requisito adicional del que se tratará al hablar del principio de fe pública registral.

ción de la superficie terrestre que quedaba comprendida por la misma resultaba incuestionable.

Es más, la posibilidad de representación gráfica de los linderos permitía además abandonar el miedo a su falta de permanencia, fenómeno más que frecuente en los supuestos de descripción *per relationem* de los mismos en caso de cambio en la titularidad de cualquiera de ellos o modificación física de la realidad (donde había una hilera de árboles, pasa ahora por ejemplo una carretera). Desde el momento en que tales linderos están geográficamente representados, su alteración física o jurídica no impedirá mantener por cierta su ubicación, pues aunque cambie la imagen sobre la que la finca se ha dibujado o cambie el titular del dominio sobre el mismo, la representación georreferenciada de la finca permitirá mantener su ubicación en los mismos términos en que se venía haciendo; la única diferencia es que el antiguo «lindero Norte con hilera de árboles», que ha pasado a ser ahora «lindero Norte con carretera», no impedirá la ubicación de la finca: la finca seguirá siendo la misma y seguirá estando en el mismo sitio.

Ello no quiere decir, sin embargo, que sin la existencia de las bases gráficas el artículo 38 LH y la presunción que del mismo se extrae no fuera igualmente aplicable a los datos físicos contenidos en la descripción literaria, aunque, por su naturaleza más imprecisa, la fuerza de la presunción fuera sin duda mucho menor¹¹⁴.

Desde el momento en que dicho artículo 38 establece que «se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a sus titulares en la forma determinada por el asiento respectivo», y ese asiento cuenta con un espacio destinado a la descripción física de la finca, objeto del derecho que se inscribe y publica, es incuestionable que la presunción de exactitud debe abarcar tales datos. Lo que sucede es que el sistema de bases gráficas registrales no sólo reforzaba¹¹⁵ esta presunción, sino que permitía su extensión un poco más allá: con la descripción literaria de una finca, el principio de legitimación registral se

¹¹⁴ GARCÍA GARCÍA, J. M., 1988, tomo I, pág. 712, indica en sentido similar que «*dada la naturaleza de la descripción literaria, que es de por sí imprecisa, podría suceder que la presunción legitimadora quedara desvirtuada simplemente porque la descripción que aparece en el folio registral pudiera aplicarse a diferentes entidades físicas, perdiendo entonces su valor. Pero el matiz señalado es el siguiente: no es que a priori haya que excluir, como hace cierta jurisprudencia y doctrina, la aplicación del principio de legitimación registral a la descripción física que consta en el asiento, sino que aun aplicándose luego resulta que el objeto sobre el que se aplica la presunción puede no estar bien determinado por la forma de la descripción, perdiendo eficacia probatoria por esta otra razón.*»

¹¹⁵ GARCÍA GARCÍA, J. M., 1988, tomo I, pág. 712, añade a renglón seguido, y relacionándolo con las descripciones georreferenciadas, que «*como la descripción de éstas es mucho más precisa por venir referida a datos fijos de identificación y por hacer referencia a un plano oficial, donde claramente puede quedar localizada la finca, la aplicación de la presunción legitimadora tiene prácticamente más fuerza.*»

extendía tanto a los aspectos jurídicos del derecho (quién es su titular, qué facultades tiene, qué limitaciones o cargas pesan sobre la finca), como a los físicos (cuánto mide la finca, con quién linda); ahora, dicha presunción podía alcanzar también un elemento geográfico imposible de presumir hasta entonces por cuanto imposible era su determinación: la ubicación de la finca, como dato que es consecuencia del resto de datos descriptivos.

Efectivamente, una vez una finca registral contaba con base gráfica no era sólo que la presunción de exactitud alcanzase a su titular, las facultades que éste tenía, sus linderos o su cabida, sino que dicha presunción alcanzaba también a su ubicación en el territorio, a su situación geográfica. El derecho no sólo era como el Registro de la Propiedad decía que era y pertenecía a quien decía que pertenecía, sino que estaba ubicado en el territorio en el lugar en el que había sido representado geográficamente su objeto, representación que no era sino la consecuencia directa del resto de datos descriptivos, la suma de sus linderos, cabida y naturaleza, entre otros.

Por supuesto, y como no podría ser de otra manera, la presunción de exactitud no deja de ser una presunción *iuris tantum*, pero como con buen criterio había apuntado ya García García¹¹⁶, no se trata de una mera presunción que dispensa a su titular de prueba, sino que constituye también un auténtico medio de prueba que deberá ser desvirtuado de contrario en el juicio correspondiente. Medio de prueba que, en opinión de Vázquez Asenjo, consistía además en un medio «auténtico»¹¹⁷ de prueba, al haber sido creado por el propio Registro de la Propiedad.

No puede olvidarse, además, que la generación de la base gráfica registral no obedecía a un capricho del registrador que, por su propia voluntad, decidía dibujar lo que a su parecer podría ser la representación gráfica de la finca. Todo lo contrario, el registrador no sólo actuaba por imperativo legal –recuérdese la dicción del último párrafo del artículo 9.1 LH, a cuyo tenor «los registradores dispondrán» del programa para el tratamiento de tales bases–, sino que el dibujo que en su caso hacía debía ser fiel reflejo de los datos descriptivos que se contenían en el propio título que se sometía a inscripción. Y dado que la imposibilidad del registrador de generar la base gráfica no afectaba en manera alguna a dicha inscripción, que podía llevarse a cabo siempre que fuera objeto de calificación

¹¹⁶ GARCÍA GARCÍA, J. M., 1988, tomo I, pág. 711.

¹¹⁷ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 284. En este mismo sentido, entiende el autor, (2010, pág. 297), que «el dictamen relativo a la base gráfica registral validada por el Registrador, con base en los datos localizativos que figuran en las descripciones de las fincas inscritas goza de un indudable valor cualificado, ya que dicho profesional es el autor de la materia sobre la que va a dictaminar, y nadie como él gozará de la cualificación necesaria para dictaminar sobre la correspondencia entre la finca y su base gráfica, según establece el artículo 9.1, último párrafo, de la Ley Hipotecaria».

positiva, cuando el registrador albergaba dudas acerca de la misma debía abstenerse de generar base gráfica alguna, evitando con ello la extensión de los efectos de la legitimación registral a la ubicación física de la finca registral.

2.1.3.3. *El consentimiento del titular registral como necesario complemento*

Ahora bien, a diferencia de lo que sucede con los datos descriptivos que se contienen en el título a inscribir, y que habían sido manifestados por el interesado, la base gráfica que el registrador generaba por efecto del principio de rogación quedaba por completo al margen de la voluntad de aquél, que no participaba en su creación. Y esta falta de voluntad del titular registral, entendida más bien, y como ahora se verá, como una falta de consentimiento, tenía la trascendencia suficiente como para entender que mientras la misma no se hubiese producido, la legitimación registral no podía alcanzar a la ubicación geográfica de la finca, dato éste que quedaba reducido al de un mero dictamen pericial¹¹⁸ del que el registrador podía valerse a la hora de calificar otras fincas (y detectar, por ejemplo, supuestos de doble inmatriculación en los términos antes indicados).

En este sentido, no puede olvidarse, que el contenido del folio registral no sólo beneficia a su titular, sino que también tiene que perjudicarlo¹¹⁹. Se quiere decir con ello que, en el caso que ahora interesa, la presunción de exactitud no sólo beneficia a su titular registral, por cuanto le protege frente a quien alegue que él no es el titular del derecho, que no tiene determinadas facultades

¹¹⁸ DELGADO RAMOS, J., *RADNT*, 2008, pág. 20, indica que «esa mera «identificación gráfica y de oficio» que haya hecho determinado registrador, o determinado empleado u oficina técnica a su servicio, no debería nunca ser incluida en la publicidad registral, ni por vía de nota simple, ni por supuesto de certificación, pues no es un contenido inscrito en los libros registrales. En cambio, sí podrá ser tenida en cuenta y ser referida por el registrador cuando le sea útil para fundamentar una nota de calificación relativa a las dudas sobre posible doble inmatriculación, o sobre falta de identidad de la finca en excesos de cabida, cambios descriptivos u otros supuestos. E, igualmente, podrá hacerlo cuando, a petición de algún interesado, emita dictamen profesional sobre tal extremo, cuyo valor jurídico será el de un dictamen de peritos, y no el de un documento público ni una certificación registral». Mantiene el mismo parecer en DELGADO RAMOS, J., 2010, pág. 11. Para CALZADILLA MEDINA, M. A., 2011, pág. 246, «la trascendencia práctica de la base gráfica registral en un proceso judicial con valor, al menos, de mero dictamen, puede llegar a ser esencial y convertirse en una prueba que, de no ser cuestionada por las partes, agilice de una manera importante los procesos al no tener en muchos casos que practicarse otra pericial tendente a reflejar precisamente lo que la base gráfica ya aporta».

¹¹⁹ También mantiene esta postura SANZ FERNÁNDEZ, A., 1947, tomo I, pág. 313. En sentido similar, GONZÁLEZ GARCÍA, I., 2008, pág. 192, al indicar que «la presunción de exactitud del Registro opera a todos los efectos legales, y por lo tanto a favor y en contra del titular registral». Es lo que sucede igualmente en Alemania. Vid. WESTERMANN, H., WESTERMANN, H. P., GURSKY, K., y EICKMANN, D., 1998, pág. 943.

o que su finca no es como dice ser ni está donde dice estar, pues deberá cargar con la prueba de tales extremos; sino que también le perjudica, pues esa presunción de exactitud no sólo opera frente a terceros, sino también frente al propio titular.

En efecto, si el Registro de la Propiedad recoge que un determinado derecho pertenece a un determinado titular, tal presunción operará en todo caso¹²⁰, lo que justifica, por tanto y por ejemplo, que la Administración se dirija contra el titular registral de una finca a la hora de iniciar un expediente de disciplina urbanística; el titular registral no podrá desconocer la presunción de exactitud que el Registro de la Propiedad proyecta por la vía del artículo 38 LH –nótese que el citado artículo no dice que su titular «pueda presumir», sino que indica que «se presumirá», y se hará además «a todos los efectos legales»–. Tal realidad no suele, sin embargo, presentar problema alguno, toda vez que es el propio titular registral el que, al amparo del principio de voluntariedad en la inscripción, solicitó precisamente que su derecho fuese tabularmente recogido. Y al hacerlo fue él mismo quien aportó todos los datos descriptivos y jurídicos que eran necesarios para ser objeto de calificación positiva por parte del registrador, por lo que es lógico que los efectos que se deriven de tal acceso no sólo le beneficien sino que le perjudiquen, en los términos indicados.

Igualmente, la base gráfica registral se generaba de forma completamente ajena al interesado, por actuación exclusiva del propio registrador, que venía así obligado por la Ley Hipotecaria. El titular registral, por tanto, no era partícipe en la generación de la base gráfica de su finca, por lo que no parecía admisible que de forma automática ésta pudiera quedar amparada por el principio de legimitación registral, ni en aquello que le pudiera perjudicar ni en lo que le pudiera beneficiar.

No se olvida, por supuesto, que la base gráfica registral se conceptúa precisamente como la simple traducción a formato gráfico de la descripción literaria que del objeto del derecho se hace en el título que se presenta a inscripción, y que el registrador nada añadía ni quitaba del mismo a la hora de generar dicha base. Si el registrador la generaba, era precisamente porque había sido capaz de representar sobre la ortofotografía correspondiente la finca registral sin duda alguna acerca de la identidad entre ambas descripciones, por lo que siendo la descripción literaria aportada directamente por el propio titular registral, en nada cambiaba su naturaleza, desde esta perspectiva, la traducción gráfica de la misma.

¹²⁰ En la misma línea se sitúa la STS (Sala 1.ª) de 9 de junio de 1999 (RJ 1999, 4733), cuando indica que «por su parte, la presunción del art. 38 no favorece, sino que perjudica a los recurrentes».

Sin embargo, y consecuencia precisamente de esas descripciones *per relationem*, era perfectamente posible que al traducir gráficamente la descripción literaria a un lenguaje gráfico se descubriera que la finca no resultaba ser la que el titular creía que era, pues tal descripción literaria podría ser errónea. Y si bien su protección por el principio de legitimación registral mientras no hubiera prueba en contrario podría seguir interesando a su titular registral, pues se mantendría la presunción de exactitud en cuanto al continente del derecho, la extensión de tales efectos a la representación gráfica de la misma podría no ser deseada, no porque ello pudiera perjudicarlo en los términos antes indicados, sino porque la finca, en realidad, no sería la que el titular creía que era, lo que pondría de manifiesto una patología en el propio título que el interesado podría querer resolver antes de ver cómo el Registro de la Propiedad presumía, aunque fuera *iuris tantum*, que su finca era una que no coincidía con la realidad.

Precisamente por esto, la base gráfica registral que el registrador generaba constituía, con carácter general, un mero complemento a su labor calificadora, que hacía las veces de dictamen pericial cuando ello fuere necesario, pero que requería de un elemento adicional, el consentimiento del titular registral, para que la identificación de la finca que en ella se hacía pudiera quedar cubierta por el principio de legitimación registral y su presunción de exactitud.

Según Vázquez Asenjo¹²¹, determinar cuándo podía entenderse prestado dicho consentimiento era una de las cuestiones más discutidas entre los registradores, que se dividían, en cuanto a su opinión al respecto, en tres grupos. En primer lugar estaban los partidarios de mantener una postura conservadora o restrictiva, que entendían que sólo podía hablarse de consentimiento a estos efectos cuando el titular registral ratificaba de manera expresa e indubitada su conformidad con la base gráfica registral generada por el registrador. De esta manera, únicamente cuando el interesado acreditaba de forma fehaciente, idealmente mediante documento notarial al efecto, que reconocía que la base gráfica que el registrador había dibujado se correspondía con la descripción literaria que de la finca constaba en el folio, podía entenderse que los efectos de la legitimación registral alcanzaban no sólo a los datos de hecho a los que tradicionalmente ha alcanzado, sino también a la ubicación geográfica de la misma.

Y aunque el citado autor criticaba esta postura –crítica que, en cuanto al fondo, se comparte, por no considerar que la manifestación expresa por parte del

¹²¹ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 292 y ss.

titular registral sea la única manera de entender prestado el consentimiento a la base gráfica registral, en los términos que ahora se indicará—, no puede compararse el argumento que se esgrimía para ello, al descansar de nuevo sobre la consideración de la base gráfica registral como objeto de la inscripción (gráfica) registral, toda vez que estimaba innecesaria la aceptación por parte del interesado por entender que la base gráfica participaba de la naturaleza jurídica de los actos de inscripción registral, y tal inscripción no requería de aceptación o asunción para que se tuviera por realizada. Baste por tanto con dar aquí por reproducida la opinión antes expresada en relación con esta cuestión.

En segundo lugar se situaban, en el extremo opuesto, los partidarios de mantener una postura progresista o expansiva, haciendo extensivos los efectos de la legitimación registral a la base gráfica por el simple hecho de que el interesado hubiese descrito literariamente la finca en el título presentado a inscripción, pues la imperatividad del artículo 9.1 LH no sólo alcanzaba a la generación de la base gráfica registral sino también a la extensión del principio de legitimación registral a la identificación de la finca. Sin embargo, y por lo ya indicado más arriba, esta postura tampoco puede darse por buena.

Una tercera postura, intermedia, entendía que para entender prestado el consentimiento no era necesaria una declaración expresa del interesado al respecto que quedase recogida en documento notarial, aunque su existencia sin lugar a dudas permitía tener el mismo por efectuado¹²², ni tampoco era suficiente con que se recogiese en el título la descripción literaria de la finca en términos tales que el registrador no tuviese dudas en cuanto a la representación gráfica de la misma —en estos casos, se estaba en presencia de un simple dictamen pericial, como ya se ha puesto de manifiesto—; para que el consentimiento se entendiese prestado y los efectos de la legitimación registral pudieran hacerse extensivos a la identificación geográfica de la finca, era necesario que, junto con el título que se presentase a inscribir [artículo 2.c) de la Instrucción de 2 de marzo de 2000]¹²³, o como operación registral específica [artículo 2.e) de la referida Instrucción]¹²⁴, el titular registral aportase material geográfico en el que se identificase la finca y que, una vez el registrador generase la base gráfica correspondiente, coincidiese con ella (teniendo en cuenta los márgenes de tolerancia ya indicados).

¹²² AFONSO RODRÍGUEZ, M. E., 2011, pág. 232.

¹²³ «Cuando la identificación de la representación gráfica de la finca se manifieste por los propios otorgantes de un negocio jurídico que produzca efectos en el Registro de la Propiedad».

¹²⁴ «Como acto específico, mediante instancia por duplicado dirigida al Registrador de la Propiedad por el titular registral, o acta notarial, a la que se acompañe, en ambos casos, la representación gráfica de la finca sobre el plano parcelario catastral o el propio del Registro, de forma que permita su incorporación a la base cartográfica».

No bastaría, por tanto, con la simple aportación de este material, como defendía por ejemplo Vázquez Asenjo¹²⁵, sino que, por lo apuntado más arriba, era necesario que la base gráfica posteriormente generada en atención a la descripción literaria coincidiese con la aportada por el titular; con la excepción de los supuestos de inmatriculación por cuanto, *ex* artículo 53, siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, «en lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título» y de la «que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente». En estos casos, por tanto, y dada la necesaria coincidencia entre certificación catastral y descripción literaria, el consentimiento del titular podía tenerse siempre por manifestado en cuanto a la extensión de la presunción de exactitud a la identificación gráfica de la finca.

Téngase en cuenta, además, y como se verá en sede de fe pública registral, que en los casos de inmatriculación por la vía del artículo 201 LH (en su redacción anterior), la base gráfica que se generaba, siempre que se cumplían los requisitos que allí se indicaban, podía llegar a desplegar no sólo efectos identificativos de la finca, sino incluso efectos descriptivos de la misma¹²⁶.

2.1.3.4. *¿Existe un principio gráfico de legitimación registral?*

Sobre la base de la extensión de los efectos de la legitimación registral a la identificación de la finca que se realiza por medio de la base gráfica registral, Vázquez Asenjo¹²⁷ configuró el que, a su juicio, constituía el principio de legitimación gráfica registral, que formuló en los siguientes términos: «a todos los efectos legales se presumirá que la finca inscrita con base geográfica registrada tiene la ubicación y delimitación geográfica relativa determinada por el asiento

¹²⁵ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 293, consideraba suficiente que «la inscripción albergue algún tipo de referencia territorial indubitada y manifestada por el interesado (referencias catastrales, polígonos y parcelas, etc.) para que la validación produzca la posibilidad de emitir certificaciones gráficas con efectos identificativos; que existen datos o circunstancias que permitan al Registrador entender que concurre la voluntad del titular registral para practicar la inscripción gráfica de su finca».

¹²⁶ Aunque VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 294, entiende que ello podría «ser fácilmente alcanzable con una simple reforma normativa que diese cabida a las bases gráficas registrales en todos sus efectos dentro del procedimiento en que consiste el expediente de dominio», parece sin embargo, con SÁNCHEZ JORDÁN, M. E., ADC, 2012, pág. 1104, que tal posibilidad ya existía, a la vista sobre todo del artículo 3.1.a) de la Instrucción de 2 de marzo de 2000. Pero sobre este punto se volverá con mayor detalle en el apartado siguiente.

¹²⁷ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 300.

respectivo». Consideraba el autor que si bien tal principio y el principio de legitimación registral en su concepción tradicional coincidían en cuanto a los efectos legales que producían (presunción *iuris tantum*), existían sin embargo tres diferencias fundamentales entre ellos que permitían la autonomía de su versión gráfica. De un lado, que la presunción gráfica sólo se aplicaba a las fincas inscritas que contaban con base gráfica validada, mientras que la presunción de exactitud ordinaria se aplica a los derechos reales inscritos. De otro lado, que la presunción gráfica hacía referencia a la ubicación y delimitación geográfica relativa de la finca, mientras que la ordinaria lo hace a la existencia y pertenencia al titular en la forma determinada por el asiento. En tercer lugar ¹²⁸, que mientras que la legitimación registral ordinaria opera sólo contra quien no ha inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad, la legitimación gráfica registral jugaba también contra todo titular inscrito que careciera de base gráfica validada. Conviene realizar, sin embargo, una serie de matizaciones.

En cuanto a la primera de las diferencias, la presunción gráfica no se proyectaba sobre la finca inscrita con base gráfica validada, pues las fincas no son objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, sino que se proyectaba sobre el derecho inscrito cuyo objeto había sido georreferenciado por el registrador. Pero tales efectos presuntivos no derivaban de un nuevo principio de legitimación (ahora gráfico) registral, sino que traían causa directa del propio principio de legitimación en su concepción tradicional. En efecto, y tal y como se indicó más arriba, si de la descripción literaria de la finca fuese posible determinar la ubicación y delimitación geográfica relativa de la finca, la protección que dispensa el artículo 38 LH debería alcanzar también a tales extremos.

Precisamente por ello, y enlazando con la segunda de las diferencias apuntadas, cuando el referido artículo habla de «la forma determinada por el asiento respectivo» no sólo hace referencia a sus linderos y cabida, sino que tal forma, en cuanto ocupa un espacio físico en la realidad, debe cubrir también la ubicación de la finca. Los derechos reales no recaen sobre objetos etéreamente definidos, sino sobre objetos cuya definición es necesariamente física ¹²⁹. Bien es verdad que sin la existencia de un mecanismo de plasmación gráfica de la descripción literaria de la finca es prácticamente imposible extender a su ubicación los efectos de la presunción de exactitud, pero no resulta menos cierto que, en caso de que ello fuera posible, nada existe en el cuerpo del citado precepto que pueda permitir excluir su cobertura. La delimitación geográfica relativa y la ubicación

¹²⁸ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 303.

¹²⁹ Incluso en los casos de inscripción de derechos sobre bienes que no existen aún en la realidad (planeamiento urbanístico), tales derechos recaen sobre un objeto físico que ocupará un espacio físico determinado.

de la finca no constituyen, por tanto, especialidades de una legitimación gráfica registral, sino efecto propio de la legitimación registral ordinaria.

Por último, tampoco podía admitirse que el efecto que la presunción de exactitud producía en aquellos casos en que el derecho protegido estaba dotado de base gráfica podía oponerse también al titular inscrito que no contaba con base gráfica. Al tratarse de dos titulares registrales en conflicto¹³⁰, tal y como ya se indicó con anterioridad, los efectos protectores que el Registro de la Propiedad dispensaba a ambos quedaban neutralizados¹³¹.

2.1.3.5. *Conclusión: la cobertura de la ubicación geográfica de la finca por el principio de legitimación registral en su concepción tradicional*

Por todo lo dicho hasta ahora, resulta claro que el principio de legitimación registral en su formulación tradicional¹³² abarca la ubicación y la localización relativa del objeto del derecho inscrito¹³³, como un elemento más que necesariamente debe quedar protegido en interés de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario¹³⁴. La existencia de las bases gráficas registrales nada añadía a tal mecanismo¹³⁵, más allá de facilitar tal extensión¹³⁶ al permitir visua-

¹³⁰ ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo II, volumen 1, pág. 103.

¹³¹ Expresamente en relación con la presunción legitimadora del artículo 38 LH, dispone SANZ FERNÁNDEZ, A., 1947, tomo I, pág. 305, que la misma cesa «cuando el Registro exprese algo contrario a ella, bien en el mismo asiento, bien en otro asiento referente a la misma finca».

¹³² AMORÓS GUARDIOLA, M., 2009, pág. 469, afirma que «a pesar de las discusiones y matizaciones doctrinales surgidas en relación con el problema que nos ocupa, y de la diversidad de sentencias que se han pronunciado sobre el mismo con criterios no unánimes e incluso contradictorios, creemos que la correcta interpretación del principio de legitimación registral exige que sus efectos se proyecten no sólo sobre la naturaleza, titularidad, extensión y contenido de los derechos inscritos, sino también sobre los datos físicos de las fincas inmatriculadas (situación, linderos, extensión superficial)».

¹³³ GARCÍA GARCÍA, J. M., y MUÑOZ CARIÑANOS, F., RCDI, 1974, pág. 1395. También opina en sentido similar MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 273.

¹³⁴ GARCÍA ARANGO Y CANGAS, L., RCDI, 1949, pág. 776, establece que la misma «no existe si no se garantiza también la existencia de aquellos elementos que esencialmente la determinen. De donde deduzco que la fe registral ha de extenderse necesariamente a aquellos datos descriptivos que sean sustancia del propio derecho, aun cuando, en general, con carácter semipleno [de legitimación registral], ya que la fe de segundo grado [fe pública registral] sólo puede existir en los casos ya indicados».

¹³⁵ Se comparte, así, parcialmente, la opinión de AFONSO RODRÍGUEZ, M. E., 2011, pág. 228, cuando indica que «en la medida en que las bases gráficas, no integran el asiento, no forman parte del folio, y no gozan de los efectos jurídicos que se anudan al mismo, tampoco les alcanza la presunción de exactitud del art. 38 de la Ley Hipotecaria». Pero los datos de hecho con relevancia jurídica que esa base gráfica representa sí que debían quedar cubiertos por dicho principio, tal y como se ha defendido.

¹³⁶ Por eso no comparto la afirmación de DELGADO RAMOS, J., 2010, pág. 10, al indicar que la delimitación gráfica de la finca meramente alegada por los particulares no puede quedar cubierta por la presunción de exactitud del artículo 38 LH, pues no ha sido objeto de calificación y por tanto no puede desplegar efectos jurídicos adicionales por su mención en el folio registral. En realidad, como se ha indicado, dicha presunción no protege a la delimitación gráfica, sino a los elementos de hecho con trascendencia

lizar geográficamente la finca en cuestión. Su consideración, además, en términos de presunción *iuris tantum* conlleva que en última instancia sea el Juez¹³⁷ el que determine si, a la vista de las pruebas presentadas de contrario, la ubicación que recoge la base gráfica registral resulta o no desvirtuada¹³⁸. Lo contrario, negar a los datos de hecho toda trascendencia¹³⁹ a efectos de su protección mediante el principio de legitimación registral, sería tanto como alentar a los interesados en la inscripción a no prestar atención alguna a la adecuada identificación de las fincas¹⁴⁰, olvidando una vez más las consecuencias que *ex artículo 30 LH* se desprenderían.

Además, conviene traer a colación¹⁴¹ aquí que durante la vigencia del Real Decreto de 3 de mayo de 1980, que ya fue objeto de estudio, la norma 9.º, apartado C, establecía que «como consecuencia de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, cuando en los asientos del Registro conste la coordinación de una finca con el Catastro Topográfico Parcelario se presumirá, salvo prueba en contrario, que los datos descriptivos de la misma contenidos en el folio registral coinciden con la realidad física».

A pesar de lo desafortunada que resulta tal medida, y que, como se verá a continuación, ha sido recuperada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, lo cierto es, sin embargo, que la misma consecuencia se producía en aquellos casos en que constaba en el asiento del Registro de la Propiedad, mediante nota marginal, que la finca objeto del derecho inscrito contaba con una base gráfica registral coordinada, en los términos en que se expresaba el apartado final del artículo 9.1 LH en su anterior redacción, debiendo tener en cuenta, además, que en aquellos casos en que dicha finca contaba con base gráfica registral, ésta debía prevalecer, *iuris tantum*, frente a cualquier otra base gráfica existente sobre la finca, pues el artículo 38 LH opera «a todos los efectos legales», lo que implica que lo hace en todos los órdenes y sentidos jurídicos¹⁴², y por

jurídica que tal delimitación gráfica representa, elementos éstos que sí han sido objeto de calificación en los términos antes expuestos.

¹³⁷ AFONSO RODRÍGUEZ, M. E., 2011, pág. 230.

¹³⁸ GARCÍA GARCÍA, J. M., 1988, tomo I, pág. 700.

¹³⁹ MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 129 considera que «hay datos jurídicamente significativos; los que directamente delimitan la finca. A esos datos, creo que debería aplicárseles la regla del art. 38 II LH, cuando en el proceso se haya de poner de manifiesto la inexactitud de los mismos, en la medida en que el contenido del derecho publicado quede afectado por la inexactitud de los mismos. Sólo si negamos todo valor jurídico a los datos fácticos del Registro ha de carecer de sentido aplicar la regla del artículo 38 II LH».

¹⁴⁰ GARCÍA GARCÍA, J. M., 1993, tomo II, pág. 398.

¹⁴¹ LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, pág. 197, *in fine*.

¹⁴² ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo II, volumen I, pág. 119. En sentido similar, GARCÍA GARCÍA, J. M., 1993, tomo II, pág. 395; y MARTÍN SANTISTEBAN, S., 2009, pág. 567. Por el contrario, considera SANZ FERNÁNDEZ, A., 1947, tomo I, pág. 313, que tal referencia únicamente implica que la

tanto no sólo en el civil, sino también en el administrativo, el urbanístico o, en relación directa con el Catastro, el fiscal¹⁴³.

2.2. El principio de legitimación registral en la Ley 13/2015, de 24 de junio

Los efectos que conlleva la representación gráfica de las fincas registrales introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, están regulados en el artículo 10.5 LH en su vigente redacción, donde se distingue en función de que la representación gráfica en cuestión sea la catastral u otra alternativa. Antes de entrar en el análisis del precepto, conviene recordar, tal y como se acaba de indicar, que con independencia de cuál fuese su dicción actual, el principio de legitimación registral del artículo 38 LH extiende su cobertura a todos aquellos datos de hecho cualificados que se contengan en la inscripción del inmueble, respecto de los cuales la representación gráfica únicamente va a permitir que sea más fácil apreciarlos y, con ello, que esa presunción sea más difícil de combatir. Lo que se intenta decir es que tal protección no depende del reconocimiento expreso que como veremos realiza la Ley de reforma, sino que su existencia y vigencia era anterior a la misma.

Sentado lo anterior, indica el artículo 10.5, párrafo primero, LH que «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».

De esta manera, la vigente redacción del artículo 10.5 LH reconoce de manera expresa –aunque en mi opinión, también de manera innecesaria y errónea– la extensión de la presunción de exactitud a las circunstancias físicas descriptivas de la finca en cuanto a ubicación y delimitación geográfica. Con

presunción es aplicable tanto cuando sea favorable al titular inscrito como cuando le sea desfavorable. Este extremo, sin embargo, no requería de manifestación expresa, pues en los términos ya vistos, se extrae directamente del mecanismo hipotecario español.

¹⁴³ La RDGRN de 20 de enero de 1960 (RJ 1960, 117) indicó en este sentido que el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles y la seguridad del crédito inmobiliario descansan en el Registro de la Propiedad, cuyas manifestaciones obligan a todos, imponiéndose «*incluso al Estado*», argumento que también expresó la RDGRN de 19 de febrero de 1925 (recopilada en ROCA SASTRE, R., y MOLINA JUYOL, J., 1953, tomo VL, pág. 22), al entender que el contenido de los asientos del Registro de la Propiedad «*imponen [sus pronunciamientos] a los interesados y a los funcionarios públicos*» como si correspondieran exactamente con la realidad. En los mismos términos se expresa SANZ FERNÁNDEZ, A., 1947, tomo I, pág. 314, *in fine*.

ello, la Ley pretende ahora que el principio de legitimación registral se extienda a una representación gráfica extrarregistral, perteneciente a un organismo cuya finalidad nada tiene que ver con la protección del tráfico inmobiliario, sino que es eminentemente fiscal. Tal medida no es, sin embargo, novedosa, y había sido intentada ya por la norma 9ª.c) del Real Decreto 1030/1980, de 3 de mayo, en los términos que se acaban de indicar. Tal medida, sin embargo, no es adecuada, pues no es conceptualmente admisible que el principio de legitimación tutele la representación gráfica de la parcela catastral.

Debe recordarse que al estudiar más arriba los efectos de la base gráfica registral sobre el principio de legitimación registral se indicó con claridad que la misma no podía quedar cubierta por tal principio. Sí que podían quedar protegidos aquellos datos de hecho contenidos en la descripción literaria de la finca que, por su relevancia jurídica, fueran definidores del derecho inscrito, y que la base gráfica podía coadyuvar en su precisa determinación, requisito necesario para disfrutar de tal protección. Pero si la base gráfica registral, traducción directa de la descripción literaria, no quedaba protegida, mucho menos podrá admitirse ahora la protección de una representación gráfica completamente ajena al Registro de la Propiedad.

Además, si se tiene en cuenta que en el apartado 2 del artículo 10 LH se indica que al incorporar al folio real la representación gráfica catastral aportada que se corresponda con la descripción literaria de la finca el registrador deberá hacer constar «expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro», resulta, como acertadamente indica Oliva Izquierdo¹⁴⁴, que dicha presunción sólo operaría a la fecha en que dicha coordinación se hubiera producido según la inscripción, de suerte que cualquier alteración posterior no recogida en el Registro de la Propiedad o en el Catastro provocaría la descoordinación entre ambos, desvirtuando de esa manera el principio de legitimación. Dicha posibilidad resulta absolutamente rechazable por constituir un serio peligro para el principio de integridad de los datos en el Registro de la Propiedad que implicaría, además, y como ya se ha indicado, desconocer que la presunción del artículo 38 LH opera «a todos los efectos legales», lo que por supuesto implica que las presunciones del Registro de la Propiedad deben prevalecer siempre, en caso de conflicto, sobre las presunciones catastrales¹⁴⁵.

¹⁴⁴ OLIVA IZQUIERDO, A. M., 2016, pág. 74.

¹⁴⁵ MARTÍNEZ MARTÍNEZ, F., *LB*, 2015, pág. 15, considera en este sentido con absoluto acierto que «si el Catastro nunca puede decirse definitivamente concordado con la realidad física que aspira a reflejar, porque siempre está abierta la puerta de la rectificación (no hay fe pública catastral), me parece harto pretencioso, cuando menos, proclamar como derecho objetivo que el registro estará concordado con

A continuación, el párrafo segundo del citado precepto, añade que «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». Se comparte en este punto la opinión de Díaz Fraile¹⁴⁶ al considerar que dicha regulación no parece acertada porque 1.º el requisito de validación por autoridad pública es excesivamente vago, al no indicar qué debe entenderse por tal autoridad ni cómo opera dicha validación; 2.º porque la omisión de comunicación de impedimentos al Catastro es una circunstancia extrarregistral que sin embargo condiciona suspensivamente los efectos propios del asiento; y 3.º porque obvia el sistema de intercambio telemático previsto en el artículo 199.2 LH. Y añadido, ¿qué sucede durante esos seis meses? ¿Se encuentran los efectos suspendidos como si se estuviera en el caso del artículo 207 LH (aunque allí la suspensión opera únicamente a efectos del artículo 34 LH, y no a efectos del artículo 38¹⁴⁷)? Por no hablar de los efectos que llevaría aparejada la oposición del Catastro a la inscripción efectuada, pues no parece posible que pueda el Catastro oponerse a una inscripción registral (¿Sobre la base de qué argumentos? ¿Falta de coincidencia con la parcela catastral?).

Por su parte, afirma Oliva Izquierdo¹⁴⁸ que extender el principio de legitimación registral a la realidad física extrarregistral, y no a la jurídica, –algo que, según indica, había sido admitido por el Tribunal Supremo en «alguna sentencia» (sic)–, puede llevar al resultado indeseado de imponer

la realidad física cuando esté coordinado con el Catastro. Ni éste podía aspirar a más, ni el Registro llegar a menos». También se muestra contrario a esta pretensión del legislador FERNÁNDEZ ESTEVAN, E., LB, 2015, págs. 18 y ss. En sentido contrario, afirma PUYAL SANZ, P., CT: C, 2015, pág. 53, que «con la nueva ley se va a ampliar el valor de los datos catastrales derivados de la cartografía catastral (ubicación, delimitación y superficie de las parcelas), cuando pasen a formar parte de la descripción gráfica georreferenciada de las fincas registrales. Cuando las fincas en el Registro de la Propiedad queden coordinadas gráficamente con el Catastro, los datos gráficos catastrales se van a convertir en datos registrales y van a tener plena validez y eficacia jurídica en las relaciones jurídicas privadas y en la configuración del derecho de propiedad. Según el art. 3 TRLCI los datos catastrales se presumen ciertos. Hasta ahora dicha presunción ha desplegado sus efectos en el limitado ámbito de las relaciones entre la Administración y el ciudadano, con finalidades básicamente fiscales y administrativas. Desde el momento en que se produzca la coordinación gráfica con el Catastro de una finca registral, los datos de la descripción física de los inmuebles inscritos en el Registro, derivados de la cartografía, van a tener una trascendencia jurídica privada y se presumirá su certeza «a todos los efectos legales»».

¹⁴⁶ DÍAZ FRAILE, J. M., BCRE, 2015, pág. 901.

¹⁴⁷ Vid., entre otras, la STS (Sala 1.ª) de 28 de marzo de 1979 (RJ 1979, 973).

¹⁴⁸ OLIVA IZQUIERDO, A. M., 2016, págs. 74 y ss.

una ficción jurídica sobre lo que las cosas son en la realidad, y considera que el principio de legitimación debería operar únicamente en el ámbito jurídico cuando haya dos realidades jurídicas en controversia, y no cuando lo que esté en pugna sea la realidad física de una finca con la descripción gráfica que de ella haga el Registro de la Propiedad. Sin embargo, y en los términos en los que ya se ha indicado, tal afirmación supone desconocer no sólo que el principio de legitimación registral lo que protege es la configuración física de la finca –en realidad, de sus linderos, cabida y ubicación geográfica– en cuanto objeto sobre el que recae el derecho inscrito, por lo que se trata realmente de una pugna jurídica y no física; sino también que tal protección ha existido desde siempre, por más que un sector de la doctrina y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo se empeñara en negar tal realidad.

En atención a lo anterior, no comparto en absoluto la afirmación realizada por Puyal Sanz cuando indica que «a partir de ahora sólo cabrá extender el ámbito del art. 38 LH a los datos de hecho cuando las fincas se encuentren coordinadas gráficamente con el Catastro en virtud de las disposiciones de la nueva Ley, haciendo bueno el dicho que señala que “tres palabras de rectificación del legislador y bibliotecas enteras se convierten en papel mojado”»¹⁴⁹. Ni tampoco estoy de acuerdo cuando afirma que «habrá que plantearse entonces, en caso de que entren en contradicción la descripción de fincas coordinadas y no coordinadas, si los datos de delimitación, ubicación y cabida de las fincas registrales coordinadas, prevalecen sobre los de otras fincas inscritas con anterioridad pero no coordinadas, dado que en estas últimas no se extendería el principio de legitimación a tales datos fácticos. Habrá que ponderar dos principios registrales como son el de prioridad y el de legitimación, cuyo resultado habrá que valorar de acuerdo con las circunstancias concurrentes en cada caso»¹⁵⁰. Como ya indiqué con anterioridad, y al menos mientras no se modifique la dicción del precepto, la presunción del artículo 38 LH alcanza, en los términos indicados, a los datos de hecho de todas las fincas registrales¹⁵¹, estén o no coordinadas con el Catastro e incluso

¹⁴⁹ PUYAL SANZ, P., 2016, pág. 195.

¹⁵⁰ PUYAL SANZ, P., 2016, pág. 197.

¹⁵¹ Tampoco comparto, por el mismo motivo, la afirmación de NAVARRO HERAS, B., *CT: C*, 2016, pág. 9, cuando indica que «el segundo efecto [de la coordinación] es la legitimación que pasa a otorgarse a los datos físicos de la finca coordinada. De acuerdo con el artículo 10.5 LH, alcanzada la coordinación, se presumirá a todos los efectos legales que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y la delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio. La Ley Hipotecaria pasa a otorgar una especial protección a los datos físicos una vez apreciada la correspondencia entre la descripción de la finca y la cartografía catastral, dejando fuera de la presun-

aunque no cuenten con una representación gráfica de las mismas ¹⁵². Y cuando se produzca una contradicción entre la descripción de dos fincas inscritas –también, estén o no coordinadas–, es decir, cuando nos encontremos ante un supuesto de doble inmatriculación total o parcial, lo que procederá es la suspensión de los principios registrales y la resolución del conflicto en sede civil, al margen por tanto del Derecho inmobiliario registral.

3. EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

3.1. El principio de fe pública registral en sede de bases gráficas registrales

3.1.1. LA FORMULACIÓN TRADICIONAL DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL Y SU RELACIÓN CON EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Regulado principalmente en el artículo 34 LH ¹⁵³, a cuyo tenor «el tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el

ción de exactitud de los mismos al resto de fincas registrales no coordinadas». Ni la Ley Hipotecaria pasa ahora a otorgar una especial protección a los datos físicos –lo ha hecho desde siempre–, ni la misma queda limitada sólo a las fincas coordinadas –sino que alcanza a todas las fincas registrales estén o no coordinadas–. En un sentido también contrario a la postura que mantengo, y por tanto entendiendo que la presunción de exactitud del artículo 38 LH sólo alcanza a las fincas coordinadas, *vid.* GÓMEZ GÁLLIGO, F. J., *CT: C*, 2015, págs. 14 y 19 y ss.

¹⁵² En caso contrario, de seguir la postura mantenida por PUYAL SANZ, se producirían hasta cinco situaciones diferentes en las que a veces el principio de legitimación extendería sus efectos a los datos de hecho y a veces no: 1. fincas que no tienen «*inscrita*» la representación gráfica en el folio real o que únicamente cuentan con una base gráfica registral de las reguladas por la normativa anterior (el principio de legitimación no extendería sus efectos); 2. fincas que tienen «*inscrita*» la representación gráfica catastral (el principio sí extendería sus efectos); y 3. fincas que tienen «*inscrita*» la representación gráfica alternativa, lo que a su vez llevaría a distinguir entre: 3.1 fincas validadas positivamente por cuanto el Catastro ha comunicado que no existen impedimentos técnicos para su validación (a las que se extenderían los efectos del principio); 3.2 fincas validadas negativamente porque el Catastro considera que sí existen tales impedimentos técnicos (el principio no extendería sus efectos); y 3.3 fincas pendientes de validación porque el Catastro no ha comunicado el resultado de la validación (el principio no extendería sus efectos salvo que hubieran transcurrido seis meses y hubiera sido validada por una autoridad pública –que para PUYAL SANZ, P., 2016, pág. 196, no puede ser en ningún caso ni un notario ni un registrador–, pues entonces sí se extenderían los efectos del principio). Pretender que esta situación tan dispar implique algún tipo de mejora o reforzamiento de la seguridad jurídica, finalidad última del Registro de la Propiedad y *leit motiv* de la Ley 13/2015, de 24 de junio, no me parece acertado.

¹⁵³ Aunque con ramificaciones que alcanzan a los artículos 28, 31, 33, 40.c), 40.d), 69, 207 y 220 LH.

mismo Registro», el principio de fe pública registral¹⁵⁴ es aquel que tiene por finalidad que el tercero que adquiere sobre la base de la legitimación dispositiva de un titular registral que el Registro de la Propiedad publica, se vea mantenido en su derecho, una vez inscriba, aún en los casos en que se llegara a demostrar que el transmitente no gozaba en realidad de tales facultades dispositivas. El principio de fe pública registral se configura en este sentido desde la óptica de la confianza que el tercero deposita en la institución registral, como garante de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

Sobre tal base, en aquellos casos en que el tercero que adquiriera a título oneroso un bien de quien aparezca como titular registral del mismo cumpla además con el resto de requisitos que la legislación hipotecaria establece, será mantenido en su dominio, a pesar de haberlo adquirido *a non domino*, incluso en aquellos casos en que se anule el título que sirvió al titular registral originario para acceder al Registro de la Propiedad en primer lugar. Y si bien en virtud del artículo 33 LH la inscripción no convalida el acto o contrato nulo, tal nulidad no alcanzará nunca a quien resulte protegido por el principio de fe pública registral.

Tanto este principio de fe pública registral, como el principio de legitimación cuyo estudio se acaba de acometer, constituyen aspectos o manifestaciones de la publicidad registral¹⁵⁵, aunque ambos principios despliegan unos efectos y tienen un alcance diferente¹⁵⁶. En este sentido, es correcto indicar que el principio de legitimación registral tiene un alcance mucho mayor pero, consecuencia de ello precisamente, unos efectos menos intensos que el principio de fe pública registral¹⁵⁷.

Así, mientras el principio de legitimación registral se aplica a todos los derechos inscritos sin excepción, de suerte que se presume que todos ellos existen y pertenecen a su titular en la forma prevista por sus respectivos asientos, el principio de fe pública registral únicamente se aplica a aquellos dere-

¹⁵⁴ GORDILLO CAÑAS, A., *ADC*, 2006, pág. 512, resalta la importancia del mismo al afirmar que «lo que, a nuestro juicio, no puede negarse es que el principio de fe pública inspiró las tareas preparatorias de la Ley Hipotecaria, informó su concepción y en ella encontró expresión inequívoca desde 1861. No es cuestión de entrar en este momento a desarrollar y argumentar este aserto. Tampoco es necesario».

¹⁵⁵ ASPIAZU RUIZ, J., *RCDI*, 1953, pág. 404.

¹⁵⁶ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 319, si bien al señalar que ambos efectos coinciden en cuanto que perjudican a terceros no registrales, olvida decir que perjudican también al propio titular registral, en los términos ya indicados.

¹⁵⁷ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 320, apunta que «los efectos de la fe pública registral son más potentes (...) que los de la legitimación, y por ello se aplican de manera más restrictiva, sólo a determinados derechos y para determinados aspectos».

chos inscritos en los que concurren los requisitos del artículo 34 LH, esto es, que se trate de una adquisición por negocio jurídico realizada por un tercero, que la adquisición sea válida, que no exista constancia en el Registro de la Propiedad de causas de nulidad o resolución del derecho del transmitente, que adquiriera a título oneroso, que inscriba a su vez en el Registro de la Propiedad y que el tercero que así adquiriera tenga buena fe. Los poderosos efectos que la fe pública registral lleva aparejada imponen necesariamente el control y la restricción de las situaciones que podrán ampararse en el mismo. No basta por tanto con el acceso tabular del derecho, a diferencia de lo que sucede con la legitimación registral, sino que es necesario, además, cumplir el resto de requisitos que se acaba de enumerar. Es por ello que se afirma que el alcance de la legitimación registral (a todos los derechos inscritos) es mayor que el de la fe pública registral (sólo a los derechos inscritos que cumplen los requisitos del artículo 34 LH).

Como consecuencia de esta diferencia de alcance, existe también una diferencia en la intensidad de los efectos que el principio produce. Desde esta óptica, se entiende que los efectos de la legitimación registral, por alcanzar a la totalidad de los derechos inscritos, sean efectos relativos o *iuris tantum*. Se trata por tanto de un mera presunción de exactitud del contenido del asiento registral, que puede ser destruida mediante prueba en contrario. Al intentar abarcar a todos los derechos, la fuerza de la presunción lógicamente debe ser menor. Por el contrario, el principio de fe pública registral, al centrar su atención únicamente en unos pocos derechos, aquéllos que reúnen una serie de elementos que los cualifican frente al resto, está dotado de unos efectos mucho más poderosos, estableciendo una presunción *iuris et de iure* que, por tanto, no admite prueba en contrario¹⁵⁸.

Por tanto, la fe pública registral opera asegurando al tercer adquirente protegido la existencia, titularidad y extensión de su derecho¹⁵⁹, tomando como fundamento la facultad dispositiva del titular que se deriva de la presunción del artículo 38 LH, al producirse con ello en el tercero la confianza de que al adquirir de quien en el Registro de la Propiedad aparece como titular, está realmente adquiriendo de éste¹⁶⁰. Y si bien no cabe duda alguna en este punto en cuanto a que la referida presunción cubre la sustancia jurídica, más proble-

¹⁵⁸ ASPIAZU RUIZ, J., *RCDI*, 1953, pág. 404, indica en este sentido que la protección que dispensa el principio de fe pública registral es «*intensa (presunción juris et de jure de exactitud registral) y poco extensa (se refiere sólo a efectos con relación a terceros); LA LEGITIMACIÓN, en cambio, es menos intensa (presunción juris tantum de exactitud registral), pero más extensa (se refiere a todo titular inscrito)*».

¹⁵⁹ ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo II, volumen 2, pág. 111.

¹⁶⁰ GARCÍA GARCÍA, J. M., 1993, tomo II, pág. 393.

mas plantea la posibilidad de extender sus efectos a la sustancia física, tal y como se verá a continuación.

3.1.2. DATOS DE HECHO Y FE PÚBLICA REGISTRAL

3.1.2.1. *La inaplicabilidad de la fe pública registral a los datos de hecho como regla general*

Si vacilantes se han mostrado a veces doctrina y jurisprudencia en cuanto a la extensión o no de la legitimación registral a los datos de hecho, prácticamente unánimes se muestran ambas al analizar su cobertura por el principio de fe pública registral. Partiendo precisamente de la diferencia de efectos que ambos principios llevan aparejados, la doctrina¹⁶¹ entiende que no es posible, en principio, extender los mismos a los datos de hecho, aunque a veces lo haga sin demasiado fundamento¹⁶².

Se afirma con ello que el Registro de la Propiedad no puede garantizar la exactitud en los datos descriptivos (naturaleza, linderos, cabida) de las fincas, ni siquiera su propia existencia física en la realidad. De esta manera, el tercero que adquiera en la confianza de que lo que el Registro de la Propiedad publica es cierto, se verá protegido en cuanto a la existencia del derecho y a su titularidad, pero no en cuanto al objeto sobre el que recae tal derecho¹⁶³, no sólo en relación con su tamaño o apariencia física, sino incluso en cuanto a su mera

¹⁶¹ GARCÍA GARCÍA, J. M., 1993, tomo II, pág. 393; ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo II, volumen 2, pág. 111; LACRUZ BERDEJO, J. L., 2003, pág. 197; ASPIAZU RUIZ, J., *RCDI*, 1953, pág. 404; AFONSO RODRÍGUEZ, M. E., 2011, pág. 226; GÓMEZ PERALS, M., 2004, pág. 42; RODRÍGUEZ OTERO, L., 2011, pág. 171; ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J. A., 2006, pág. 278; DE COSSÍO Y CORRAL, A., 1986, pág. 221; FAJARDO FERNÁNDEZ, J., y ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2007, pág. 1569; y MARTÍNEZ GARCÍA, E. J., *RCDI*, 1997, pág. 1401, entre otros.

¹⁶² Es el caso, por ejemplo, de ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo II, volumen 2, pág. 111, cuando afirman que lo que queda cubierto por la fe pública registral «es la existencia, titularidad y extensión del derecho registrado, porque si el art. 38, párrafo 2.º, de la Ley Hipotecaria presume la verdad de estas constancias registrales en orden al principio de legitimación, no hay porqué dejar de amparar en ellas al tercero (...)». Y si bien ello debería llevar a entender incluidos los datos de hecho, pues como se indicó antes se incardinan dentro de la extensión del derecho inscrito, se limitan a añadir a continuación que «sin embargo, la extensión del derecho no abarca aquí lo relativo a los linderos y a la cabida de las fincas, y a otras circunstancias físicas de las mismas». A pesar de ello, de esta opinión es deducible, *contrario sensu*, que si es necesario aclarar que el principio de fe pública registral no alcanza a los datos de hecho, al menos el principio de legitimación registral sí lo hará.

¹⁶³ Lo cual resulta especialmente grave si, como indica MONTSERRAT VALERO, A., 2000, pág. 59, «la finca es el soporte físico o material de los derechos reales inscritos». Sin tal soporte sobre el que sustentarse, poco valor puede tener el derecho, como ya se ha apuntado.

existencia¹⁶⁴. El tercer adquirente podrá estar seguro y tranquilo en cuanto a que habrá adquirido efectivamente el derecho contenido en el título transmisor de quien en el Registro de la Propiedad aparezca con facultades de disposición sobre el mismo, y mantendrá tal protección, siempre que cumpla los requisitos antes indicados, incluso aunque se determine extrarregistralmente que el transmitente no tenía en realidad tales facultades de disposición. Sin embargo, y paradójicamente, aunque el tercero podrá tener por seguro que *tiene un derecho*¹⁶⁵, no será capaz de determinar, con el mismo grado de certeza, qué

¹⁶⁴ DE PABLO CONTRERAS, P., 2011, págs. 364 y ss., considera que el artículo 34 LH trata únicamente de resolver el problema de falta de poder de disposición del enajenante, que nada tiene que ver con los datos de hecho, por lo que no es aplicable a tales cuestiones. Así, indica que *«por supuesto, la protección del tercero no alcanza a las circunstancias o extremos del asiento que, por no ser referibles a los derechos inscribibles, no integran el concepto de inexactitud registral de los arts. 39 y 40 Lh. En tal caso se encuentran los datos de hecho de la finca (extensión, linderos, construcciones...), los derechos personales y las simples menciones»*. En sentido similar, y entre muchos otros, GÓMEZ VALLE, M. B., 2008, pág. 175.; JEREZ DELGADO, C., 2005, pág. 94; FERNÁNDEZ CANALES, C., y VÁZQUEZ DE CASTRO, E., 2009, pág. 591; y GÓMEZ GÁLLIGO, F. J., y DEL POZO CARRASCOSA, P., 2000, pág. 193. Sin embargo, como bien apuntan FAJARDO FERNÁNDEZ, J., y ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2007, pág. 1580, son numerosas las Sentencias que hacen referencia al apartado d) del artículo 40 LH para amparar la rectificación de los datos de hecho erróneos en la inscripción (concretamente linderos y cabida), como si fueran datos jurídicos, al tratarse de imperfecciones que afectan a la inscripción registral. Es el caso, por ejemplo, de la STS (Sala 1.ª) de 17 de febrero de 2005 (RJ 2005, 1302). También es partidario de esta idea PAU PEDRÓN, A., 1991, tomo I, pág. 1530, al apuntar que *«debe matizarse distinguiendo entre la omisión o inexactitud de circunstancias necesarias para identificar el inmueble matriculado o precisar el alcance del derecho inscrito y las que no cumplen esa función»*, que aunque lo indica en relación con el artículo 30 LH y la posible nulidad del asiento, parece considerar que es posible una inexactitud registral cuando recaiga en un dato de hecho que, por su relevancia delimitativa del objeto, tenga cierta relevancia jurídica. Es lo que sucede igualmente al interpretar las palabras de ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo IV, pág. 12, desde la óptica aquí defendida de la consideración de determinados datos de hecho como datos jurídicamente relevantes y, por tanto, cubiertos por los principios de legitimación y fe pública registral: *«lo que sí es evidente es que debe excluirse de la noción de inexactitud del Registro todo aquello respecto de lo cual no entran en juego las funciones propias de la publicidad registral en nuestro sistema registral inmobiliario, las cuales, según ya se han expuesto en su lugar, son la legitimación y la protección de titular inscrito y, en especial, de los terceros adquirentes por negocio jurídico registrado, en el amplio sentido de presunción de exactitud del contenido del Registro»*. *Contrario sensu*, por tanto, todo aquello que quede abarcado por la legitimación registral (linderos y cabida, por ejemplo), puede ser objeto de inexactitud registral. Igualmente, FAJARDO FERNÁNDEZ, J., y ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2007, pág. 1575 y ss., argumentan en contra de la opinión de DE PABLO CONTRERAS, sobre la base de que la cobertura que la fe pública registral proporciona excede de las previsiones originales del artículo, pues el desarrollo del sistema registral *«ha superado su punto de partida inicial y ha modificado de forma significativa nuestro Derecho, de forma especialmente clara en lo que se refiere a la seguridad del tráfico»*. Por su parte, ARNÁIZ EGUREN, R., 1983, pág. 556, considera que la *«adecuación de la descripción de la finca registral y de su realidad extrarregistral es materia que puede considerarse, en sentido amplio, comprendida dentro del término inexactitud registral»*.

¹⁶⁵ Indica MONTSERRAT VALERO, A., 2000, pág. 23, que cuando alguien plantea comprar una finca, o conceder un préstamo con hipoteca sobre la misma, se plantea dos cosas: si el vendedor o hipotecante es el verdadero propietario, y si la finca que se compra o hipoteca no está gravada con derechos reales limitados, especialmente aquéllos que comporten posesión. Olvida el autor, sin embargo, una tercera cuestión que también se planteará: si la finca existe en la realidad, y si lo hace en los términos que el Registro de la Propiedad publica.

tamaño tiene el objeto sobre el que recae el derecho que ha adquirido, con quien linda o, incluso, si el propio objeto en sí existe¹⁶⁶.

Entiende sin embargo Roca Sastre¹⁶⁷ que tal consecuencia no es sorprendente, pues por mucho que la Ley pueda imponer por la vía de la ficción jurídica un determinado resultado jurídico, no puede sin embargo alterar la realidad física¹⁶⁸. Y en sentido similar se manifiesta la ya citada STS (Sala 1.^a) de 16 de noviembre de 1960 (RJ 1960, 3480), cuando manifiesta que «el legislador no puede, por la sola fuerza de la Ley, crear de la nada un área de terreno, fingir un edificio donde sólo hay un solar, etc. (...); y así, si una finca no existe o es distinta a como el Registro la describe, ninguna disposición del Derecho puede hacer que la finca se conforme a lo que dice la inscripción, estando en la naturaleza misma de las cosas que el adquirente no sea protegido por confiar en una descripción inexacta»¹⁶⁹.

¹⁶⁶ PINTÓ RUIZ, J. J., *RJC*, 1959, pág. 782, afirma con vehemencia en este punto que «*si el Registro presume que yo titular poseo la finca, pero no sé qué finca es, maldita la gracia que hace tal presunción, e igualmente cuando lo presume iuris et de iure en favor de mi adquirente a título oneroso de buena fe (principios de legitimación y fe pública)*».

¹⁶⁷ ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008 tomo II, volumen 2, pág. 112.

¹⁶⁸ De igual opinión, MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 130.

¹⁶⁹ Aunque merece la pena señalar que desde el momento en que la finca se define, como se indicó, bien sea desde posturas doctrinales más o menos elaboradas, bien desde la clásica definición contenida en la STS (Sala 1.^a) de 10 de diciembre de 1960 (RJ 1960, 5095), por referencia al derecho de propiedad de su titular —«*trozo de la superficie terrestre cerrado por una línea poligonal y objeto de propiedad*»—, lo que realmente delimita tal realidad no es tanto su existencia física como la afirmación jurídica de que ese espacio físico pertenece a su propietario. Y es que si bien es cierto que el Derecho no puede crear espacio físico donde no lo hay, no lo es tanto que el Derecho no pueda presuponer, incluso *iuris et de iure*, que determinado espacio físico pertenece a quien no es su verdadero dueño; justo en los mismos términos en que el Derecho puede otorgar la propiedad de un bien a quien lo adquiere de un no dueño, llegando incluso a crear jurídicamente objetos donde físicamente no existen y a configurar derechos sobre ellos, como sucede en los supuestos del artículo 8.4.º LH con las denominadas obras en construcción. Este supuesto, además, ha sido incluso ampliado por la RDGRN de 5 de noviembre de 1982 (RJ 1982, 6941), para extender la posibilidad de inscripción incluso a las situaciones de prehorizontalidad, considerando a efectos de su acceso tabular que en el concepto «*comenzada*» a que hace referencia el citado artículo pueden entenderse incluidas las fases administrativas y proyectivas necesarias para la construcción. Y en este sentido afirma que «*esta situación de prehorizontalidad que aparece centrada (...) en el edificio en construcción o simplemente en proyecto conlleva un gran interés para los adquirentes (...) en cuanto que en esta fase se determina el propio objeto adquirido con sus características físicas y límites (...), y todas estas circunstancias (...) permanecerán sin la suficiente publicidad, con los riesgos que ello comporta, si no pudieren tener acceso al Registro de la propiedad, que es la institución adecuada para darles a conocer a terceros*». En este sentido, resulta interesante la distinción realizada por FAJARDO FERNÁNDEZ, J., y ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2007, pág. 1589, al indicar que «*el inmueble (la tierra) también es una entidad corporal extra-jurídica, pero la finca (ya sea la civil o la registral) no es más que «un trozo de la superficie terrestre cerrada por una línea poligonal objeto de la propiedad» (STS de 10-12-1960 [RAJ 5095]), y sus límites no son más que los que se configuran jurídicamente. El coche y el terreno preexisten al Derecho, pero la finca no: es pura creación jurídica. Por ello, sobre bienes muebles nunca puede recaer una inscripción delimitadora, pero sobre inmuebles sí*».

Tal es, también, el parecer de Sanz Fernández¹⁷⁰, quien específicamente manifiesta que ello no es tanto causa de la dificultad para identificar las fincas como consecuencia de la deficiencia del Catastro en España, cuanto de la «naturaleza misma de las cosas, ya que aquellas circunstancias [las fácticas] son ajenas a la institución del Registro, de carácter esencialmente jurídico».

Sin embargo, y con Morales Moreno¹⁷¹, parece que Sanz Fernández piensa en este caso en circunstancias meramente descriptivas de las fincas, y no en datos con trascendencia jurídica, lo cual no deja de sorprender toda vez que el propio autor afirmaba que «cuando las cuestiones de hecho trascienden a la extensión o contenido del derecho inscrito, es evidente que quedarán bajo el amparo de la fe pública»¹⁷², expresión ésta que no se realiza con un sentido genérico que englobe a la legitimación registral, sino como estricta referencia al principio que deriva del artículo 34 LH. Igualmente, la jurisprudencia se ha mostrado prácticamente unánime al afirmar que la fe pública registral no abarca a los datos de hecho¹⁷³.

3.1.2.2. *Los supuestos excepcionales exceptuados de tal regla. En especial, los linderos*

Lo cierto, sin embargo, es que la doctrina¹⁷⁴ reconoce determinados supuestos en los que los datos de hecho pueden quedar cubiertos por la fe pública registral, a pesar de la imperatividad con la que parece enunciarse la regla contraria¹⁷⁵. Y esta excepción a la regla se produce, como ya se indicó en sede de legitimación registral, al entrar en juego la distinción entre datos de mero hecho y datos de hecho con trascendencia jurídica¹⁷⁶.

¹⁷⁰ SANZ FERNÁNDEZ, A., 1947, tomo I, pág. 384.

¹⁷¹ MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 76.

¹⁷² SANZ FERNÁNDEZ, A., 1947, tomo I, pág. 385.

¹⁷³ Entre otras, SSTS (todas ellas de la Sala 1.ª) de 6 de febrero de 1947 (RJ 1947, 142), 5 de diciembre de 1949 (RJ 1949, 1448), 29 de abril de 1967 (RJ 1967, 3256), 16 de abril de 1968 (RJ 1968, 2169), 5 de junio de 2000 (RJ 2000, 4400), y 18 de febrero de 2003 (RJ 2003, 1171).

¹⁷⁴ Es el caso, por ejemplo, de GARCÍA ARANGO Y CANGAS, L., RCDI, 1949, pág. 778. También lo ha considerado el Tribunal Supremo en su Sentencia de 22 de diciembre de 1986 (RJ 1986, 7794).

¹⁷⁵ En cualquier caso, y como se encarga de recordar MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 127, «*aunque se excluya que la publicidad registral pueda extenderse al contenido fáctico del Registro, no por ello pierden los datos de hecho todo valor. Las referencias del Registro a los mismos pueden servir como medio de prueba de los correspondientes hechos, prueba que se produce sin la eficacia propia de la legitimación*».

¹⁷⁶ Para GARCÍA ARANGO Y CANGAS, L., RCDI, 1949, pág. 774, estos segundos deberían recibir la denominación de «*datos materiales u objetivos*», para evitar así su confusión con los simples «*elementos de hecho*».

En efecto, y con Roca Sastre¹⁷⁷, existen determinados supuestos en los que es extremadamente complicado diferenciar cuándo se está en presencia de una pura circunstancia de hecho y cuando, por el contrario, ante una circunstancia fáctica¹⁷⁸ que, por su especial trascendencia, resulta absorbida por la sustancia jurídica¹⁷⁹. Pone como ejemplo De Cossío y Corral¹⁸⁰ aquellos supuestos en los que un error en la descripción de la finca pueda aumentar o reducir la titularidad, de tal forma que dejará de estarse ante un error de hecho y pasará a estarse ante una auténtica inexactitud jurídica¹⁸¹, en cuyo caso la solución no podría ser ya la ausencia de cobertura por el principio de fe pública registral. Y es que esta dificultad general no debe impedir apreciar que existen por el contrario determinados supuestos o circunstancias que están dotados de gran relevancia jurídica y que, por ese motivo, deben quedar protegidos no ya sólo por el principio de legitimación sino también por el de fe pública registral.

No se trata por tanto, en este punto, de defender la extensión de los efectos derivados de la fe pública registral a todos los datos de hecho que constan en la descripción literaria que se incorpora al título que se presenta a inscribir, o que forma parte ya del folio registral. Muchos de esos elementos fácticos, aun cuando sin duda ayudan a la identificación de la finca, carecen de utilidad alguna en cuanto a la descripción de la misma (por ejemplo, la naturaleza del bien, o los elementos que lo componen, pues, aquí sí, el Registro de la Propiedad no puede alterar la realidad en el sentido de crear sobre la finca bienes que

¹⁷⁷ ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo II, volumen 2, pág. 117.

¹⁷⁸ Nótese, como apunta SANZ FERNÁNDEZ, A., 1947, tomo I, pág. 385, que la distinción entre ambas nociones muchas veces constituirá «un problema de hecho, que deberá ser resuelto de una manera concreta, según las circunstancias de cada caso». Sin embargo, y como se verá a continuación, determinados elementos constituyen siempre datos con relevancia jurídica, que no sólo ayudan a identificar la finca, sino que la describen.

¹⁷⁹ PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M., 1999, tomo II, pág. 529, indica en este sentido que «la presunción [aunque piensa en la presunción legitimadora, tal manifestación es perfectamente extrapolable a la fe pública registral], pues, sólo comprenderá los datos (...) sobre circunstancias de hecho de la finca, en cuanto sean determinantes del contenido o alcance que por ellos tengan los derechos reales inscritos».

¹⁸⁰ DE COSSÍO Y CORRAL, A., 1986, pág. 221.

¹⁸¹ CORRAL DUEÑAS, F., 2002, pág. 339, manifiesta que «si en el folio aparece que la finca altera su superficie (...), no sólo ha cambiado un hecho, sino también el valor del inmueble y su entidad jurídica y por ende ha variado también en más o en menos el poder o facultad que el propietario tenía, ha cambiado su derecho (...). Por eso insistimos en que las modificaciones de fincas resultantes de los asientos del Registro, (...) en su entidad y extensión (...), son datos jurídicos, consecuencia del ejercicio del derecho de propiedad, que se inscriben en virtud de lo dispuesto en el artículo 2.º de la Ley Hipotecaria, y por tanto merecen la plena protección registral resultante de los asientos, sin limitaciones nacidas de una equivocada consideración de meros datos fácticos (...). Por ello, las modificaciones inicialmente fácticas llevan consigo una alteración de los derechos que puede y debe recogerse en los libros registrales, para que la publicidad sea exacta e íntegra y por ende resulte más efectiva. Aunque se quiera decir que son modificaciones de hecho, tienen unas indudables consecuencias jurídicas que no se pueden desconocer».

no existen aunque la descripción literaria haga referencia a ellos ¹⁸²). Pero existen otros elementos que, además de constituir datos de hecho, deben tener también la consideración de datos jurídicos, en cuanto delimitan no solo física sino jurídicamente el objeto sobre el que recaerán los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad ¹⁸³. Se piensa, en este sentido, en los linderos y, en los términos que se indicará, la cabida ¹⁸⁴.

Efectivamente, los linderos de una finca no sólo marcan físicamente el espacio de realidad que el derecho abarca, sino que lo hacen también jurídicamente. Es más, en aquellos casos en que no existan elementos físicos que permitan identificar un lindero, éste consistirá únicamente en una línea imaginaria divisoria, una línea de naturaleza jurídica que determina el alcance físico y jurídico de un derecho de propiedad ¹⁸⁵. Pero la existencia de linderos físicos no puede hacer pensar que los mismos constituyen exclusivamente un dato de hecho, pues tal lindero físico no será más que el reflejo tangible, normalmente mediante mojones, de esa línea divisoria que seguirá siendo de naturaleza jurídica ¹⁸⁶. Así lo consideran también Lacruz Berdejo *et al.*, cuando afirman que «los límites de la finca, aun cuando son, en sí, un dato de hecho (...), entrañan también una cuali-

¹⁸² Y desde esta óptica, entiende MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 131, que aquellos «datos de hecho utilizados para identificar una finca inexistente o no homologable en la realidad, no cumplen su función básica, identificar la finca, y fuera de esa función carecen de relevancia jurídica por sí mismos, en el ámbito de la publicidad registral».

¹⁸³ Sin embargo, VELASCO MARTÍN-VARÉS, A., *CT: C*, 2007, pág. 20, parece desconectar, a mi juicio erróneamente, el componente jurídico del geográfico al afirmar que «en el contexto de las geo-referencias, los elementos relativos a la titularidad, derechos y restricciones tienen una relevancia menor».

¹⁸⁴ Para PRATS ALBENTOSA, L., *RJC*, 1993, pág. 224, por desgracia «ninguno de los órganos que tienen atribuida la fe pública responden sobre la veracidad de la extensión que se otorga en una escritura pública a una heredad, o de aquélla que consta en el asiento de inscripción de dominio de un predio». Para un estudio detallado de los problemas que la cabida presentaba habitualmente y de cómo se procedía a su rectificación antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, *vid.* HERRERO OVIEDO, M., *RCDI*, 2006, págs. 940 y ss.

¹⁸⁵ La RDGRN de 20 de agosto de 1863 (recopilada en ROCA SASTRE, R., y MOLINA JUYOL, J., 1953, tomo I, pág. 121), afirma que en los casos de propiedad rústica «en que sólo consta la cabida, si no hay lindes no hay heredad, no hay especificación de finca». Por su parte, la RDGRN de 15 de junio de 1892 (recopilada en ROCA SASTRE, R., y MOLINA JUYOL, J., 1953, tomo II, pág. 777), no admite la práctica de una inscripción «si no se determina el lindero que las separa de la porción segregada, dato que no resulta de la escritura, apareciendo en ella ese lindero consignado inexactamente».

¹⁸⁶ Con parecido argumento, indica Díez-Picazo, L., 2008, pág. 247, que «sigue diciendo Bassaneli que los linderos o confines constituyen el medio más importante de individualización de un fundo. De hecho la individualización resulta de la traducción en acto de una división del suelo llevada a cabo mediante el trazado de líneas que, delimitando la extensión de la zona que se trata de separar de la contigua, la constituyen en unidad autónoma e independiente como objeto de derecho. Como quiera que el bien inmueble se identifica con la propiedad, los confines o linderos, al mismo tiempo que definen el objeto jurídico, establecen los límites externos a los cuales se extiende el derecho de propiedad. Sin embargo, la individualización, antes que el derecho, se refiere al objeto y por consiguiente no sólo define el derecho de propiedad, sino todos los demás derechos sobre los que la cosa recaiga (p. ej., usufructo, enfiteusis, hipoteca, etc.), así como lo que es objeto de prestación en las relaciones obligatorias (p. ej., compraventa, arrendamiento, etc.)».

ficación jurídica, al señalar la extensión del derecho de propiedad»¹⁸⁷; y García García y Muñoz Cariñanos, al poner de manifiesto que «si la fe pública no se extendiera a los linderos y a la línea delimitadora de la finca, la fe pública registral podría quedar en el «vacío», pues, en casos extremos, pero posibles, sólo garantizaría una titularidad meramente simbólica»¹⁸⁸.

Desde esta perspectiva, se ha llegado a admitir que, en muchos casos, el obstáculo que impide que la descripción literaria de la finca tenga valor jurídico a efectos de este principio es precisamente el hecho de que la descripción es imprecisa, por no estar delimitada mediante linderos fijos¹⁸⁹. Por tanto, los linderos trascienden la consideración de meros datos de hecho, y se presentan como elementos definidores del objeto¹⁹⁰ sobre el que recaen los derechos que el Registro de la Propiedad publica y, por esta vía, se convierten en elementos integradores y configuradores de tales derechos¹⁹¹. Incluso, en determinadas ocasiones, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha considerado que los linderos deben quedar cubiertos por el principio de fe pública registral¹⁹², aunque se trate de pronunciamientos aislados¹⁹³. Y lo mismo ha indicado la Dirección General de los Recursos y del Notariado¹⁹⁴. Precisamente por este motivo,

¹⁸⁷ LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, pág. 196.

¹⁸⁸ GARCÍA GARCÍA, J. M., y MUÑOZ CARIÑANOS, F., *RCDI*, 1974, pág. 1396.

¹⁸⁹ MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 125.

¹⁹⁰ MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 129, opina en esta misma línea cuando afirma que «un sistema preciso de descripción utiliza menos datos (define sus linderos) pero en él tampoco es el dato lo que directamente importa, sino la propia finca, definida por medio del mismo». Y añade poco después (2000, pág. 132), que la existencia de elementos tales como arbolado, charcas, pozos o edificios, que se usan para describir la finca por formar parte de la misma, por estar ubicados en su interior «queda fuera del campo de aplicación de la publicidad registral», pues «no son (...) sino un medio para identificar la finca. Sólo cumplen su papel en la medida en que sirvan para identificarla». Para GARCÍA CANTERO, G., 1991, pág. 227, «los confines o linderos de una finca son prueba de la individualización ya realizada y, al propio tiempo, medio de identificación de la finca».

¹⁹¹ Como indica MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 171, y aunque lo hace en relación con la presunción de exactitud tal parecer bien podría aplicarse, en los términos aquí analizados, al principio de fe pública registral, «no se ha de presumir la existencia y exactitud de los datos descriptivos de la finca contenidos en el folio registral, sino la existencia y configuración de la propia finca, como objeto del derecho publicado, conforme a la descripción que de la misma hace el Registro, utilizando los referidos datos».

¹⁹² STS (Sala 1.ª) de 2 de junio de 2008 (RJ 2008, 4168), que indica que «en definitiva, la posición de esta Sala es que el principio de legitimación registral no alcanza a los datos de hecho, como si es secano o regadío o está edificada o en construcción (Sentencia de 7 de febrero de 2008), pero sí alcanza a la situación y linderos en cuanto una persona ajena al Registro de la Propiedad tan sólo los puede rechazar o impugnar si acredita cumplidamente su derecho sobre finca que contradiga el asiento principal y destruya la presunción iuris tantum que proclama el contenido de la inscripción».

¹⁹³ Así por ejemplo, se manifiestan en contra de la extensión de tales efectos a los linderos las SSTS (todas ellas de la Sala 1.ª) de 30 de octubre de 2009 (RJ 2009, 5821), y de 12 diciembre de 2011 (RJ 2012, 33), aunque al hacer referencia en ellas de forma conjunta al principio de fe pública y al de legitimación registral, no queda claro a cuál de ambos se refieren.

¹⁹⁴ Entre otras, RRDGRN de 9 de abril de 1991 (RJ 1991, 3140), y de 1 de septiembre de 1992 (RJ 1992, 7225), en la que se afirma que «ello no autoriza a sostener que tales datos, cuando figuren en los asientos registrales, carezcan de valor».

Pintó Ruiz¹⁹⁵ criticaba la ya mencionada STS (Sala 1.^a) de 6 de febrero de 1947 (RJ 1947, 142), cuando afirmaba que la fe pública alcanza a la existencia y contenido del derecho inscrito pero no a la exactitud de los datos de hecho, por entender necesario distinguir los meros datos de hecho de aquellos otros, entre los que expresamente cita a los linderos, que no sólo determinan el objeto del derecho, y por tanto el derecho en sí mismo (y habla de «*individualización jurídica*»), sino que determinan también la extensión espacial del derecho, o sea el propio derecho.

Con ello, resulta interesante recordar la distinción realizada por Wolff, y puesta de manifiesto por Sanz Fernández¹⁹⁶ en una cita ya clásica en la doctrina, entre descripción inexacta del inmueble y delimitación inexacta del mismo, de tal manera que mientras la primera (se indica que la superficie es una cuando en realidad es otra) resulta irrelevante, la segunda (se incluye en el inmueble parte de un terreno que pertenece a otro propietario) es tan importante que debe el adquirente quedar protegido por la fe pública registral, pues tal inexactitud no afectaría ya a simples datos de hecho, sino a auténticos derechos inmobiliarios. Los linderos, por tanto, en la medida en que no se limitan a describir e identificar el inmueble, sino que delimitan también el objeto sobre el que recae el derecho (y lo delimitan jurídicamente), deben quedar bajo la protección no sólo del principio de legitimación registral, sino desde luego también bajo la del principio de fe pública¹⁹⁷.

Tradicionalmente, sin embargo, han existido varios obstáculos que han impedido que el Registro de la Propiedad pudiera dar fe de la configuración material de las fincas que se realiza por medio de sus linderos¹⁹⁸: en primer lugar, la falta de precisión a la hora de referir los mismos, al imperar un sistema de descripción *per relationem*¹⁹⁹, que evita que la fe pública pueda extenderse a ellos por no ofrecer seguridad suficiente²⁰⁰. En segundo lugar la falta de seguridad jurídica que supone que la fijación de los mismos en el título se

¹⁹⁵ PINTÓ RUIZ, J. J., *RJC*, 1959, pág. 782.

¹⁹⁶ SANZ FERNÁNDEZ, A., 1947, tomo I, pág. 385.

¹⁹⁷ PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M., 1993, pág. 559, para quien «*mayor problema plantean los linderos que aparecen en el Registro en cuanto delimitan un ámbito espacial de la superficie terrestre. Como señalan el ámbito objetivo del derecho inscrito, en pura lógica deberían pasar a definitivos en favor del tercero. La falta de garantías suficientes para la expresión registral de los linderos ha impedido, sin embargo, apoyar esa conclusión*». Superada la misma, como se indicará a continuación, los linderos deberían quedar cubiertos por la fe pública registral.

¹⁹⁸ FAJARDO FERNÁNDEZ, J., y ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2007, págs. 1577 y ss., apuntan hasta seis argumentos que se han manejado para negar esta extensión.

¹⁹⁹ GARCÍA ARANGO Y CANGAS, L., *RCDI*, 1949, pág. 781.

²⁰⁰ GARCÍA GARCÍA, J. M., y MUÑOZ CARIÑANOS, F., *RCDI*, 1974, pág. 1397, quienes apuntaban como solución a este problema el uso de planos que permitieran «*ver los linderos*», otorgando así concreción al contorno de la finca y permitiendo de esta manera su cobertura por el principio de fe pública registral.

haga directamente por los propios interesados, sin garantías suficientes para los demás titulares afectados²⁰¹, no siendo admisible que la publicidad registral se construya sobre la base de agresiones a la propiedad ajena sin un mecanismo efectivo que permita la defensa de los intereses de los posibles colindantes afectados²⁰². En tercer lugar, por la existencia, consecuencia de los dos problemas anteriores, de numerosas inscripciones contradictorias respecto de los linderos, que implica en muchos casos supuestos de doble inmatriculación²⁰³. Y en cuarto lugar, por la escasa actuación que de cara a los linderos tiene la función calificadora del registrador, a la vista de la limitación de los medios calificadores a su alcance²⁰⁴, cuestión esta última que, sin embargo, y a la vista de lo que se indicaron en el capítulo anterior al hacer referencia al uso de la información asociada como instrumento de calificación, debe entenderse ya más que superada.

Descartado, por tanto, este último, los otros tres problemas tradicionalmente apuntados en relación con la cobertura de los linderos en el ámbito de la fe pública registral quedaron resueltos, como se indicará a continuación, con el uso de las bases gráficas registrales²⁰⁵. Y ello permitiría, además, extender tales efectos a un elemento adicional sobre el que la doctrina ha tenido también opiniones encontradas: la cabida de la finca²⁰⁶.

3.1.3. LA CONFIGURACIÓN DE LINDEROS MEDIANTE LA BASE GRÁFICA REGISTRAL Y SU COBERTURA POR EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

Manteniendo la aquí cuestionada existencia de los principios gráficos hipotecarios como autónomos a los principios hipotecarios ordinarios o tradicionales, Vázquez Asenjo²⁰⁷, en línea con la clásica comparación entre el

²⁰¹ MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 137.

²⁰² MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 138.

²⁰³ GARCÍA GARCÍA, J. M., y MUÑOZ CARIÑANOS, F., *RCDI*, 1974, pág. 1398, pues entienden que «aún suponiendo que los linderos hubieran quedado perfectamente precisados, esta claridad se oscurecería si son contradictorios con los de otra inscripción registral».

²⁰⁴ GARCÍA GARCÍA, J. M., y MUÑOZ CARIÑANOS, F., *RCDI*, 1974, *loc. cit.*

²⁰⁵ Ya lo habían considerado así LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, pág. 199, al afirmar que «sin embargo, cada vez es menos cierto que los datos de hecho que describen la finca consten tan solo por la declaración de los otorgantes, y es de creer que cuando se incorporen al Registro las bases gráficas (...) quedará protegido el tercero al menos respecto de los linderos».

²⁰⁶ Defienden expresamente la extensión de la fe pública registral a la cabida de la finca, aunque con argumentos diferentes a los aquí utilizados, FAJARDO FERNÁNDEZ, J., y ARRIETA SEVILLA, L. J., *RCDI*, 2007, págs. 1582 y ss.

²⁰⁷ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 321.

principio de legitimación registral y el principio de fe pública registral, contrastaba ambos principios en su versión gráfica. Y al hacerlo, ponía de manifiesto los elementos que iban a permitir que la base gráfica registral operara en el ámbito de la fe pública registral, haciendo posible extender sus efectos a determinados datos de hecho jurídicamente cualificados (linderos y cabida), superando para ello los obstáculos indicados al concluir el apartado anterior. Merece la pena, por tanto, detenerse brevemente en el análisis de tales elementos.

3.1.3.1. *Requisitos para la extensión de los efectos de la fe pública registral a los linderos y a la cabida*

A la hora de establecer ese análisis comparativo entre los dos principios, Vázquez Asenjo señalaba dos diferencias fundamentales, en atención al significado que la protección ofrecida otorga y a los requisitos necesarios para la existencia de la misma²⁰⁸.

En cuanto al primero de ellos, la existencia de base gráfica de una finca registral determinaba, bajo la cobertura del principio de legitimación registral, una presunción *iuris tantum* de identificación relativa de la finca. Es decir, la presunción de exactitud cubría la ubicación geográfica en que la finca se encontraba localizada, descansando sobre el contradictor la carga de demostrar que tal georreferenciación resultaba incorrecta.

Pero, en cualquier caso, la localización aportada por la base gráfica no sólo era destruible mediante prueba en contrario, sino que además debía entenderse realizada en términos relativos: cuando la presunción de exactitud alcanzaba al espacio geográfico que la finca ocupaba no lo hacía para afirmar el lugar exacto y preciso en el que se encontraba ubicada, sino para ofrecer una aproximación relativa que permitiera identificar la finca y dis-

²⁰⁸ Añade VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 322, una tercera diferencia, relativa a la extensión de su aplicación, para indicar que a efectos de quedar cubierta por la fe pública registral, la base gráfica debe ser objeto de una inscripción gráfica registral que revista las condiciones necesarias para que aquella produzca precisamente efectos registrales descriptivos, esto es, que reúna los otros dos requisitos a los que hace referencia. Esta tercera diferencia merece, sin embargo, varias apreciaciones: a) la base gráfica registral, como ya se ha indicado, no era objeto de inscripción registral, pues lo que se inscribe es el derecho que la base gráfica representaba; b) la fe pública registral no cubría a la base gráfica registral en ningún caso, sino que, igualmente, cubría el derecho que la base gráfica representaba; y c) si para extender los efectos de la fe pública registral a los linderos y a la cabida era necesaria la concurrencia de los requisitos que se indicaban (consentimiento del titular registral y consentimiento de sus colindantes), huelga decir que sin la presencia de los mismos no podrían producirse aquellos efectos; precisamente por ello se configuraban como requisitos.

tinguirla de las demás. Los linderos no estaban, por tanto, delimitando el objeto del derecho, sino únicamente mostrando el contorno de éste y su ubicación aproximada. Dado que tales linderos habían sido establecidos directamente por el propio interesado sin contradicción alguna, y el registrador se había limitado a traducirlos gráficamente, resultaba incuestionable que, si bien la legitimación registral debía por supuesto abarcarlos, pues constituían la forma del derecho inscrito, la fe pública registral no podía entrar a su tutela o protección.

Ahora bien, cuando se dieran los requisitos que a continuación se indicarán, tales linderos dejaban de localizar relativamente a la finca y pasaban a hacerlo de forma absoluta; de linderos meramente identificativos de la finca se pasaba a linderos que no sólo la identificaban sino que incluso la describían. Debe tenerse en cuenta, no obstante, que el término absoluto que se acaba de emplear tiene que ser matizado. Como bien indica Vázquez Asenjo²⁰⁹, resulta extremadamente difícil, por no decir imposible, precisar de forma milimétrica el perímetro de una finca cuando ésta no resulta descrita mediante coordenadas (y aun así, recuérdese que los mecanismos de georreferenciación por coordenadas, incluso los más precisos, cuentan con cierto margen de error), de la misma forma en que no existe tampoco voluntad humana capaz de conocer con absoluta precisión hasta dónde se extiende una determinada propiedad; aun conociendo la ubicación de la linde, su determinación puede llevar aparejada la invasión parcial de los terrenos de cada uno de los colindantes (por ejemplo, si dicha linde se configura con una anchura mayor que la que realmente le corresponde).

Pero entre la localización relativa de las fincas que se producía en el ámbito de la legitimación registral de fincas que contaban con base gráfica registral, y la deseable y utópica descripción milimétricamente precisa, debía existir una opción intermedia, que permitiera al titular registral la cobertura del principio de fe pública registral; una descripción que fuese lo suficientemente precisa como para poder ser impuesta a terceros.

En segundo lugar, y consecuencia de lo anterior, para que la base gráfica registral pudiera quedar bajo el paraguas protector de la fe pública registral (en realidad, para que los linderos y la cabida, como elementos que configuraban y delimitaban el objeto material sobre el que recaía el derecho

²⁰⁹ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 323.

inscrito, y que como tales constaban en la descripción literaria del folio registral del que la base gráfica era mera traducción, pudieran quedar amparados por tal principio), no podía bastar con el mero consentimiento del titular registral. Dado que la protección que la legitimación registral ofrece es menos intensa (*iuris tantum*), resulta lógico que bastara la voluntad conforme del interesado con la traducción gráfica realizada para que pudiera presumirse la exactitud de la misma mientras no se declarase lo contrario por parte de los tribunales.

Los posibles abusos que se pudieran cometer en la descripción de los linderos quedaban controlados desde el momento en que el perjudicado por ellos siempre podía accionar en contrario, probando su falta de precisión en el juicio declarativo correspondiente. La extensión de los efectos de la fe pública registral a esos mismos linderos exigía sin embargo, necesariamente, la presencia de requisitos adicionales que controlaran los derechos que iban a quedar protegidos, para evitar que pudieran producirse apropiaciones de terreno mediante la definición de unos linderos inexistentes en la realidad, que invadían porciones de terreno cuya titularidad no correspondía al interesado, sino a un colindante. Por ello, el consentimiento del titular registral, que aquí también tenía que concurrir, debía verse complementado por el consentimiento de todos aquellos titulares de derechos que fuesen colindantes con aquél y que pudieran por tanto verse afectados por la delimitación perimetral que pudiera llegar a realizar al describir su finca²¹⁰.

Por tanto, para que los efectos de la fe pública registral pudieran extenderse a los linderos y a la cabida de la finca era necesario que concurrieran cuatro requisitos: 1) que la finca contara con una base gráfica registral validada por el registrador, por entender éste que coincidía con la descripción literaria que de la finca se hacía en el título a inscribir o en el folio real; 2) que el titular registral prestase su consentimiento a tal base gráfica en los términos vistos anteriormente; 3) que los colindantes que pudieran verse afectados como consecuencia de tal delimitación prestasen igualmente su consentimiento a la base gráfica; y 4) que la base gráfica se generase sobre un material cartográfico oficial que permitiera garantizar su calidad y precisión. Concurriendo todos ellos, la base gráfica registral habría operado, en realidad, como un auténtico deslinde²¹¹ entre partes, que se basaba en el

²¹⁰ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 323.

²¹¹ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 323.

mismo material que las operaciones tradicionales de deslinde y en el que entraban en juego exactamente los mismos consentimientos que se requerían para aquél. Precisamente por ello, podían los linderos –y la cabida– quedar protegidos *iuris et de iure*.

3.1.3.2. *El necesario carácter oficial de la planimetría que se use de referencia*

Un requisito adicional, que resultaba innecesario desde el punto de vista de la legitimación registral y la poca intensidad de su presunción, pero que ahora aparecía como imprescindible, precisamente por el motivo contrario, los fuertes efectos protectores que la fe pública registral están llamados a producir, era la necesidad de que esos linderos que iban a quedar cubiertos por la presunción *iuris et de iure* que emana del artículo 34 LH fueran representados sobre una planimetría oficial. La finalidad era evidente: el fundamento último de la fe pública registral es precisamente la confianza en lo que el Registro de la Propiedad publica.

Por ello, no resultaba admisible que las bases gráficas registrales que iban a representar linderos a los que se pretendía extender tales efectos se construyeran o generaran sobre planos presentados por los propios particulares, sin que existiera control alguno en cuanto a los elementos que configuraban tal plano. Ni siquiera en el caso de que las partes afectadas hubieran manifestado expresamente su consentimiento, tal y como ahora se indicará, era posible admitir la extensión de los efectos de la fe pública registral a los linderos de aquellas fincas cuyas bases gráficas registrales estuvieran representadas sobre planos aportados por las propias partes. Piénsese, en este sentido, que tal acuerdo de voluntades no sólo afectaba a los colindantes, sino que también podía afectar a terceros, como las Administraciones públicas²¹² (invasión de deslindes administrativos), o incluso a disposiciones normativas limitativas (unidades mínimas de cultivo, por ejemplo). En este sentido, un buen ejemplo de tal planimetría oficial²¹³ era el entramado ortofotográfico con que cuenta el Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA), y al que se ha hecho referencia con anterioridad.

²¹² VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 334 y ss.

²¹³ A favor de una interpretación amplia de lo que puede entenderse por cartografía oficial, SÁNCHEZ JORDÁN, M. E., ADC, 2012, pág. 1096, indica que «pueden citarse el apartado segundo, letra e), y el apartado tercero, punto 1, letras b) y c) de la Instrucción de 2 de marzo de 2000».

3.1.3.3. *En especial, el también necesario consentimiento de los colindantes*

Para que la fe pública registral pudiera por tanto extenderse a los linderos y a la cabida de una finca, era necesario antes que nada que la misma contase con una base gráfica validada por el registrador sobre planimetría oficial. No quiere decirse con ello que fuera la base gráfica la que resultaba cubierta por tal principio ni que sin tal base esta protección no fuera posible. Como ya se indicó, los linderos constituyen algo más que meros datos de hecho, al delimitar el objeto sobre el que recae el derecho inscrito. Y como elementos delimitadores del derecho (igual que lo son la titularidad o el contenido jurídico) deben quedar amparados por la fe pública registral. Lo que sucede es que para que esta cobertura sea posible, resulta absolutamente necesario garantizar que tales linderos están perfectamente determinados y descritos y que no perjudican los derechos de propiedad de los propietarios colindantes. Por las razones ya expuestas, hasta la aparición de las bases gráficas registrales tal objetivo era muy difícil de conseguir en la mayor parte de los casos. Desde el momento en que las bases gráficas permitían representar sobre ortofotografías los límites de las fincas, garantizar su exactitud, con cierto margen admisible de error, era mucho más sencillo²¹⁴.

Ahora bien, la simple existencia de una base gráfica, incluso si la misma había recibido el consentimiento por parte de su titular, no podía implicar, sin más, la extensión de la fe pública registral a los linderos de la finca que dicha base representaba. Debe recordarse que la base gráfica registral era, en principio, un simple instrumento de auxilio a la labor calificadora del registrador, que permitía extender la legitimación registral a los datos de hecho que contenía desde el momento en que su titular registral prestaba su consentimiento. Pero tal extensión de efectos legitimadores únicamente se realizaba con el objeto de facilitar la identificación de la finca, su localización geográfica relativa.

En efecto, la base gráfica registral que contaba con tal consentimiento ponía de manifiesto la presunción *iuris tantum* de que el derecho del titular registral recaía sobre una finca cuyo contorno era el que la propia base manifestaba y que se encontraba situada, aproximadamente, donde la base aparecía dibujada. Pero como bien expuso Vázquez Asenjo²¹⁵, cuando una base gráfica que reunía estas características representaba un lindero, lo hacía con la finalidad de ubicar aproximadamente a esa finca en la representación ortofotográfica del espacio físico en que se

²¹⁴ Así lo pone de manifiesto el artículo 3.1 de la Instrucción de 2 de marzo de 2000, a la que hacía referencia SÁNCHEZ JORDÁN, M. E., *ADC*, 2012, pág. 1096, en la nota anterior.

²¹⁵ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 325.

ubicaba en la realidad. Pero esa línea no constituía un auténtico lindero, en el sentido de que no resolvía las diferencias que entre el titular registral y su colindante pudiera haber en relación con el punto exacto en que se producía la separación entre ambas propiedades. Sí que serviría, frente a terceros, como medio de prueba *iuris tantum* de tal lindero; pero carecería por completo de virtualidad y efectos frente al indicado colindante, debiendo resolverse el problema mediante el uso de las correspondientes acciones ante la jurisdicción competente²¹⁶.

Siendo esto así, para que la base gráfica permitiera extender a los linderos los efectos de la fe pública registral, no bastaba con la concurrencia del consentimiento del titular registral a la base gráfica representada sobre planimetría oficial (que, además, no sólo debía consentir a que la base gráfica era representación adecuada de la descripción literaria que de la finca se hacía en el título o folio, sino que también debía hacerlo en relación con las manifestaciones que realizaban sus colindantes al respecto; su consentimiento debía abarcar tanto la correspondencia entre descripción literaria y representación gráfica, como las manifestaciones de sus colindantes en relación con los linderos de la misma: que eran esos, y que ellos eran los titulares afectados). Por tanto, la extensión de los efectos antedichos debía venir precedida de un requisito adicional, cual era el consentimiento de los colindantes²¹⁷. En este sentido, deben realizarse una serie de matizaciones.

²¹⁶ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 326.

²¹⁷ PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M., 1993, pág. 529, comparte esta idea al afirmar que «*mientras las circunstancias fácticas de una finca (extensión, formas del polígono, etc.) lleguen al Registro por títulos en cuya confección no hayan tenido intervención los colindantes, no debe derivar del Registro una presunción de veracidad frente a estos*». Igualmente, GÓMEZ PERALS, M., 2011, pág. 158, cuando afirma que «*es precisa su determinación [de la finca, pues no es suficiente con su identificación] en relación a los colindantes cuyo consentimiento se exige como garantía*». MONTSERRAT VALERO, A., 2000, pág. 195 y ss., entendía justificada la extensión de la presunción de exactitud a los datos físicos (no se pronuncia en cuanto a la extensión de la fe pública registral, pero como se verá el argumento es válido también aquí), en los casos del artículo 53, siete, de la Ley 13/1996, pues consideraba que quedaba constatada que la descripción registral coincidía con la catastral y que ésta se había realizado por medios que aseguraban su fidelidad. Pero dudaba acerca del fundamento que podía justificar tal extensión en el resto de casos. Y al analizar el mecanismo de inmatriculación mediante expediente de dominio, afirmaba que el sistema de publicidad a los colindantes que allí se establecía «*parece justificar la presunción de exactitud de los datos descriptivos de la finca: si son incorrectos, los colindantes podían haberse personado en el expediente y haber presentado sus alegaciones*». Consideraba, sin embargo, que aún en tales casos sería necesario un requisito adicional: que la notificación incluyera ya la descripción de la finca que aparecía en el título inmatriculador, pues si la consideraran correcta no tendrían que personarse. Concluía afirmando que «*si al recibir la notificación, los colindantes reciben la descripción de la finca propuesta en el título inmatriculador (...), no habría razón alguna para negar la extensión de la presunción de exactitud a los datos descriptivos de la misma*». No parece, en realidad, un argumento nada erróneo, aunque el mismo resulta igualmente predicable del principio de fe pública registral, en los términos que aquí se defienden. Por otro lado, y en relación con el procedimiento de inmatriculación del artículo 206 LH, en su redacción anterior, VÁZQUEZ ASENJO, O. G., y GÓMEZ PERALS, M., RCDI, 2008, pág. 1331, entendían innecesario este consentimiento de los colindantes, por considerar que la declaración que realizara la entidad pública inmatriculante debía imponerse a éstos, fuera cual fuese su pretensión.

En primer lugar, que debían concurrir tantos consentimientos como colindantes hubiera, de manera que sólo en relación con aquellos colindantes que efectivamente consintieran podría entenderse que quedaba deslindada la finca, no sólo con efectos frente a terceros sino fundamentalmente entre las propias partes implicadas. Cuando concurrían los consentimientos de todos los colindantes, la fe pública registral alcanzaba sin duda alguna a los linderos²¹⁸, en su condición de elementos delimitadores del objeto del derecho real.

En segundo lugar, que ese consentimiento no tenía que ser expreso, en el sentido de que el colindante tuviera que concurrir y manifestar que estaba de acuerdo con que la línea del lindero pasaba por donde la base gráfica registral, en traducción directa de la descripción literaria, la estaba dibujando. Este consentimiento era posible también de forma tácita, en aquellos casos en que el colindante contara a su vez con base gráfica registral y hubiera prestado ya su consentimiento a ella; si ambos colindantes habían consentido cada uno a su propia base gráfica registral, y resultaba que las mismas lindaban entre sí, en realidad ambos habían prestado también el consentimiento que ahora se estaba exigiendo, aunque se tratase de un consentimiento reflejo²¹⁹.

En tercer lugar, que no debía quedar limitada la solicitud de consentimiento a los colindantes que contaran a su vez con título inscrito en el Registro de la Propiedad, debiendo alcanzar también al resto (colindantes sin título inscrito), cuya aceptación les vincularía en el futuro si solicitaran tal inscripción²²⁰; igualmente, consideraba Vázquez Asenjo que era necesario hacer pública la manifestación de colindancia pretendida, para que quien se pudiera sentir perjudicado contara con medios con los que defenderse²²¹.

²¹⁸ En este sentido, LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, 2003, pág. 198, consideraban que «en cuanto a la protección al adquirente de buena fe, la forma en que los límites llegan al Registro hace imposible un reconocimiento incondicionado de lo que los libros indican, salvo cuando se trate de negocios jurídicos de deslinde o equivalente (...), o de manifestaciones hechas en su folio real por el propietario limítrofe que debe ser perjudicado por ellas». Esto último es, precisamente, lo que se plantea aquí, y lo que justificaba esa extensión de efectos a los linderos y a la cabida.

²¹⁹ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 329 indica en este mismo sentido que «en realidad, no se trata de que mi colindante reconozca los límites de mi finca o que yo asuma específicamente los linderos de la suya; no se trata de ningún acuerdo transaccional, sino de la ratificación de un hecho objetivo, de naturaleza jurídica, como es la existencia de un lindero común».

²²⁰ SÁNCHEZ JORDÁN, M. E., ADC, 2012, pág. 1095.

²²¹ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 344, piensa especialmente en los casos de dominios públicos de vías pecuarias que puedan haber sido invadidas por los colindantes a las mismas ante la falta de uso. Debe recordarse en este punto, como indica MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 198, que «tanto el expediente de dominio como el procedimiento del art. 205 LH prevén medidas para el conocimiento de los posibles afectados. En el expediente de dominio se prevé, además de una citación general, mediante edictos, a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada, que sean citados determinados sujetos que puedan justificar o contradecir el derecho del promotor del expediente y, en su caso, defender su propio derechos». Esas mismas personas debían ser citadas también cuando se pretendieran hacer extensibles los efectos de la fe pública registral a los linderos que quedaban establecidos en la base gráfica registral de la finca.

En cuarto lugar, que la manifestación en contra de todos los colindantes no sólo impedía, por supuesto, que se extendiera a esos linderos la fe pública registral, sino que incluso impedía que los mismos pudieran quedar amparados por el principio de legitimación registral, pues la oposición de todos los colindantes vendría a poner de manifiesto que la ubicación geográfica pretendida era errónea, y no se correspondía con la finca cuya base gráfica se estaba generando²²².

Y en quinto y último lugar, que la solicitud de tal consentimiento debía necesariamente ir acompañada de la base gráfica registral a la que tenían que consentir, para evitar que, en caso de conformidad con la misma, tuvieran que personarse en el procedimiento.

3.1.3.4. *La extensión de la fe pública registral a los datos de hecho con relevancia jurídica*

Concurriendo todos los requisitos antes referidos, era posible concluir, con Sánchez Jordán²²³, que la base gráfica registral resultaba título suficiente²²⁴ para acordar el deslinde²²⁵ y, por lo tanto, los linderos que el folio registral recogía y que son los que dicha base gráfica registral se limitaba a repre-

²²² VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 346, quien consideraba que debía distinguirse entre supuestos en los que los colindantes no se pronunciaban (los linderos podían quedar entonces cubiertos por la legitimación registral), y supuestos en que se pronunciaban en contra (los linderos no quedaban cubiertos por ninguno de los dos principios).

²²³ SÁNCHEZ JORDÁN, M. E., *ADC*, 2012, pág. 1100.

²²⁴ AFONSO RODRÍGUEZ, M. E., 2011, pág. 232, planteaba, aunque lo hacía en sede de legitimación registral, si bien como se verá parece más acertado su tratamiento ahora, al hablar de la fe pública registral, si «*la concepción, tal y como se pretende, de las bases gráficas registrales como parte integrante del asiento, y la extensión a las mismas de los efectos de la presunción de exactitud (...) no nos situaría ante un medio de determinación de la medida superficial de la finca, carente de las garantías del deslinde previsto en el art. 384 del Código Civil, que se practica con citación de los dueños de los predios colindantes*». No parece que este problema existiera en la realidad. En relación con el principio de legitimación, por cuanto la extensión de sus efectos a los linderos de la finca (que no a la base gráfica que los representaba), nada afectaba a los colindantes (si eran inscritos, por cuanto se enervaban los efectos registrales; si no lo eran, porque la presunción establecida podía ser destruida mediante prueba en contrario). Y en relación con el principio de fe pública registral, porque los colindantes necesariamente tenían que consentir con la base gráfica para que pudieran extenderse a los linderos y cabida los efectos que se derivaban de aquél.

²²⁵ MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 158.

sentar gráficamente²²⁶, debían quedar cubiertos por la fe pública registral²²⁷, con todos los efectos que ello conlleva²²⁸.

A partir de ese momento²²⁹, resultaba necesario²³⁰ también extender tales efectos a la cabida²³¹; pero no necesariamente a la que resultara expresada en

²²⁶ Recuerda PINTÓ RUIZ, J. J., *RJC*, 1959, pág. 779, que «cualquiera que sea la función y naturaleza jurídica que atribuyamos al deslinde, hemos de hacer notar que no se concreta al final de sus operaciones en un plano, donde topográficamente quede tangiblemente expresada la dimensión o extensión de las nuevas fincas creadas o determinadas con su concurso, al menos en la porción o sector discutido; defecto éste realmente imperdonable, porque si bien para los litigantes (si es que se ha operado por la vía contenciosa) o intervinientes en el expediente ello podría en principio ser suficiente, se olvida, razonando así, que la característica más destacada de los derechos reales es su operancia erga omnes, y por lo tanto, la determinación debe ser lo suficientemente vigorosa para que extravase el reducido marco de las partes intervinientes en el deslinde». El reflejo gráfico de los linderos que las bases gráficas registrales permitían efectuar solventaba, también, este problema.

²²⁷ En palabras de GARCÍA ARANGO Y CANGAS, L., *RCDI*, 1949, pág. 781, en estos casos «el Registro no sólo tiene un contenido descriptivo más preciso, sino que en la determinación de las líneas poligonales intervienen los propios posibles perjudicados, que son los colindantes, lo cual da al asiento una fuerza superior a la misma base real del Catastro. Su intervención tiene la enorme trascendencia jurídica de que el tercero pueda basarse en ella sin que los referidos colindantes aleguen nada en adverso, pues ello equivaldría a ir contra los propios actos en los que el Registro se fundó y que salvaguarda». Mantiene tal línea JUEZ PÉREZ, A., *RJCLM*, 2007, pág. 124, cuando pone de manifiesto que «cuando la finca ha sido plenamente identificada y validada y así se ha hecho constar en las bases gráficas y en los asientos registrales, resulta oficialmente su localización en cuanto a situación, superficie y perímetro, es decir, todos los elementos físicos sobre los que se desenvuelve el dominio (...). Por ello, entiendo que la presunción legal de exactitud del Registro que contienen los arts. 38 (...) y 34 (...) han (sic) de desplegar sus efectos con plenitud, no sólo respecto a la extensión jurídica del derecho, sino también en el plano puramente físico, superando la opinión habitual en doctrina y jurisprudencia que, por la falta de seguridad suficiente en la base física registral de las fincas, se limitaban los efectos hipotecarios del sistema a la definición de los derechos». Igualmente, DELGADO RAMOS, J., *RADNT*, 2008, pág. 26, afirmaba que «si el Registro inscribe y proclama el dominio sobre los bienes inmuebles, está proclamando quién es dueño y de qué es dueño. Y por tanto, la misma protección legal derivada del principio de legitimación (art. 38 LH) y del de fe pública registral (Art. 34) se confiere al pronunciamiento formal sobre «quién es dueño, como al de «de qué es dueño», pues son dos aspectos interrelacionados, y cualquier disociación al respecto conduciría al absurdo jurídico o la inutilidad práctica». Para MONTSERRAT VALERO, A., 2000, pág. 269, «con los medios de inmatriculación vigentes, todavía deficientes –aunque se ha avanzado– en cuanto a la exactitud de la descripción de la finca y no siempre sujetos a una publicidad que permita a los vecinos presentar sus alegaciones sobre los linderos pretendidos, el legislador no podía extender la fe pública a los límites y no lo ha hecho». Pero superados ya todos esos problemas gracias al sistema de bases gráficas, y previo cumplimiento de los requisitos apuntados, no se encontraba justificación alguna para seguir manteniendo la imposibilidad de que el artículo 34 LH pudiera abarcar, al menos, a los linderos y a la cabida.

²²⁸ Y dado que este mismo mecanismo es el que se seguía en los casos de inmatriculación por la vía del expediente de dominio y por la vía del artículo 205 LH, que expresamente preveían la notificación a quienes pudieran verse afectados, debía igualmente concluirse que en tales casos la fe pública registral siempre se extendería a los linderos y a la cabida de la finca. En este sentido, VÁZQUEZ ASEÑO, O. G., 2010, págs. 331 y ss.; MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 194; y GARCÍA GARCÍA, J. M., 1993, tomo II, pág. 396.

²²⁹ Con VÁZQUEZ ASEÑO, O. G., 2010, pág. 326, además, a partir de entonces se conseguía un objetivo que lo era ya de la legislación hipotecaria en sus orígenes, cual era el de identificar titulares, más que el de describir propiedades.

²³⁰ MORALES MORENO, A. M., 2001, pág. 15, iba un poco más lejos al plantear que, una vez se consiguiera el establecimiento de un mecanismo preciso de identificación georreferenciada de las fincas, «podrá decirse que ha llegado el momento de cuestionarse seriamente la implantación de la inscripción constitutiva, adoptando prudentes medidas transitorias».

²³¹ VÁZQUEZ ASEÑO, O. G., *Coordinación...*, 2013, pág. 112, se manifiesta en el mismo sentido.

el título inscrito, que pudiera ser correcta, pero también no serlo, sino a la que se derivaba del espacio físico que precisamente quedaba comprendido entre los linderos así determinados²³², cálculo éste que realizaba el propio programa de gestión de las bases gráficas sin que pudiera haber margen de error: no quedaba amparada por la fe pública registral la cabida que el título expresase cuando ésta era errónea, pero sí debía serlo cuando la misma coincidía exactamente con la que se desprendía una vez determinados con precisión descriptiva los linderos que la contenían

Desaparecía con ello el reparo planteado por Morales Moreno²³³, en cuanto a la posibilidad de que el Registro de la Propiedad pudiera garantizar cabidas que figuraban inscritas pero que la finca no tenía, pues ello implicaría que tal garantía se produciría frente a un colindante, que vería reducida la cabida de su finca en la porción que, sin corresponderle en la realidad, constase por exceso en el Registro de la Propiedad a favor del titular inscrito. Ese problema no existía ya con la solución aquí planteada por dos motivos: de un lado, puesto que la cabida de la finca venía matemáticamente determinada por el espacio físico comprendido entre los linderos con los que se había descrito la finca y que habían sido consentidos por todos los colindantes; y de otro, por cuanto en caso de que la cabida fuera diferente a la que establecía el Registro de la Propiedad, el exceso habría sido producido respecto de uno de los colindantes, que al consentir el lindero habría dado por buena también tal *apropiación* de terreno, y no podría por tanto considerarse perjudicado.

No parecía, así, que pudiera seguirse manteniendo, como hacía Morales Moreno²³⁴, que «la cabida no es la finca; es un dato descriptivo y, como tal, salvo que otra cosa establezca una norma, no es objeto de publicidad registral; ni siquiera en el ámbito del principio de legitimación»²³⁵, pues si bien es cier-

²³² URIARTE BERASATEGUI, J., *RCDI*, 1957, pág. 20, afirmaba ya entonces que «saliendo al paso de cualquier interpretación de ideas desdibujadoras de lo expuesto, hemos de precisar que, al determinar jurídicamente el dominio, encarnado en la finca, ésta se concreta con sus linderos y por su cabida. No es ésta un dato físico o estadístico, sino determinativo, jurídicamente, del espacio físico del dominio o finca, concretado a un trozo señalado de la corteza terrestre, dato imprescindible, si ha de ser fijado gráficamente, mediante líneas, en un plano, el contorno de la finca. La determinación de cabidas es idea netamente jurídica, en cuanto hace referencia al dominio, encarnación de finca. Jugando, por lo tanto, en este extremo idénticos argumentos que nos han servido para las conclusiones anteriores: es dato jurídico preciso, como base jurídica del Catastro, que no nace de éste, sino que lo determina el Registro, imponiéndolo a aquél, salvo que, por su cuenta, lo haya fijado, pero que, aun en este supuesto, entra en el campo de lo jurídico, que haya tomado a su cargo el Catastro, y sin mayor valer, jurídicamente considerado, que el de que el Catastro, por sí mismo, le ha conferido, de servirle para el trazo de las líneas configurativas de la finca en el plano».

²³³ MORALES MORENO, A. M., 2010, pág. 87.

²³⁴ MORALES MORENO, A. M., 2000, pág. 133 (y en sentido idéntico, 2000, pág. 206).

²³⁵ Sobre la consideración de la cabida como un dato secundario de identificación se pronuncia también la STS (Sala 1.ª) de 9 de noviembre de 1949 (RJ 1949, 1244). En sentido contrario, la RDGRN

to que la cabida no era la finca, cuando la misma quedaba determinada con la precisión suficiente, como sucedía en los casos de linderos consentidos por todos los colindantes, dejaba de ser un mero dato de hecho y pasaba a ser un elemento configurador del objeto sobre el que recaía el derecho, siendo por tanto merecedor de protección. Y es que, como el propio autor afirmaba²³⁶ «la cabida asignada en el Registro carece de valor, porque prima sobre ella la que realmente tiene la finca, conforme a la delimitación geográfica. Sería absurdo en un Registro como el español, en que las fincas están delimitadas con menor precisión, que intentáramos suplir sus carencias convirtiendo a la cabida en objeto de la publicidad registral». Alcanzada esa mayor precisión, no existía ya obstáculo para que la cabida, siempre que se obtuviera mediante el mecanismo analizado, fuera objeto de tal publicidad²³⁷.

Algunos autores²³⁸, sin embargo, y partiendo de la posibilidad de inscribir la base gráfica registral, entendían que desde el momento en que tal inscripción se producía, si el titular registral cumplía los requisitos del artículo 34 LH quedaba automáticamente protegido por la fe pública registral, hasta el punto de que si un tercero pretendía cuestionar la ubicación de la finca, alegando que la misma radicaba en otro lugar del territorio, debería ver judicialmente rechazada su pretensión.

En los términos ya indicados más arriba, y obviando que se parte de una inscripción registral de la base gráfica que aquí no se comparte, esta posición parecía excesiva; la posibilidad de que la delimitación geográfica de una finca quedara protegida por el principio de fe pública registral debía necesariamente ir precedida del consentimiento del titular y de todos los colindantes, incluso aquéllos que no aparecieran inscritos en el Registro de la Propiedad. De lo contrario sí podría incurrirse en el vicio, cuyo temor ha manifestado siempre la doctrina, de otorgar protección registral a una entidad física que no existía en la realidad.

Por todo lo indicado hasta ahora, cabe reseñar finalmente, tal y como sucede con el resto de principios hipotecarios estudiados, que no era posible

de 14 de enero de 1921 (recopilada en ROCA SASTRE, R., y MOLINA JUYOL, J., 1953, tomo V, pág. 496), indica que la cabida puede constituir un elemento tan fundamental que su variación puede dar lugar a la nulidad del contrato.

²³⁶ MORALES MORENO, A. M., 2010, pág. 134.

²³⁷ En este sentido, llama la atención que en Alemania, a pesar de la delimitación de la finca que lleva a cabo el Catastro, la presunción de exactitud del Registro de la Propiedad se extiende a los linderos, como ya se ha indicado, pero no a la superficie, cuando, como se acaba de ver, la misma queda automáticamente determinada una vez se pueden representar aquéllos georreferenciadamente. *Vid.* WESTERMANN, H., WESTERMANN, H. P., GURSKY, K., y EICKMANN, D., pág. 941. Sucede lo mismo en Suiza. *Vid.*, en este sentido, MATEO Y VILLA, I., 2014.

²³⁸ DELGADO RAMOS, J., 2010, pág. 25.

compartir la afirmación de Vázquez Asenjo²³⁹ en cuya virtud «aplicar los criterios tradicionales de los principios hipotecarios en general y el de la fe pública en particular al ámbito descriptivo de las fincas registrales constituye un error». Todo lo contrario, el tratamiento de tales cuestiones desde la óptica de los principios tradicionales, en la medida en que ello sea posible sin forzarlos, se consideraba el enfoque más acertado para hacer frente a la construcción de una teoría sobre las bases gráficas registrales y su encaje en el sistema inmobiliario español.

3.2. El principio de fe pública registral en la Ley 13/2015, de 24 de junio

Indica Díaz Fraile²⁴⁰ que la modificación legal introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, «no hace ninguna alusión al principio de fe pública registral, y no parece haber argumentos bastantes para entender que dicha jurisprudencia, que se ocupa de proteger al tercero de buena fe frente a causas de nulidad o resolución que no constan en el Registro (es decir, el amparo que brinda se refiere a circunstancias y vicisitudes de carácter estrictamente jurídico), esté abocada en vía de principios a su revisión en la materia»²⁴¹.

En los términos indicados con anterioridad, me parece sin embargo que la actual redacción del artículo 34 LH ya garantizaba la aplicación de los efectos de la fe pública registral a determinados datos de hecho cualificados que, precisamente como consecuencia de esta cualificación, configuran no sólo física sino también jurídicamente el objeto sobre el que recae el derecho inscrito. Y desde esta perspectiva, si bien es cierto que la modificación operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, nada indica expresamente en relación con tal principio –como sin embargo sí que hace, tal y como indiqué anteriormente, en relación con el principio de legitimación y exactitud registral–, sí que viene a dar visualización legal a dos cuestiones ya analizadas al hablar de la aplicación de este principio a fincas que constaran con bases gráficas registrales y que, a mi juicio, permiten seguir manteniendo, esta vez con mayor seguridad si cabe,

²³⁹ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 318.

²⁴⁰ DÍAZ FRAILE, J. M., *BCRE*, 2015, pág. 900.

²⁴¹ Aun cuando, a renglón seguido, indica que la cuestión merecería un estudio singular, toda vez que el artículo 40 LH establece que «en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por terceros a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto», y los «derechos adquiridos» en materia de derechos reales sobre bienes inmuebles están definidos en su extensión, entre otros, por la propia extensión del objeto sobre el que recaen.

que tanto los linderos como la cabida, cuando concurren determinadas circunstancias, deben quedar amparados por el artículo 34 LH.

3.2.1. LOS LINDEROS EN LA LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO

En relación con los primeros, indiqué anteriormente que, bajo la vigencia de la anterior regulación, para que los linderos que aparecían reflejados en la base gráfica registral quedaran cubiertos por el principio de fe pública registral no bastaba con contar con el consentimiento del titular registral al dibujo que de su finca se hacía en dicha base, sino que era necesario también contar con el de todos los colindantes; sin embargo, tal exigencia carecía de reflejo legal. Por su parte, la Ley 13/2015, de 24 de junio, regula, en la nueva redacción dada al artículo 199 LH, el procedimiento para completar la descripción literaria de la finca mediante la aportación bien de la certificación catastral descriptiva y gráfica, bien de la representación gráfica alternativa, en los términos ya vistos, haciendo expresa referencia a la necesidad de contar con el consentimiento de los colindantes en ambos casos²⁴².

Cuando se trata de la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica como representación gráfica de la finca registral, indica el párrafo segundo del artículo 199.1 LH que «el Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas», debiendo practicarse tal notificación de forma personal²⁴³ salvo en el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignorara el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la misma, en cuyo caso «se hará mediante edicto insertado en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203». Una vez notificados, los colindantes podrán comparecer en el plazo de los veinte

²⁴² Nótese que la RDGRN de 21 de octubre de 2015 (RJ 2015, 6524) considera que el procedimiento del art. 199 LH sirve como mecanismo de rectificación tanto de la cabida como de los linderos.

²⁴³ Aunque la Ley 13/2015 no indique ni cómo debe realizarse la misma ni en qué lugar debe practicarse. Crítico también con estas omisiones se muestra DÍAZ FRAILE, J. M., *BCRE*, 2015, pág. 889. Resuelve el problema, sin embargo, la Resolución-Circular, de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en cuyo apartado segundo, letra b, primer párrafo, *in fine*, se indica que «*las notificaciones personales que el registrador haya de efectuar se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria*», que remite a los artículos 40, 42 y 43 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

días siguientes ante el registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor de la incorporación podrá instar el deslinde conforme al artículo 200 LH, salvo que los colindantes registrales afectados «hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada», ya sea en documento público, ya por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador; y siempre, eso sí, que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

Por su parte, cuando lo que se pretenda incorporar sea la representación gráfica alternativa, dispone el párrafo segundo del artículo 199.2 LH que el registrador deberá «tramitar el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados».

Por tanto, cuando se proceda a la incorporación de la representación gráfica de la finca registral por cualquiera de las dos vías que contiene el artículo 199 LH, será necesario que previamente se notifique a los colindantes²⁴⁴ tal hecho²⁴⁵, por lo que el consentimiento²⁴⁶ de todos ellos a la misma debería suponer, por lo ya indicado más arriba²⁴⁷, la posibilidad de extender los efectos de la fe pública registral a los linderos reflejados en dicha representación gráfica.

A pesar de celebrar que la vigente redacción de la Ley Hipotecaria contenga tal manifestación, creo sin embargo que es conveniente poner de manifiesto que en aquellos casos en que la incorporación de la representación grá-

²⁴⁴ Creo, sin embargo, que merece también crítica el hecho de que el legislador sólo haya tenido en cuenta a los colindantes inscritos, cuando por lo indicado con anterioridad, me parece que hubiera sido más acertado notificar a todos los colindantes, inscritos o no. Al menos en los casos en que se trata de incorporar la representación gráfica alternativa, el artículo 199 LH incluye también a los colindantes catastrales.

²⁴⁵ Indica DÍAZ FRAILE, J. M., *BCRE*, 2015, pág. 887, que «*lo que debe entenderse como objeto de la notificación no es en sí la representación gráfica catastral aportada [o la representación gráfica alternativa, según corresponda], sino el hecho de haberse solicitado su inscripción (sic), acompañada de la propia representación gráfica (que deberá incluirse en la notificación). Así resulta también de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN (...)*».

²⁴⁶ Como indica la RDGRN de 19 de julio de 2016 (RJ 2016, 4599), la oposición de un colindante –y en el caso, también de una Administración Pública–, justifica la suspensión de la incorporación de la representación gráfica. Pueden consultarse también las RRDGRN de 14 (RJ 2016, 5759) y 28 (RJ 2016, 6565) de noviembre de 2016.

²⁴⁷ Merece la pena destacar que, a juicio de la RDGRN de 17 de noviembre de 2015 (RJ 2015, 6059), este procedimiento está dotado de «*importantes requisitos, trámites y garantías*», que, a su juicio, justifican además que la posibilidad de instar una rectificación de linderos pueda hacerse de modo indistinto por el procedimiento específico del artículo 201.1 LH o por la vía del artículo 199 del mismo cuerpo legal. En el mismo sentido se manifiesta la RRDGRN de 22 de abril (RJ 2016, 124967), 23 de mayo (RJ 2016, 3996), y 30 de junio de 2016 (RJ 2016, 4015), entre otras.

fica de la finca registral no se opere por las vías del artículo 199 LH (que está pensando en los supuestos de incorporación potestativa a los que hace referencia el artículo 9.b), párrafo segundo, LH), no existe mención alguna en la Ley 13/2015, de 24 de junio, que indique cuál es el procedimiento que deberá seguirse para su incorporación. No obstante lo anterior, entiendo que la exigencia del consentimiento de los colindantes sería igualmente necesaria en esos casos, no sólo en garantía de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario sino, también, por una cuestión de congruencia interna de la reforma.

3.2.2. LA CABIDA EN LA LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO

En relación con la cabida, y haciendo suya la reflexión antes realizada en sede de bases gráficas registrales, indica ahora de manera expresa el artículo 9.b) LH, en su párrafo séptimo, que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación».

Por tanto, la Ley reconoce ahora claramente que la cabida de la finca será la que resulte de la representación gráfica de las fincas registrales. A mi juicio, y como ya indiqué, cuando esa representación cuente con el consentimiento de todos los colindantes –que la Ley exige en los casos de incorporación voluntaria del artículo 199 LH, pero que entiendo debe concurrir igualmente en los supuestos de incorporación obligatoria *ex* artículo 9.b), párrafo primero, de la misma norma–, la cabida debe quedar amparada tanto por el principio de legitimación registral como por el principio de fe pública registral; la expresa mención que la Ley Hipotecaria hace en su redacción vigente a este extremo sin duda sirve para reforzar tales consideraciones.

4. EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL FORMAL

4.1. **El principio de publicidad registral formal en sede de bases gráficas registrales**

Analizada la posibilidad que la bases gráficas registrales ofrecían para extender los efectos de los principios de legitimación y fe pública registral a

determinados datos de hecho que, por su trascendencia, excedían de tal consideración, cualificándose como auténticos elementos delimitadores del derecho objeto de inscripción, parecía razonable estudiar si tales bases gráficas afectaban igualmente a los mecanismos de publicidad formal de los que habitualmente se valía el Registro de la Propiedad, debiendo determinarse si el registrador podía (o debía) dar publicidad de las bases gráficas registrales.

Como punto de partida, se hacía necesario recordar, con Roca Sastre²⁴⁸, que la publicidad registral inmobiliaria opera de forma simultánea en varias direcciones, siendo una de ellas, la que aquí interesa ahora, la de ser instrumento de información del contenido del Registro de la Propiedad. Esa función es precisamente a la que se denomina publicidad formal²⁴⁹ o informativa. De esta manera, la publicidad formal del Registro de la Propiedad hace referencia a todos los mecanismos que el Registro de la Propiedad tiene para exteriorizar el contenido de sus asientos, permitiendo su conocimiento por todos aquéllos que tengan un interés legítimo en su acceso a los mismos, tal y como se desprende del artículo 221.1.º LH.

En este sentido, anunciaba ya la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 que la publicidad, desde esta perspectiva, consistía precisamente en que tenga acceso al Registro «todo el que quiera adquirir un inmueble, prestar sobre él, comprobar derechos que puedan corresponderle y, para decirlo de una vez, al que tenga un interés legítimo en conocer el estado de la propiedad y sus gravámenes». Ahora bien, dada la imposibilidad física de que el Registro de la Propiedad pueda dar fe por sí mismo de sus declaraciones en un ámbito exterior, pues no se pueden llevar los libros registrales a donde en cada momento sea necesario consultar su contenido, la publicidad formal viene a hacerse cargo de esta tarea, permitiendo probar el contenido del Registro de la Propiedad fuera del mismo²⁵⁰.

4.1.1. LA COBERTURA DE LAS BASES GRÁFICAS REGISTRALAS POR MEDIO DE LAS NOTAS SIMPLES INFORMATIVAS Y DE LAS CERTIFICACIONES REGISTRALAS

Los mecanismos de los que se vale la publicidad formal para alcanzar su objetivo son, de acuerdo con el artículo 222.2 LH, fundamentalmente dos: la

²⁴⁸ ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo III, pág. 117.

²⁴⁹ NÚÑEZ LAGO, R., *RCDI*, 1949, pág. 162.

²⁵⁰ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 318.

nota simple informativa y la certificación registral. A la nota simple informativa se refiere el apartado 5 del propio artículo 222, poniendo de manifiesto su valor puramente informativo y que no da, por tanto, fe de su contenido, que no es otro que la reproducción literal, si así se solicita, o en extracto, del contenido de los asientos vigentes relativos a la finca, donde conste, al menos, la identificación de la misma, la identidad del titular y la extensión, naturaleza y limitaciones de aquélla.

Por tanto, y dado que la nota simple debe incluir los datos relativos a la identificación de la finca y a la extensión del derecho que sobre ella recae, la pregunta que cabía hacerse era si las notas simples que el registrador emitía en relación con una finca cuya base gráfica registral se encontraba válidamente generada debían contener o no, y, en su caso, de qué manera, referencia alguna a tal base gráfica. A ello vino a dar respuesta el artículo 5.1 de la Instrucción de 2 de marzo de 2000²⁵¹, que determinaba que a la nota simple informativa se le debía adjuntar la representación gráfica correspondiente a la zona donde se encontraba situada la finca en cuestión.

Esta medida parecía, sin duda, acertada. De un lado, por cuanto al constituir la nota simple una reproducción, literaria o en extracto, de los asientos del folio, la misma no podría, sin esta previsión normativa, incorporar la representación gráfica de la finca, pues tal representación no formaba parte del folio registral sino que, como se indicó más arriba, únicamente aparecía referida en éste mediante la nota marginal de coordinación que el registrador debía emitir cuando validaba correctamente una base gráfica. La nota simple podría, por tanto, contener referencia a tal nota marginal, pero no a la base gráfica, pues ésta, a pesar de ser únicamente la traducción de la descripción literaria, no formaba parte del folio registral, por lo que no podía quedar abarcada por dicha nota simple.

De otro lado, la citada Instrucción establecía también que esa representación gráfica que se adjuntaba no quedaba limitada al contorno de la finca, sino que debía referirse a la zona donde aquélla se encontraba situada. A pesar de

²⁵¹ Llama poderosamente la atención que el párrafo 2 del indicado artículo comenzara diciendo «cuando dicha zona [aquélla en la que se encuentre ubicada la finca georreferenciada con base gráfica que es objeto de la nota simple o certificación] no pueda determinarse por los datos descriptivos de la finca, deberá ser identificada por el propio solicitante de la información». En realidad, si la zona no podía ser determinada atendiendo a los datos descriptivos (literarios, se entiende), de la finca, no se habría podido generar base gráfica alguna, por lo que la misma no podría ser adjuntada al instrumento de publicidad que el registrador expidiera en su caso. Pretender que la identificación se hiciera de forma simultánea por el propio solicitante, sin atender a la necesaria calificación que de su correspondencia con los datos descriptivos debía realizar el registrador antes de generarla válidamente suponía desvirtuar por completo el sistema de bases gráficas.

que, como ya se indicó, el sistema registral español es un sistema de folio real, en el que por exigencias del principio de especialidad a cada finca se le abre un folio independiente para reflejar en él las vicisitudes que en relación con aquélla se vayan produciendo, no puede considerar a tales fincas como entes en el vacío. Las fincas, se dijo entonces, lindan con otras fincas; y por tanto el espacio que las rodea es también de relativa importancia, de cara sobre todo a su identificación y ubicación geográfica. Si la representación gráfica que de la finca se adjuntaba a la nota simple hubiese quedado limitada al contorno de la finca, a sus linderos, pero sólo como delimitadores del contenido interno de la misma, para poco habría servido, más allá de conocer la forma geométrica que su perímetro dibujaría sobre la superficie terrestre.

Al indicar que la representación geográfica debía ser de la zona donde se encontraba ubicada la finca, la Instrucción cumplía de forma simultánea con tres objetivos: en primer lugar, el de erradicar la idea ya criticada de la finca como ente autónomo, en el sentido de que la descripción perimetral de la misma, su configuración de lindes, sólo tenía sentido si se tenía conocimiento de con qué lindaba; al mostrar la zona en la que se encontraba la finca era posible determinar quiénes eran sus colindantes, y con ello era posible contar con una descripción precisa y correcta de aquélla.

En segundo lugar, el de permitir ubicar la finca geográficamente. Efectivamente, y en sentido similar al que se acaba de indicar, la representación gráfica del contorno de la finca, sin referencia a su entorno, de nada servía de cara a la ubicación geográfica de las fincas. Se sabría cuál era su forma, pero no dónde estaba, con lo que su ubicación geográfica se convertiría en una suerte de peregrinaje planimétrico en el que comprobar, de todo el espacio físico en el que aproximadamente se considere que se encontraba la finca, si la plantilla que su perímetro dibujaba coincidía con alguna realidad física de contorno similar, con el problema ya indicado de que la realidad física no es objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, que recoge la realidad jurídica. Ahora bien, si esa misma representación se hacía con referencia al espacio físico que rodeaba a la finca, y en mayor medida aún si se realizaba sobre una ortofotografía, la ubicación geográfica de ésta ya vendría dada sin ningún género de duda.

Y en tercer lugar, que al indicar que esa representación era zonal, la Instrucción daba pie al registrador para poner en conocimiento del interesado no sólo los datos que directamente constaban en el Registro de la Propiedad, sino aquéllos otros que se encontraba asociados a éste, en los términos en que ya fueron estudiados. En efecto, el registrador podía ofrecer al interesado toda aquella información asociada al Registro de la Propiedad que pudiera tener

influencia o repercusión alguna sobre la finca, incrementándose con ello, como ya se ha indicado, la seguridad del tráfico jurídico.

Por su parte, las certificaciones registrales vienen reguladas en los artículos 223 a 237 LH, diferenciándose de las notas simples informativas, en relación con sus efectos, por cuanto las certificaciones registrales, *ex* artículos 225 y 236 LH, tienen por objeto dar fe o acreditar el contenido de los asientos²⁵². De la misma manera que con las anteriores, la Instrucción de 2 de marzo de 2000 determinaba también la obligación que tenían los registradores de adjuntar a las mismas la representación gráfica correspondiente a la zona donde se encontraba ubicada la finca, en los mismos términos en que me acabo de referir a las notas simples informativas.

4.1.2. LA LLAMADA CERTIFICACIÓN GRÁFICA REGISTRAL

Además de los mecanismos anteriores, algunos de los Registros de la Propiedad que contaban con bases gráficas registrales utilizaron un tercer mecanismo de publicidad formal al que denominaron «certificación gráfica registral»²⁵³. Tal mecanismo de publicidad formal consistía en la entrega de un documento gráfico en el que aparecía representada mediante ortofotografía la zona en que se encontraba ubicada la finca registral y sobre la que se dibujaba el contorno de la misma. Consideraba el autor citado que para que la base gráfica produjera los efectos propios de la publicidad registral, gracias a la emisión por parte del registrador de este documento, era preciso la concurrencia de tres requisitos.

En primer lugar, era necesario que la base gráfica se manifestara en su individualidad, es decir, que a diferencia de lo que sucede en el Catastro, que permite la visualización contrastada de una parcela catastral con sus colindantes, la base gráfica registral, como consecuencia del principio de especialidad que determina la llevanza de los Registros de la Propiedad mediante la técnica

²⁵² GARCÍA GARCÍA, J. M., 2011, tomo I, pág. 408, nota al pie 16. Igualmente, ROCA SASTRE, R. M., *et al.*, 2008, tomo III, pág. 138; y MONTSERRAT VALERO, A., 2000, pág. 186, entre otros.

²⁵³ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 366. Aunque en realidad el propio autor indica (2010, pág. 370), que «el documento a través del cual se materializa la publicidad formal de una base gráfica registral recibe su mismo nombre. Expedir al usuario una base gráfica registral significa suministrarle una imagen ortofotográfica del territorio dentro de la cual se aprecie el polígono perimetral representativo de la finca (...), en cuyo centro se lea una etiqueta indicativa del número de la misma». Sin embargo, y dado que a renglón seguido añade que «para que [el documento] tenga valor de certificación, ha de ir firmado por el Registrador», ningún problema había en referirse al mismo como una «certificación gráfica registral».

del folio real, requería necesariamente la manifestación independiente de la finca registral.

En segundo lugar, era necesario que la base gráfica se encontrara debidamente *inscrita* a través de la correspondiente operación de validación por parte del registrador, de tal manera que se responsabilizaba de la coincidencia entre la base gráfica que se ofrecía y la descripción literaria que de la finca se hacía en el folio registral. Y añadía²⁵⁴ que en aquellos casos en que la finca no contara con una base gráfica validada, pero sí en estado provisional, el registrador debía certificar de los motivos por los que entendió que no existía tal coincidencia de identidad.

El tercer y último requisito era la necesidad de que la base gráfica registral así emitida fuera firmada por el registrador, de tal manera que éste asumía la responsabilidad en cuanto a la afirmación de que el polígono que aparecía dibujado coincidía efectivamente con la descripción literaria de la finca objeto de la misma. El registrador firmaba así el contraste que se producía entre la base gráfica anteriormente validada y la ortofotografía sobre la que se proyectaba la misma, a elección del registrador de entre todas las que tenía disponibles para facilitar su publicidad, dando lugar a una imagen compleja en formato digital²⁵⁵ que el registrador debía necesariamente sellar mediante el uso de su firma electrónica reconocida²⁵⁶.

Varias son las críticas que tal sistema de publicidad formal merecía, pero que en realidad podían quedar subsumidas en una: el registrador no podía certificar una base gráfica registral²⁵⁷. Como bien establece el artículo 222.2 LH, y en relación con las certificaciones recuerda el artículo 223 del mismo cuerpo legal, la manifestación de los libros del Registro de la Propiedad que el registrador debe realizar mediante notas simples o certificaciones lo será «del contenido de los asientos».

Tal y como se indicó con anterioridad, y a pesar de que se considerara como uno de los requisitos de esta «certificación gráfica registral» precisamente la inscripción de la base gráfica, tales bases gráficas, en cuanto simples traducciones de la descripción literaria de la finca, no eran objeto de inscripción

²⁵⁴ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 369.

²⁵⁵ VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, pág. 371.

²⁵⁶ Sobre la relevancia de la firma digital del registrador en materia de bases gráficas registrales, *vid.*, VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2010, págs. 162 y ss.

²⁵⁷ GRAGERA IBÁÑEZ, G., 2013, pág. 145, mantiene que «*en cuanto al traslado exterior de esta información, puede discutirse si el documento adecuado formal y estructuralmente es un informe o una certificación. Particularmente me inclino por la tesis del informe, pues el registrador debe realizar una labor de selección e interconexión de las distintas capas que es extraña a la certificación, donde se limita a dar publicidad a datos que figuran en su archivo*».

registral –ni siquiera si se entiende este término en su sentido más amplio–, por lo que no existía asiento alguno que pudiera ser certificado por el registrador, más allá de aquél en que, mediante nota marginal, se hacía constar la correcta identificación gráfica de la finca. Pero la certificación de tal asiento no implicaba en caso alguno la entrega de la base gráfica registral en los términos en que este documento lo planteaba, pues mediante ella el registrador únicamente podía informar al interesado de la existencia de esa identificación.

Precisamente por eso, la Instrucción de 2 de marzo de 2000 establecía que las bases gráficas se adjuntaran a las certificaciones o notas simples informativas que el registrador expediera. Las bases gráficas registrales no formaban parte de la certificación, sino que se adjuntaban a ella. Y esto era así por cuanto el Registro de la Propiedad nunca podría dar fe de la base gráfica registral como tal; a la misma nunca alcanzaría la publicidad registral al no ser objeto de inscripción registral.

Cuestión distinta es, en los términos ya vistos, que cuando esa base gráfica registral reunía una serie de requisitos (consentimiento de su titular, en unos casos; consentimiento de éste, de los colindantes, y uso de planimetría oficial, en otros), pudieran extenderse los efectos de la publicidad registral (principio de legitimación y principio de fe pública registral) a determinados datos de hecho jurídicamente relevantes que aparecían contenidos en el folio registral y que dicha base gráfica representaba sobre el territorio. Pero aún en esos casos, la publicidad registral no abarcaba a la base gráfica en sí misma, sino a los datos de hecho con relevancia jurídica que en ella se mostraban ²⁵⁸.

4.2. El principio de publicidad registral formal en la Ley 13/2015, de 24 de junio

En materia de publicidad registral formal de las representaciones gráficas, establece el vigente artículo 9 LH, de forma totalmente novedosa, que «los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Sólo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser

²⁵⁸ Y si esto era así con la base gráfica validada, mucho más lo habría de ser con las bases gráficas no validadas. No parecía razonable que en aquellos casos en que el registrador no generaba la base gráfica por no apreciar correspondencia con la descripción física, debiera sin embargo certificar de los motivos por los que no se había podido generar la misma.

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 esa publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real».

Sobre la base de tal precepto, considera Díaz Fraile²⁵⁹ que resulta claro que una vez el registrador califica positivamente e inscribe una certificación gráfica catastral que se corresponde con la descripción literaria de la finca que consta en el Registro de la Propiedad, esa representación gráfica pasa a ser registral, adquiriendo autonomía y efectos propios que son distintos de los derivados de la propia certificación catastral originaria. En términos de la RDGRN de 2 de octubre de 2012 (RJ 2012, 10963), a la que el propio autor se refiere, una vez inscrita, la representación gráfica adquiere «vida jurídica propia y produce (...) efectos autónomos».

A mi juicio, sin embargo, varias son las críticas que el precepto merece.

En primer lugar, los registradores no pueden dar publicidad de la representación gráfica catastral, fundamentalmente por dos motivos: uno, por cuanto el registrador sólo puede dar publicidad de aquello que conste en el Registro de la Propiedad, y la información gráfica catastral proviene del Catastro. En este sentido, debe recordarse que el artículo 342 RH sólo faculta a los registradores para certificar «de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», circunstancia ésta que evidentemente no ocurre en relación con la representación gráfica catastral, como su propio nombre indica. Desde esta perspectiva, no se comparte la anterior opinión de Díaz Fraile, por cuanto la conversión de la certificación catastral en una representación gráfica registral como consecuencia de su inscripción implica, necesariamente, que dicha representación puede ser objeto de tal inscripción, extremo éste que como he indicado más arriba considero incorrecto. En realidad, parece más bien que se está ante un intento forzado de dar apariencia registral a algo que se sabe que no lo es²⁶⁰. De ahí que la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General

²⁵⁹ DÍAZ FRAILE, J. M., *BCRE*, 2015, págs. 871 y ss.

²⁶⁰ En contra, VÁZQUEZ ASENJO, O. G., 2015, pág. 5, cuando afirma que «si el resultado de la representación gráfica catastral es positivo y llega a inscribirse como descripción de la finca registral, se facilitará publicidad de la base gráfica registral de la finca correspondiente porque una vez producida su inscripción registral, lo que tuvo un origen catastral cambia de naturaleza para convertirse en un dato con efectos hipotecarios, por lo tanto un dato registral».

de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, diga que los registradores, a través de la aplicación informática regulada en el artículo 9 LH, generarán la correspondiente representación gráfica, sin que se pueda emplear como publicidad registral la certificación catastral descriptiva y gráfica ni ningún otro formato gráfico catastral que incluya datos de titularidades distintos de los registrales. Es decir, que se dará publicidad del mismo recinto que consta en la certificación catastral, pero cubriéndolo con un manto registral sólo a determinados efectos²⁶¹.

Y como segundo motivo, porque precisamente dar publicidad de tal representación gráfica catastral implicaría proteger a ésta bajo el paraguas tanto del principio de legitimación como del de fe pública registral, pudiendo llegar a protegerse *iusuris et de iure* la configuración física de una porción de terreno que carece sin embargo de correspondencia en cuanto a su titularidad jurídica, porque un organismo de naturaleza fiscal así la ha delimitado²⁶², con el riesgo que ello entraña para la seguridad jurídica cuya protección el Registro de la Propiedad tiene encomendada y que trae causa directa del artículo 9.3 CE.

Es cierto que el precepto estudiado admite que el registrador pueda dar publicidad de la representación gráfica alternativa, pero sólo hasta que se ponga de manifiesto que la misma ha quedado coordinada con el Catastro, lo que no se termina de entender toda vez que, como se indicó, esa representación alternativa debe «respetar la delimitación de la finca matriz o de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral». En cualquier caso, el último

²⁶¹ En sentido contrario, considera PUYAL SANZ, P., 2016, pág. 200, que la publicidad gráfica de las fincas registrales coordinadas se refiere a la georreferenciación inscrita de la finca de acuerdo con la cartografía catastral en el momento de la coordinación, pero que si bien la representación gráfica de la finca registral será coincidente en sus coordenadas con la catastral en ese momento, ello «es reflejo, una vez más, del principio de autonomía por el que se rigen el Registro y el Catastro, en el que no se confunden parcela catastral y finca registral, y de que no cabe identificar la cartografía catastral con la representación gráfica de las fincas registrales, que será únicamente la incorporada al folio real». Por lo ya indicado, sin embargo, creo que esto es reflejo, en realidad, de todo lo contrario.

²⁶² Desde esta perspectiva, las SSTs (todas ellas de la Sala 1.ª) de 19 de octubre de 1954 (RJ 1954, 2634), 4 de noviembre de 1961 (RJ 1961, 3636), 21 de noviembre de 1962 (RJ 1962, 5004), 29 de septiembre de 1966 (RJ 1966, 4490), 5 de diciembre de 1983 (RJ 1983, 6825), 2 de marzo de 1996 (RJ 1996, 1992), 2 de diciembre de 1998 (RJ 1998, 9976), 23 de diciembre de 1999 (RJ 1999, 9490), y 26 de mayo de 2000 (RJ 2000, 3498), entre otras, afirman el carácter meramente administrativo del Catastro en lo relativo al aspecto físico, sin perjuicio de su valor civil indiciario. En la misma línea, la STS (Sala 1.ª) de 8 de octubre de 2002 (RJ 2002, 6584), en el sentido de entender que la inscripción de un inmueble en el Catastro no acredita que su titular sea su propietario, extremo que sólo compete al Registro de la Propiedad. Pretender que tal indicio quede tutelado por principios como el de legitimación o el de fe pública registral constituye un error de bulto, al que el legislador no parece querer darle la importancia que sin duda merece.

párrafo del artículo 199.2 establece, en esta misma línea, que «la representación gráfica alternativa sólo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro».

Olvida sin embargo el legislador que dicha representación gráfica alternativa, a la que se dará publicidad según los artículos referidos indican, pasa a estar cubierta por el principio de legitimación registral, cuya presunción opera «a todos los efectos legales», lo que implica, entre otras cosas, que desplaza a la representación catastral, tal y como ya se apuntó, por lo que la posterior coordinación con Catastro, por muy celebrada que pueda ser, no debería implicar que deba dejar de darse publicidad a la representación alternativa para darla de la representación catastral, que es igual ahora que la alternativa. Criticable resulta también el que, hasta que esa supuesta coordinación se produzca, el registrador, al dar publicidad, deba hacer constar que esa representación «no ha sido validada (...) por Catastro», –la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, aclara que con tal expresión se hace referencia al informe positivo de validación técnica que la propia Resolución regula–, como si fuera competencia del Catastro el determinar cuándo una representación gráfica puede ser objeto de publicidad registral y quedar amparada por los antedichos principios contenidos en los artículos 34 y 38 LH. Creo que en este caso el legislador ha llevado más lejos de lo justificable esa pretendida coordinación entre ambas instituciones, y olvidándose por completo de la noción de interoperabilidad pretende constreñir las funciones del Registro de la Propiedad en atención a lo que el Catastro en cada caso determine. Me parece que el legislador ha elegido un camino erróneo.

Por su parte, el apartado 4 del artículo 10 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», sin especificar cuál tiene que ser esa fecha²⁶³. En cualquier caso, lo que tal previsión pone de manifiesto es que la coordinación absoluta que la Ley 13/2015, de 24 de junio, pretende resulta no serlo tanto²⁶⁴,

²⁶³ Indica la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, que cuando se trate de fincas registrales coordinadas con una o varias parcelas catastrales, la publicidad registral gráfica de aquéllas será la que resulte de la georreferenciación de la cartografía catastral inscrita en el momento de la coordinación.

²⁶⁴ En palabras de GÓMEZ GÁLLIGO, F. J., 2015, pág. 21, «*de ahí que finalmente se admitiera la descoordinación posterior no inscrita (el «divorcio unilateral»), pero sin que ello se reflejara en el folio registral. Por eso en la nueva ley sigue sin limitarse en modo alguno la posibilidad de perder la coordinación alcanzada: Incluso se refuerza y ampara de manera expresa la posibilidad de que, tras alcanzarse la*

pues si la parcela catastral fuera modificada, ello no tendría consecuencia alguna en la representación gráfica que de la misma conste en el Registro de la Propiedad, más allá del hecho de que el registrador deberá hacer constar que tal coordinación ya no existe. Y el precepto tampoco indica cuáles son los efectos registrales que tal falta de coordinación implicará desde el punto de vista de la publicidad registral, lo que me parece especialmente grave si se tiene en cuenta, de un lado, que la propia Ley pretende que sobre la representación gráfica catastral se proyecten los efectos del artículo 38 LH; y de otro, si además se tiene en cuenta también que, aunque la Ley no lo indique expresamente, tal representación gráfica podría tener consecuencias en sede del principio de fe pública registral, como ya he indicado.

En este sentido, considera con acierto Díaz Fraile²⁶⁵ que esta descoordinación sobrevenida entre Registro de la Propiedad y Catastro no debería producir una suspensión o enervación sobre las presunciones de exactitud que se derivan del indicado artículo 38, pues «subordinar la eficacia del principio de legitimación a la previa coordinación con el Catastro y al mantenimiento de dicha coordinación, supone una peligrosa excepción al principio de integridad de los datos del Registro (en el sentido expresado por la máxima «quod non est in tabulas non est in mundo»), de forma tal que el mantenimiento o no de la eficacia propia de las inscripciones del Registro siempre estaría subordinado a que en el Catastro no se produzcan alteraciones, alteraciones que pueden producirse mediante meras «declaraciones» de los obligados a ello (art. 13 del T. R. de la Ley del Catastro».

coordinación Catastro-Registro, pueda después el Catastro descoordinarse unilateralmente en virtud de actos no inscritos».

²⁶⁵ DÍAZ FRAILE, J. M., *BCRE*, 2015, págs. 902 y ss. En sentido similar, GÓMEZ GÁLLIGO, F. J., 2015, pág. 21, al indicar que «ahora bien el que deberá advertir de la descoordinación como se ha visto es el Catastro, pues mientras no se inscriba el título que motivó la descoordinación, el tercer adquirente de la finca registral quedará protegido por el principio de legitimación registral. Cualquier otra solución que pasara porque el Registro informara de la descoordinación posterior en virtud de título no inscrito, hubiera afectado a todo el sistema de inoponibilidad de lo no inscrito (proclamado en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria) y de prioridad de lo inscrito (artículo 17 de la Ley Hipotecaria, 1473 C. C.)».

CONCLUSIONES

Por exigencias del principio de especialidad registral, y en aras de garantizar la mayor seguridad jurídica posible en las transacciones inmobiliarias, los derechos que consten inscritos en el Registro de la Propiedad no sólo deben determinar de forma absolutamente clara y exacta quién es su titular, cuáles son las facultades de las que puede hacer uso, y cuáles las cargas, deberes, obligaciones y limitaciones que sobre él pesan; resulta imprescindible también que se proceda a una identificación precisa del objeto sobre el que ese derecho recae: la finca registral, base de todo el sistema inmobiliario español de folio real.

La identificación de las fincas en estos términos no podía conseguirse mientras su descripción se llevase a cabo de forma literaria, unilateralmente por el propio interesado, y mediante referencia a linderos –sin duda en los personales, pero también en muchos de los llamados fijos–, cuya pervivencia en el tiempo no se puede garantizar. Era indispensable modificar el sistema de identificación de las fincas registrales y optar por uno que permitiera su ubicación rigurosa e indubitada sobre la superficie terrestre, para lo que la técnica de la georreferenciación se presentaba como solución ideal.

Desde el año 2001 hasta el año 2015, la identificación geográfica de las fincas, y su proyección sobre plano o sobre ortofotografía, se realizó desde el propio Registro de la Propiedad, sin que dicha finalidad pudiera ser alcanzada por ninguna otra institución. Ni siquiera el Catastro, que tradicionalmente se había encargado de representar gráficamente el territorio, se consideraba adecuado para asumir tal tarea, pues su objeto de trabajo –la parcela catastral–, representa la realidad física, mientras que la finca registral hace referencia a la realidad jurídica, que no tienen por qué coincidir necesariamente.

El Catastro constituyó un instrumento auxiliar fundamental para la georreferenciación de las fincas registrales, pero su naturaleza eminentemente fiscal no lo hacía apropiado para asumir de forma exclusiva y excluyente dicho objetivo. El Registro de la Propiedad, como organismo encargado de velar por los derechos reales que en él se inscriben, era quien debía asegurarse de la adecuada identificación de los inmuebles sobre los que tales derechos recaían, lo que se hizo mediante la creación de las denominadas entonces bases gráficas registrales.

Pero la utilización de estas bases gráficas registrales no sólo permitía la precisa identificación de la finca registral y su correcta ubicación, sino que ofrecía igualmente una serie de beneficios con los que se podía dar solución a varios de los problemas tradicionales en sede inmobiliaria registral.

Así, dicho mecanismo permitía evitar los supuestos de doble inmatriculación y poner al descubierto las dobles inmatriculaciones ya producidas; calificar tanto excesos como reducciones de cabida existentes y evitar en el futuro que los mismos volvieran a producirse; describir y representar fincas discontinuas y viales; determinar cómo afectaban a las fincas los deslindes administrativos; y reforzar la defensa del dominio público, entre otros.

Una de las ventajas más importantes que las bases gráficas registrales conllevaban era la posibilidad de asociar otras capas de información territorial que interoperaran con la registral, permitiendo a todo el que consultaba el Registro de la Propiedad obtener un conocimiento mucho más completo y detallado del verdadero alcance (tanto físico como jurídico) del derecho correspondiente, al ofrecer la información urbanística, medioambiental o administrativa que afectaba a la finca registral que constituía el objeto de tal derecho.

Con ello, se reforzaba la seguridad jurídica de los operadores en el tráfico jurídico, que evitaban verse sorprendidos por la existencia de determinadas limitaciones, cargas o gravámenes de las que el Registro de la Propiedad no tenía constancia y cuya existencia desconocían; y la de las Administraciones públicas, que lograban evitar la consolidación de situaciones contrarias a la normativa en vigor.

El sistema de bases gráficas registrales desplegaba también efectos positivos sobre algunos de los principios hipotecarios tradicionales más importantes, y lo hacía además sin alterar los mismos ni requerir de la formulación de unos nuevos.

En algunos casos, se producía un refuerzo de estos principios, como el de especialidad (pues la determinación de la finca era entonces absolutamente clara y precisa), o el de legalidad, en su modalidad de calificación (al permitir al registrador consultar de forma sencilla y rápida toda la información asocia-

da para determinar si inscribía, suspendía o denegaba un título presentado para su constancia tabular).

Y en otros casos, lo que se producía era una intensificación de los efectos que los principios producen, como sucede con el de legitimación y con el de fe pública registral, que podían alcanzar a determinados aspectos que, lejos de ser considerados como simples datos de hecho, constituyen sin duda elementos definidores y delimitadores del derecho inscrito, a los que no era posible extender aquellos efectos sin la certeza en cuanto a la identificación de las fincas que las bases gráficas registrales permitían.

Aunque muchas de las ventajas del sistema de bases gráficas registrales podían operar perfectamente con la configuración del Registro de la Propiedad existente entonces, su plena aplicabilidad con las más absolutas garantías de certeza, integridad y seguridad jurídica, pasaba necesariamente por una conversión del mismo en términos electrónicos.

El folio real debía permitir la identificación gráfica de las fincas de forma directa y como elemento central del mismo, para que, sobre tal base, la asociación de información se convirtiese en un procedimiento mucho más natural, comprensible y accesible para todos los operadores jurídicos del tráfico inmobiliario.

Para que el Registro de la Propiedad pudiera experimentar su conversión electrónica, pero también para dar cobertura a determinadas situaciones y lagunas que la práctica registral y el análisis doctrinal de la normativa habían puesto de manifiesto, era necesario proceder cuanto antes a la reforma del artículo 9.1 LH, para ofrecer una regulación del sistema de bases gráficas registrales más completa y detallada, que aclarase, entre otras cosas, qué efectos jurídicos implicaba la correcta generación de una base gráfica registral.

La reciente modificación de la Ley Hipotecaria constituye sin duda un importante paso adelante en la normalización de la representación georreferenciada como mecanismo idóneo de identificación de las fincas registrales. Sin embargo, la regulación que dicha reforma introduce en nuestro ordenamiento jurídico no es todo lo correcta que habría sido deseable. Además de los evidentes problemas que se derivan de la excesiva administrativización en su redacción, más propia de un Reglamento que de una Ley, lo cierto es que existen otros problemas de fondo que, a mi juicio, restan fuerza a la reforma.

De un lado, porque se sigue pretendiendo una innecesaria sumisión del Registro de la Propiedad a los designios del Catastro, bajo la falsa creencia de que la única forma de coordinar ambas instituciones es que las dos digan exactamente lo mismo; lo cual resulta especialmente grave cuando es la propia reforma la que plantea en su Exposición de Motivos una búsqueda de interope-

rabilidad que luego no se materializa en la realidad de la norma, forzando coordinaciones que quedan relegadas a determinados momentos temporales, sin mecanismos que garanticen su mantenimiento en el futuro, y apoyándose para ello en técnicas de remisión de informaciones que deberían haber quedado ya ampliamente superadas por la interoperabilidad directa y en tiempo real entre ellas.

De otro, porque se pretende afirmar que la coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro va a permitir a aquél gozar de una serie de efectos reforzados que no podrían existir sin que tal coordinación se operase, cuando lo cierto es que tales efectos se desprenden directamente de la regulación hipotecaria tradicional, sin que la reforma operada, ni mucho menos esa pretendida coordinación forzada, hayan supuesto una modificación alguna en este sentido. Los principios de legitimación y de fe pública registral siempre han podido extender sus efectos sobre determinados datos de hecho, sin que el Catastro pueda determinar, en manera alguna, cuándo tales efectos pueden desplegarse y cuándo no.

Y en último lugar, porque la reforma yerra desde el comienzo al olvidar cuál era el paso que realmente era necesario acometer y que, sin embargo, no se atrevió a realizar: la necesaria conversión del Registro de la Propiedad en un registro electrónico, de tal manera que todas las operaciones con contenido gráfico puedan tener un reflejo real y directo en el folio registral. Afirmer que la representación gráfica es necesaria para que se facilite la identificación de la finca no tiene valor alguno si el folio registral, en lugar de recoger tal representación, se limita a contener un código de verificación que remite a unas coordenadas que son la traducción numérica de la traducción gráfica de la descripción literaria contenida en el mismo; nada se ha aclarado en cuanto a dicha identificación.

En mi opinión, la corrección de estos tres aspectos permitirá, sin duda, contar con una regulación de la representación gráfica de las fincas mucho más acertada y mucho más adecuada para conseguir la finalidad pretendida que, no debe olvidarse, no es otra que garantizar que el Registro de la Propiedad ofrece la mayor seguridad jurídica posible al tráfico inmobiliario.

JURISPRUDENCIA Y RESOLUCIONES CITADAS

A) Sentencias del Tribunal Supremo

Año 1930

- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 3.^a) de 14 de marzo de 1930 (RJ 1930, 2641).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 3.^a) de 28 de junio de 1930 (RJ 1930, 2954).

Año 1944

- Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 1944 (RJ 1944, 1395).

Año 1947

- Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 1947 (RJ 1947, 142).

Año 1949

- Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de octubre de 1949 (RJ 1949, 1139).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de noviembre de 1949 (RJ 1949, 1244).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de diciembre de 1949 (RJ 1949, 1448).

Año 1950

- Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de abril de 1950 (RJ 1950, 992).

Año 1953

- Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 1953 (RJ 1953, 912).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 1953 (RJ 1953, 1638).

Año 1954

- Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de octubre de 1954 (RJ 1954, 2634).

Año 1955

- Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 1955 (RJ 1955, 736).

Año 1958

- Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de enero de 1958 (RJ 1958, 550).

Año 1960

- Sentencia del Tribunal Supremo 29 de marzo de 1960 (RJ 1960, 1255).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de noviembre de 1960 (RJ 1960, 3480).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 1960 (RJ 1960, 5095).

Año 1961

- Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 1961 (RJ 1961, 1798).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 1961 (RJ 1961, 3636).

Año 1962

- Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 1962 (RJ 1962, 650).

- Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 1962 (RJ 1962, 5004).

Año 1963

- Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de junio de 1963 (RJ 1963, 3612).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de noviembre de 1963 (RJ 1963, 4985).

Año 1964

- Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 1964 (RJ 1964, 1592).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de noviembre de 1964 (RJ 1964, 5072).

Año 1965

- Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de junio de 1965 (RJ 1965, 3813).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de diciembre de 1965 (RJ 1965, 5900).

Año 1966

- Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de febrero de 1966 (RJ 1966, 2607).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 1966 (RJ 1966, 4490).

Año 1967

- Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 1967 (RJ 1967, 1663).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de abril de 1967 (RJ 1967, 3256).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de junio de 1967 (RJ 1967, 3063).

Año 1968

- Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 1968 (RJ 1968, 2169).

■ REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE FINCAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Año 1969

- Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de enero de 1969 (RJ 1969, 195).

Año 1970

- Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 1970 (RJ 1970, 527).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de junio de 1970 (RJ 1970, 2978).

Año 1972

- Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 1972 (RJ 1972, 919).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de junio de 1972 (RJ 1972, 2748).

Año 1973

- Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de enero de 1973 (RJ 1973, 95).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 1973 (RJ 1973, 2718).

Año 1974

- Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 1974 (RJ 1974, 2095).

Año 1975

- Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 1975 (RJ 1975, 269).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de febrero de 1975 (RJ 1975, 730).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de junio de 1975 (RJ 1975, 2615).

Año 1977

- Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de enero de 1977 (RJ 1977, 6).

Año 1979

- Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 1979 (RJ 1979, 973).

Año 1980

- Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 1980 (RJ 1980, 1231).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de mayo de 1980 (RJ 1980, 1928).

Año 1981

- Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 1981 (RJ 1981, 528).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 1981 (RJ 1981, 912).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de marzo de 1981 (RJ 1981, 915).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de abril de 1981 (RJ 1981, 1524).

Año 1983

- Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1983 (RJ 1983, 961).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de mayo de 1983 (RJ 1983, 2686).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 1983 (RJ 1983, 5348).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de diciembre de 1983 (RJ 1983, 6825).

Año 1984

- Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de febrero de 1984 (RJ 1984, 651).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 1984 (RJ 1984, 2545).

Año 1985

- Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1985 (RJ 1985, 538).

■ REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE FINCAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

- Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de septiembre de 1985 (RJ 1985, 4265).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de octubre de 1985 (RJ 1985, 4624).

Año 1986

- Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de noviembre de 1986 (RJ 1986, 6244).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1986 (RJ 1986, 7794).

Año 1987

- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 3.^a) de 2 de febrero de 1987 (RJ 1987, 2043).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 1987 (RJ 1987, 688).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 3.^a) de 10 de octubre de 1987 (RJ 1987, 8327).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de octubre de 1987 (RJ 1987, 7469).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de noviembre de 1987 (RJ 1987, 8398).

Año 1988

- Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de marzo de 1988 (RJ 1988, 1554).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de marzo de 1988 (RJ 1988, 2475).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de julio de 1988 (RJ 1988, 5689).

Año 1989

- Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 1989 (RJ 1989, 4290).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 3.^a) de 17 de junio de 1989 (RJ 1989, 4732).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1989 (RJ 1989, 5728).

- Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 1989 (RJ 1989, 6956).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de septiembre de 1989 (RJ 1989, 7934).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de diciembre de 1989 (RJ 1989, 8828).

Año 1990

- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 3.^a) de 28 de noviembre de 1990 (RJ 1990, 9307).

Año 1991

- Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de febrero de 1991 (RJ 1991, 1155).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 3.^a) de 12 de febrero de 1991 (RJ 1991, 948).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 1991 (RJ 1991, 3936).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de octubre de 1991 (RJ 1991, 7237).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 1991 (RJ 1991, 8512).

Año 1992

- Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1992 (RJ 1992, 1261).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de mayo de 1992 (RJ 1992, 3890).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de septiembre de 1992 (RJ 1992, 7418).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de octubre de 1992 (RJ 1992, 7825).

Año 1993

- Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1993 (RJ 1993, 5265).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de julio de 1993 (RJ 1993, 6287).

■ REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE FINCAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

- Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 1993 (RJ 1993, 6647).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 1993 (RJ 1993, 8965).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de diciembre de 1993 (RJ 1993, 10085).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 1993 (RJ 1993, 9900).

Año 1994

- Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 1994 (RJ 1994, 3755).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de septiembre de 1994 (RJ 1994, 7142).

Año 1995

- Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 1995 (RJ 1995, 4127).

Año 1996

- Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de febrero de 1996 (RJ 1996, 14119).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de marzo de 1996 (RJ 1996, 1992).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de julio de 1996 (RJ 1996, 5882).

Año 1997

- Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de enero de 1997 (RJ 1997, 144).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de marzo de 1997 (RJ 1997, 1648).

Año 1998

- Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 1998 (RJ 1998, 408).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de diciembre de 1998 (RJ 1998, 9976).

Año 1999

- Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 1999 (RJ 1999, 749).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1999 (RJ 1999, 2145).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 3.ª) de 20 de abril de 1999 (RJ 1999, 3082).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 1999 (RJ 1999, 4114).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de junio de 1999 (RJ 1999, 4733).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1999 (RJ 1999, 5052).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 1999 (RJ 1999, 9490).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de diciembre de 1999 (RJ 1999, 9756).

Año 2000

- Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de enero de 2000 (RJ 2000, 121).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de febrero de 2000 (RJ 2000, 822).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 3.ª) de 24 de febrero de 2000 (RJ 2000, 2888).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 2000 (RJ 2000, 3495).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de mayo de 2000 (RJ 2000, 3498).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de junio de 2000 (RJ 2000, 4400).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 2000 (RJ 2000, 10397).
- Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 2000 (RJ 2000, 10136).

Año 2001

- Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001 (RJ 2001, 1083).

■ REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE FINCAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

- Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de julio de 2001 (RJ 2001, 5226).

Año 2002

- Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 2002 (RJ 2002, 6422).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de octubre de 2002 (RJ 2002, 6584).

Año 2003

- Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 2003 (RJ 2003, 858).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2003 (RJ 2003, 1171).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de abril de 2003 (RJ 2003, 3712).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de junio de 2003 (RJ 2003, 4243).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de julio de 2003 (RJ 2003, 5857).
- Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 2003 (RJ 2003, 7006).

Año 2004

- Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 2004 (RJ 2004, 1133).

Año 2005

- Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 2005 (RJ 2005, 1302).

Año 2006

- Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de octubre de 2006 (RJ 2006, 8708).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de noviembre de 2006 (RJ 2006, 8055).

- Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2006 (RJ 2006, 193).

Año 2007

- Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 2007 (RJ 2007, 8101).

Año 2008

- Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2008 (RJ 2008, 1694).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 3.ª) de 20 de mayo de 2008 (RJ 2008, 3491).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de junio de 2008 (RJ 2008, 4168).

Año 2009

- Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 2009 (RJ 2009, 5821).

Año 2011

- Sentencia del Tribunal Supremo de 12 diciembre de 2011 (RJ 2012, 33).

B) Sentencias del Tribunal Constitucional

Año 1987

- Sentencia del Tribunal Constitucional de 26 de marzo de 1987 (RTC 1987, 37).

Año 1990

- Sentencia del Tribunal Constitucional de 29 de marzo de 1990 (RTC 1990, 56).

Año 1999

- Sentencia del Tribunal Constitucional de 11 de noviembre de 1999 (RTC 1999, 207).

C) Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea

Año 2001

- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de junio de 2001.

D) Sentencias de Audiencias Provinciales

Año 2005

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 1.^a), de 15 de marzo de 2005 (JUR 2005, 115872).

Año 2008

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia (Sección 2.^a), de 3 de noviembre de 2008 (JUR 2010, 315882).

Año 2012

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife (Secc. 3.^a), de 16 de octubre de 2012 (JUR 2013, 224949).
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife (Secc. 4.^a), de 12 de diciembre de 2012 (JUR 2013, 55302).

E) Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

Año 1863

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de agosto de 1863 (recopilada en R. Roca Sastre y J. Molina Juyol, *Jurisprudencia Registral*, tomo I, Bosch, Barcelona, 1953, pág. 121).

Año 1881

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de abril de 1881 (recopilada en R. Roca Sastre y J. Molina Juyol, *Jurisprudencia Registral*, tomo I, Bosch, Barcelona, 1953, pág. 1224).

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de mayo de 1881 (recopilada en R. Roca Sastre y J. Molina Juyol, *Jurisprudencia Registral*, tomo I, Bosch, Barcelona, 1953, pág. 1225).

Año 1889

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de junio de 1889 (recopilada en R. Roca Sastre y J. Molina Juyol, *Jurisprudencia Registral*, tomo II, Bosch, Barcelona, 1953, pág. 549).

Año 1892

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de marzo de 1892 (recopilada en R. Roca Sastre y J. Molina Juyol, *Jurisprudencia Registral*, tomo II, Bosch, Barcelona, 1953, pág. 724).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de junio de 1892 (recopilada en R. Roca Sastre y J. Molina Juyol, *Jurisprudencia Registral*, tomo II, Bosch, Barcelona, 1953, pág. 777).

Año 1920

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de mayo de 1920 (recopilada en R. Roca Sastre y J. Molina Juyol, *Jurisprudencia Registral*, tomo V, Bosch, Barcelona, 1953, pág. 400).

Año 1921

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de enero de 1921 (recopilada en R. Roca Sastre y J. Molina Juyol, *Jurisprudencia Registral*, tomo V, Bosch, Barcelona, 1953, pág. 496).

Año 1925

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de febrero de 1925 (recopilada en R. Roca Sastre y J. Molina Juyol, *Jurisprudencia Registral*, tomo VI, Bosch, Barcelona, 1953, pág. 22).

Año 1928

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de enero de 1928 (recopilada en R. Roca Sastre y J. Molina Juyol, *Jurisprudencia Registral*, tomo VI, Bosch, Barcelona, 1953, pág. 614).

Año 1934

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de diciembre de 1934 (RJ 1934, 2338).

Año 1942

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de enero de 1942 (RJ 1942, 113).

Año 1952

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de junio de 1952 (RJ 1952, 1630).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de octubre de 1952 (RJ 1952, 2684).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de octubre de 1952 (RJ 1952, 2715).

Año 1953

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de diciembre de 1953 (RJ 1954, 1101).

Año 1954

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de julio de 1954 (RJ 1954, 2089).

Año 1959

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de febrero de 1959 (RJ 1959, 495).

Año 1960

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de enero de 1960 (RJ 1960, 117).

Año 1962

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 1962 (RJ 1962, 1249).

Año 1963

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de octubre de 1963 (RJ 1963, 4187).

Año 1965

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de mayo de 1965 (RJ 1965, 2607).

Año 1967

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de septiembre de 1967 (RJ 1967, 5924).

Año 1969

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de septiembre de 1969 (RJ 1969, 4207).

Año 1972

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de marzo de 1972 (RJ 1972, 3411).

Año 1980

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de julio de 1980 (RJ 1980, 2966).

Año 1981

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1981 (RJ 1981, 4081).

Año 1982

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de noviembre de 1982 (RJ 1982, 6941).

Año 1984

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 1984 (RJ 1984, 426).

Año 1986

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 1986 (RJ 1986, 3844).

Año 1987

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de junio de 1987 (RJ 1987, 4835).

Año 1988

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de enero de 1988 (RJ 1988, 211).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1988 (RJ 1988, 6359).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de octubre de 1988 (RJ 1988, 8002).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de octubre de 1988 (RJ 1988, 8003).

Año 1991

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de abril de 1991 (RJ 1991, 3140).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de julio de 1991 (RJ 1991, 5440).

Año 1992

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de septiembre de 1992 (RJ 1992, 7225).

Año 1997

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de diciembre de 1997 (RJ 1997, 9496).

Año 1998

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de noviembre de 1998 (RJ 1988, 8488).

Año 2001

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de febrero de 2001 (RJ 2001, 2145).

Año 2004

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de octubre de 2004 (RJ 2005, 1791).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2004 (RJ 2005, 2551).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2004 (RJ 2004, 7925).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de noviembre de 2004 (RJ 2004, 7929).

Año 2005

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de junio de 2005 (RJ 2005, 5591).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 2005 (RJ 2005, 6876).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de julio de 2005 (RJ 2005, 6942).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de septiembre de 2005 (RJ 2005, 6929).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de septiembre de 2005 (RJ 2005, 6936).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de noviembre de 2005 (RJ 2005, 3886).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de noviembre de 2005 (RJ 2005, 3887).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de noviembre de 2005 (RJ 2005, 3888).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de noviembre de 2005 (RJ 2005, 9774).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de diciembre de 2005 (RJ 2006, 3889).

Año 2006

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de enero de 2006 (RJ 2006, 372).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 2006 (RJ 2006, 3900).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de febrero de 2006 (RJ 2006, 1727).

■ REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE FINCAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de julio de 2006 (RJ 2006, 6140).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de noviembre de 2006 (RJ 2006, 7159).

Año 2007

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de noviembre de 2007 (RJ 2007, 9261).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de noviembre de 2007 (RJ 2007, 9262).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de diciembre de 2007 (RJ 2008, 2083).

Año 2008

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de febrero de 2008 (RJ 2008, 2789).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 2008 (RJ 2008, 2797).

Año 2009

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de enero de 2009 (RJ 2009, 1608).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de septiembre de 2009 (RJ 2009, 5683).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de septiembre de 2009 (RJ 2009, 4441).

Año 2010

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de julio de 2010 (RJ 2010, 3760).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de diciembre de 2010 (RJ 2011, 1224).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de diciembre de 2010 (RJ 2011, 265).

Año 2012

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 2012 (RJ 2012, 5951).

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de febrero de 2012 (RJ 2012, 5965).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 2012 (RJ 2012, 10044).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 2012 (RJ 2012, 10063).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de julio de 2012 (RJ 2012, 10078).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 2012 (RJ 2012, 10963).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de octubre de 2012 (RJ 2012, 10984).

Año 2013

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de abril de 2013 (RJ 2013, 3671).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de mayo de 2013 (RJ 2013, 4834).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de junio de 2013 (RJ 2013, 5776).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de julio de 2013 (RJ 2013, 6139).

Año 2014

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de enero de 2014 (RJ 2014, 1550).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de marzo de 2014 (RJ 2014, 2208).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de abril de 2014 (RJ 2014, 3222).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de mayo de 2014 (RJ 2014, 3261).

Año 2015

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015 (RJ 2015, 6524).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015 (RJ 2015, 6059).

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de diciembre de 2015 (RJ 2015, 6601).

Año 2016

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 2016 (RJ 2016, 1886).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 2016 (RJ 2016, 124967).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de mayo de 2016 (RJ 2016, 3006)
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de mayo de 2016 (RJ 2016, 3996).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de junio de 2016 (RJ 2016, 4995).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de junio de 2016 (RJ 2016, 4011).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de junio de 2016 (RJ 2016, 4023).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de junio de 2016 (RJ 2016, 4015).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de julio de 2016 (RJ 2016, 4599).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de julio de 2016 (RJ 2016, 5257).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de septiembre de 2016 (RJ 2016, 4623).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de octubre de 2016 (RJ 2016, 5271).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de octubre de 2016 (RJ 2016, 5754).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2016 (RJ 2016, 5757).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de noviembre de 2016 (RJ 2016, 5759).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2016 (RJ 2016, 6565).

Año 2017

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de enero de 2017 (RJ 2017, 309).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 2017 (RJ 2017, 315).
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de enero de 2017 (RJ 2017, 317).

BIBLIOGRAFÍA

- AA.VV., *Informe sobre el Fraude en España*, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid, 1994.
- AA.VV., «Reglas comunes para un Registro de la Propiedad europeo», en F. J. Orduña Moreno y F. de la Puente Alfaro (Codir.), y L. M. Martínez Velencoso (Coord.), *Los sistemas de transmisión de la propiedad inmobiliaria en el Derecho europeo*, Thomson Reuters-Civitas, Navarra, 2009.
- AFONSO RODRÍGUEZ, M.^a Elvira, *Las menciones de derechos en el Registro de la Propiedad*, Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 1998.
- «El principio de exactitud registral desde la óptica de las bases gráficas registrales: algunas reflexiones», en M. E. Sánchez Jordán (Coor.), *La información territorial en el Registro de la Propiedad: la incidencia de la Directiva Inspire y de las Bases Gráficas Registrales*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2011.
- «La publicidad registral al servicio de la protección medioambiental: el problema de la contaminación de los suelos», en M. E. Sánchez Jordán (Dir.), *El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2013.
- AGUILERA ANEGÓN, Gonzalo, «Información territorial asociada y calificación registral», *Cuadernos Ambientales de la Propiedad*, núm. 1, 2011 (revista digital publicada por el Decanato de Registradores de Cataluña. Puede consultarse online en la siguiente dirección: <http://bit.ly/29HM7Wd>).
- ALBIÑANA GARCÍA-QUINTANA, César, «El Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad», *Revista de Derecho Financiero y de Hacienda Pública*, núm. 43, Madrid, 1993.
- ALCALÁ DÍAZ, M.^a Ángeles, «Información catastral y sistema de seguridad jurídica preventiva», *Revista CT: Catastro*, núm. 67, Madrid, 2009.
- ALCÁZAR MOLINA, Manuel G., *Catastro Inmobiliario*, Delta Publicaciones, Madrid, 2016.

- ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio, «La posesión y el Registro de la propiedad», *Revista de Derecho Privado*, junio, 1978.
- *Derecho Inmobiliario Registral*, Civitas, Madrid, 1986.
- *Derecho Inmobiliario Registral*, Comares, Granada, 2006 (2.^a edición).
- AMORÓS GUARDIOLA, Manuel, «Los Registros Jurídicos de Bienes Muebles y sus Principios inspiradores», *Ponencias y Comunicaciones presentadas al III Congreso Internacional de Derecho Registral*, Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 1978.
- *La teoría de la publicidad registral y su evolución (discurso leído el día 30 de noviembre de 1998 en su recepción pública como académico de número y contestación de Luis Díez-Picazo y Ponce de León)*, Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, Madrid, 1998.
- «Artículo 1 de la Ley Hipotecaria», en M. Albaladejo y S. Díaz Alabart (Dir.), *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*, tomo VII-3.º, Editorial Revista de Derecho Privado (EDERSA), Madrid, 1999.
- «Los registros jurídicos de bienes en el Derecho español», en M. Amorós Guardiola, *Estudios jurídicos*, 2 tomos, Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2009.
- «Consecuencias procesales del principio de legitimación registral», en M. Amorós Guardiola, *Estudios jurídicos*, 2 tomos, Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2009.
- «Seguridad jurídica y publicidad registral», en M. Amorós Guardiola, *Estudios jurídicos*, 2 tomos, Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2009.
- AMORÓS GUARDIOLA, Manuel y CHICO Y ORTIZ, José María, «Artículo 605 del Código Civil», en M. Albaladejo y S. Díaz Alabart (Dir.), *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*, tomo VII-2.º, Editorial Revista de Derecho Privado (EDERSA), Madrid, 1978.
- «Artículo 606 del Código Civil», en M. Albaladejo y S. Díaz Alabart (Dir.), *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*, tomo VII-2.º, Editorial Revista de Derecho Privado (EDERSA), Madrid, 1978.
- ANTÓN DE LUZURIAGA, Claudio, «Comentarios al Título XIX», en F. García Goyena, *Concordancias, motivos y comentarios del Código civil español*, Cátedra de Derecho civil de la Universidad de Zaragoza, Zaragoza, 1974 (reimpresión de la edición de Madrid, 1852).
- ARNÁIZ EGUREN, Rafael, «Inexactitud registral. La descripción de la finca en el Registro de la Propiedad», en *Ponencias y comunicaciones presentadas al V Congreso Internacional de Derecho Registral*, Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1983.

- *Los aparcamientos subterráneos. Notas sobre su organización jurídica y su acceso al Registro de la Propiedad*, Civitas, Madrid, 1993.
 - *Registro de la Propiedad y Urbanismo (Estudio sobre la inscripción de actos y negocios de naturaleza urbanística)*, Marcial Pons y Centro de Estudios Registrales de Cataluña, Barcelona, 1995.
 - «El concepto de finca y la trascendencia de su descripción en el Registro de la Propiedad y en el Catastro», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 645, Madrid, 1998.
 - *La inscripción registral de actos urbanísticos. Comentarios al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística*, Marcial Pons, Madrid-Barcelona, 2001 (2.ª edición).
 - «Una reflexión personal sobre la función notarial en el tráfico sobre inmuebles. Su relación con las distintas modalidades de organización de la seguridad preventiva», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 666, Madrid, 2001.
 - *Terreno y edificación, propiedad horizontal y prehorizontalidad*, Thomson Reuters, Navarra, 2010.
- ARNÁIZ RAMOS, Rafael, «El tráfico jurídico de derechos de propiedad inmobiliaria y protección de la legalidad urbanística. La inscripción en el Registro de la Propiedad de negocios civiles sujetos a fiscalización administrativa», *Revista Jurídica de Cataluña*, I, 2015.
- ARRIETA SEVILLA, Luis Javier, *La doble inmatriculación registral*, Thomson-Reuters Aranzadi, Navarra, 2009.
- «Aproximación sistemática a las bases gráficas registrales», *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, núm. 19, Navarra, 2009.
 - «Fe pública registral, doble inmatriculación y usucapión: comentario a la STSJ Navarra de 28 de abril de 2008 [RAJ 2009/306]», *Revista Jurídica de Navarra*, núm. 47, 2009.
 - «La transformación del Registro de la Propiedad», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 718, Madrid, 2010.
 - «La inmatriculación de fincas de la Iglesia Católica por medio de certificación diocesana», *Ius canonicum*, Ediciones Universidad de Navarra, núm. 100, Navarra, 2010.
 - «La incidencia de las nuevas tecnologías en el Registro de la Propiedad», en A. I. Herrán, A. Emaldi Cirión y M. Enciso (Coord.), *Derecho y nuevas tecnologías*, Deusto, Bilbao, 2011.
 - «Protección tabular de los datos descriptivos de las fincas en Australia: un estudio comparado con el sistema español», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 723, Madrid, 2011.
 - «Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2011 (JUR 2011, 352266)», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 88, Navarra, 2012.

■ REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS FINCAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

- «La calificación registral en el Registro de la Propiedad digital y gráfico», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 740, Madrid, 2013.
 - «La finca registral gráfica», en M. E. Sánchez Jordán (Dir.), *El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2013.
 - «En defensa de una coordinación razonable entre el Registro de la Propiedad y el Catastro inmobiliario», *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, núm. 32, Navarra, 2013.
 - «La representación geográfica de la finca y su coordinación con el Catastro en el Proyecto de Ley de reforma hipotecaria», *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, núm. 35, Navarra, 2014.
- ASPIAZU RUIZ, JOSÉ, «La legitimación registral en la jurisprudencia del Tribunal Supremo», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 301, Madrid, 1953.
- BERNÉ VALERO, JOSÉ LUIS y FEMENIA RIBERA, CARMEN, «Gestión de la propiedad: coordinación-registro de la propiedad y catastro», *Estudios Geográficos*, núm. 253, Madrid, 2003.
- BRAVO Y TUDELA, ANTONIO, y GONZALO DE LAS CASAS, JOSÉ, *Ley Hipotecaria. Comentarios, formularios y concordancias con los códigos extranjeros (sic). Precedidos de una introducción filosófica, histórico-legal y rentística*, Centro del Notariado, Madrid, 1861.
- CABANILLAS SÁNCHEZ, ANTONIO, «El objeto de la publicidad registral», en *Libro-Homenaje al Profesor Manuel Amorós Guardiola*, volumen II, Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2006.
- CALZADILLA MEDINA, MARÍA ARÁNZAZU, «La protección del medioambiente a través del registro de la propiedad», *Anales de la Facultad de Derecho*, Servicio de Publicaciones de la Universidad de La Laguna, núm. 27, 2010.
- «La aplicación de las bases gráficas por los Tribunales y la Dirección General de los Registros y del Notariado, con especial referencia al problema de la identidad de la finca», en M. E. Sánchez Jordán (Coor.), *La información territorial en el Registro de la Propiedad: la incidencia de la Directiva Inspire y de las Bases Gráficas Registrales*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2011.
 - «Identificación, localización y delimitación de la finca privativa en la división horizontal no tumbada: Apuntes sobre la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria española», *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, núm. 38, Navarra, 2015.
- CALZADILLA MEDINA, MARÍA GORETTI, «Digitalización de fincas registrales», en M. E. Sánchez Jordán (Coor.), *La información territorial en el Registro de la Propiedad: la incidencia de la Directiva Inspire y de las Bases Gráficas Registrales*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2011.

- CAMY ESCOBAR, Jesús, REQUEJO LIBERAL, Jorge y DELGADO RAMOS, Joaquín, *Informe de la Comisión de Bases Gráficas sobre las reformas introducidas por la Ley de Economía Sostenible en el Texto Refundido de la Ley del Catastro y su repercusión en la actividad registral*, Madrid, 2011.
- CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, Buenaventura, *Comentarios a la legislación hipotecaria*, 7 tomos, Editorial Centro de Estudios Hipotecarios, Pamplona, 1971.
- CAPOTE PÉREZ, Luis Javier, «La infraestructura de información espacial en España. La transposición de la Directiva INSPIRE al derecho español», en M. E. Sánchez Jordán (Coor.), *La información territorial en el Registro de la Propiedad: la incidencia de la Directiva Inspire y de las Bases Gráficas Registrales*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2011.
- «Registro de la Propiedad, bases gráficas y protección del patrimonio natural», en M. E. Sánchez Jordán (Dir.), *El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2013.
- CARAL, Mercedes, y FERNÁNDEZ, Estefanía, «Discordancia en una finca entre el Registro de la Propiedad y el Catastro: soluciones», *Economist & Jurist*, núm. 164, Barcelona, 2012.
- CASADO PALLARES, José María, «El Registro de la Propiedad en Australia actualmente (Cien años de sistema Torrens)», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 368-369, Madrid, 1959.
- CASTELLS, Manuel, *La Era de la información*, tres volúmenes, versión castellana de Carmen Martínez Gimeno, Alianza Editorial, Madrid, 1997.
- CASTIELLA RODRÍGUEZ, José Javier, «Coordinación entre Registro y Catastro: la experiencia del notario», *Revista Jurídica del Notariado*, núm. 38, Madrid, 2001.
- CAVALLÉ CRUZ, Alfonso, «Geobase vs. Catastro», *El Notario del siglo XXI*, núm. 48, 2013.
- CHICO Y ORTIZ, José María, «La inscripción registral y el documento notarial como fuente de construcciones jurídicas», *Ponencias y Comunicaciones presentadas al III Congreso Internacional de Derecho Registral*, Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 1978.
- *Estudios sobre derecho hipotecario*, 2 tomos, Marcial Pons, Madrid, 1981.
- «La prioridad formal y la sustantiva», en *Estudios jurídicos en homenaje a Tirso Carretero*, Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1985.
- *Calificación jurídica, conceptos básicos y formularios registrales*, Marcial Pons, Madrid, 1987.
- «La publicidad efecto y la publicidad noticia», *Revista de derecho privado*, núm. 78, Madrid, 1994.
- «Los principios hipotecarios de fe pública y buena fe en la Legislación Hipotecaria de 1944», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 625 (número conmemorativo de los 50 años de la reforma hipotecaria de 1944), Madrid, 1994.

- «El futuro de la calificación registral en el proceso de informatización de los Registros», en F. J. Gómez Gállego, *La calificación registral* (Coord.), tomo I, Thomson Civitas, Navarra, 2008 (2.ª edición).
- CHINCHILLA RUEDA, Rafael, «El Catastro y el Registro», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 392-393, Madrid, 1961.
- CLEMENTE MEORO, Mario E., «Doble venta y doble inmatriculación de finca en el Registro de la Propiedad», *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, núm. 4, Navarra, 2000.
- *Doble inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2007 (2.ª edición).
- CONCHEIRO DEL RÍO, Jaime, «El principio de autonomía de la voluntad en el ámbito hipotecario», en *Libro-Homenaje al Profesor Manuel Amorós Guardiola*, 2 volúmenes, Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2006.
- *El catastro y el Impuesto sobre bienes inmuebles: estudio completo y exhaustivo*, 2 volúmenes, Editorial Bosch, Barcelona, 2008.
- *Inmatriculación de fincas*, 2 tomos, Bosch, Barcelona, 2009.
- CORRAL DUEÑAS, Francisco, *La finca y sus modificaciones*, Lex Nova, Valladolid, 2002.
- CORRAL GIJÓN, María del Carmen, *La protección registral del suelo rústico*, Servicio de Estudios del Colegio de Registradores, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2003.
- CUENCA ANAYA, Francisco, «El notario y los fines del Derecho», en *La seguridad jurídica y el notariado*, Editorial Revista de Derecho Privado (EDERSA), Madrid, 1986.
- CURIEL LLORENTE, Fernando, «Artículo 2 de la Ley Hipotecaria», en M. Albaladejo y S. Díaz Alabart (Dir.), *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*, tomo VII-3.º, Editorial Revista de Derecho Privado (EDERSA), Madrid, 1999.
- *Inmatriculación-Reanudación del tracto sucesivo-Inscripción de excesos de cabida*, Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2001.
- DE COSSÍO Y CORRAL, Alfonso, *Instituciones de Derecho Hipotecario*, Civitas, Madrid, 1986.
- DE HARO, Miguel «La colaboración del Catastro y el Registro de la Propiedad. Precedentes y nuevo Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario», *Revista CT: Catastro*, núm. 54, Madrid, 2005.
- DE LA PUENTE ALFARO, Fernando, *Medios de calificación del registrador y título cuya nulidad no resulta del mismo: Una propuesta*, Cuadernos de Derecho Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2010.

- DE PABLO CONTRERAS, Pedro, «Artículo 18 de la Ley Hipotecaria», en M. Albaladejo y S. Díaz Alabart (Dir.), *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*, tomo VII-4, Editorial Revista de Derecho Privado (EDERSA), Madrid, 1999.
- «Las adquisiciones a *non domino*», en P. DE PABLO CONTRERAS (Coord.), *Curso de Derecho Civil III. Derechos Reales*, Colex, Madrid, 2011 (3.ª edición).
- «La adquisición derivativa *inter vivos*», en P. de Pablo Contreras (Coord.), *Curso de Derecho Civil III. Derechos Reales*, Colex, Madrid, 2011 (3.ª edición).
- «La publicidad de los derechos reales. El Registro de la Propiedad», en P. de Pablo Contreras (Coord.), *Curso de Derecho Civil III. Derechos Reales*, Colex, Madrid, 2011 (3.ª edición).
- «Finca material y finca registral», en M. E. Sánchez Jordán (Dir.), *El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2013.
- DE LA CUESTA SANZ, José María, «Criterios de individualización de la finca rústica. Nuevas tecnologías y derecho de propiedad de inmuebles rústicos. Descripción de fincas en el SIGPAC», en J. Gómez Galligo (Coord.), *Homenaje al Profesor Manuel Cuadrado Iglesias*, dos tomos, Thomson-Civitas, Madrid, 2008.
- DE LA RICA Y ARENAL, Ramón, «Meditaciones hipotecarias: La buena fe y la publicidad del Registro», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 256, Madrid, 1949.
- «Meditaciones hipotecarias. El principio de prioridad y las inscripciones retrasadas», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 366-367, Madrid, 1958.
- DE LA RICA Y MARITORENA, Ramón, «Salvaguardia judicial y base física del Registro», en *Estudios jurídicos en homenaje a Tirso Carretero*, Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1985.
- DEL RÍO Y PÉREZ, José, «El Catastro parcelario y el Registro de la Propiedad», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 8, Madrid, 1925.
- «Algo más sobre el Catastro y el Registro de la Propiedad», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 11, Madrid, 1925.
- DELGADO RAMOS, Joaquín, *La protección registral del medio ambiente*, Cuadernos de Derecho Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2007.
- «El Registro de la Propiedad como eficaz instrumento de protección del medio ambiente», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 703, Madrid, 2007.
- «La base gráfica registral», *Topografía y cartografía*, núm. 144-145, Madrid, 2008.
- «Efectos jurídicos de la delimitación geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad», *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, núm. 17, Navarra, 2008.

- «Presente y futuro de las relaciones de colaboración entre el Registro de la Propiedad y el Catastro. La identificación geográfica de las fincas registrales y la interoperabilidad entre cartografías», *Catastro: formación, investigación y empresa. Selección de ponencias del I Congreso Internacional sobre catastro unificado y multipropósito*, Jaén, 2010.
- DÍAZ FRAILE, Juan M.^a, «Exégesis de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria, en materia de inscripción de representaciones gráficas», *Boletín del Colegio de Registradores de España*, núm. 23, Madrid, 2015.
- DÍEZ-PICAZO, Luis, *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, volumen III, *Las relaciones jurídico-reales, el Registro de la Propiedad, la posesión*, Thomson-Civitas, Navarra, 2008 (5.^a edición).
- DÍEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN BALLESTEROS, Antonio, *Sistema de Derecho Civil*, volumen III, Tecnos, Madrid, 1998 (6.^a edición).
- DIXON, Martin John, «The reform of Property Law and the Land Registration Act 2002: A risk Assessment», en *Conveyance and Property Lawyer*, University of Cambridge, Cambridge, 2003.
- DURÁN BOO, Ignacio, y VELASCO MARTÍN-VARÉS, Amalia, «La relación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad en los países de la Unión Europea», *Revista CT: Catastro*, núm. 61, Madrid, 2007.
- FAJARDO FERNÁNDEZ, Javier y L. J. ARRIETA SEVILLA, Luis Javier, «Fe pública registral en invasión tabular parcial de finca no inmatriculada», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 702, Madrid, 2007.
- FANDOS PONS, Pedro, «La finca registral», en P. Fandos Pons, M. B. Gómez Valle, I. González García, J. I. Martín Alías y M. Santos Lloros, *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, Atelier, Barcelona, 2008.
- «El alcance de la implantación del sistema de bases gráficas registrales», *Revista de asuntos registrales Lunes 4-30*, núm. 472, Valencia, 2010.
- «La seguridad jurídica del sistema de bases gráficas registrales», en Blog Auctoritas (puede consultarse en www.blogauctoritas.es/la-seguridad-juridica-del-sistema-de-bases-graficas-registrales/), 2012.
- «La seguridad jurídica que presta el Registro de la Propiedad tras la implantación del programa informático Temple SigReg», en M. E. Sánchez Jordán (Dir.), *El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2013.
- «Bases gráficas para el Registro del siglo XXI», *Periódico Cinco Días*, de 16 de enero de 2014, Estructura Grupo de Estudios Económicos, S. A., Madrid, 2014.
- «La base gráfica registral no es un catastro paralelo», *Periódico El País*, de 28 de enero de 2014, Ediciones El País, S. L., Madrid, 2014.
- FERNÁNDEZ CANALES, Carmen, «Principio de inscripción», en F. J. Orduña Moreno y F. de la Puente Alfaro (Codir.), y L. M. Martínez Velencoso (Coord.), *Los sistemas de transmisión de la propiedad inmobiliaria en el Derecho europeo*, Thomson Reuters – Civitas, Navarra, 2009.

- FERNÁNDEZ CANALES, Carmen, y VÁZQUEZ DE CASTRO, Eduardo, «Principio de fe pública registral», en F. J. Orduña Moreno y F. de la Puente Alfaro (Codir.), y L. M. Martínez Velencoso (Coord.), *Los sistemas de transmisión de la propiedad inmobiliaria en el Derecho europeo*, Thomson Reuters-Civitas, Navarra, 2009.
- FERNÁNDEZ ESTEVAN, Eduardo, «La coordinación con Catastro y la regulación de expedientes», *La Buahira*, núm. 5, Sevilla, 2015.
- FERNÁNDEZ GREGORACI, Beatriz, *Legitimación posesoria y legitimación registral (Algunos supuesto de aplicación)*, Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2002.
- FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, Carmen, *El Registro Mercantil, un estudio de derecho administrativo*, Marcial Pons, Madrid-Barcelona, 1998.
- FERRERO MUÑOZ, Juan, «La buena fe como clave del dominio en los casos de doble venta», en L. Díez-Picazo (Coord.), *Estudios Jurídicos en Homenaje al Profesor José María Miquel*, Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra, 2014.
- FORCADA MIRANDA, Francisco Javier, «El Registro de la Propiedad y las nuevas tecnologías. La publicidad formal, acceso al proceso y efectos jurídicos», en C. Carbonell Llorens y M. Almenar Belenguer (Dir.), *Estudios de Derecho Judicial*, núm. 43 (ejemplar dedicado a: Jurisdicción y Registro de la Propiedad y Mercantil: nuevas áreas de interés común), Madrid, 2002.
- FUERTES, Mercedes, *Urbanismo y publicidad registral*, Editorial Marcial Pons, Madrid, 2001 (2.^a edición, revisada y ampliada).
- GALINDO Y DE VERA, León, y DE LA ESCOSURA Y ESCOSURA, Rafael, *Comentarios a la Legislación Hipotecaria de España y Ultramar*, Pinto, Madrid, 1890.
- GALLEGO DEL CAMPO, Germán, «Ideología y progresismo en la legislación hipotecaria del siglo XIX», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 574, Madrid, 1986.
- GARCÍA ARANGO Y CANGAS, Ladislao, «Elementos de hecho (boceto)», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 259, Madrid, 1949.
- GARCÍA CANTERO, Gabriel, «La finca como objeto del derecho real», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 453, Madrid, 1966.
- «Artículo 1468 del Código Civil», en M. Albaladejo y S. Díaz Alabart (Dir.), *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*, tomo XIX, Editorial Revista de Derecho Privado (EDERSA), Madrid, 1991.
- GARCÍA GARCÍA, Juan Antonio, «Identificación de fincas registrales e incorporación de la calificación administrativa correspondiente», en M. E. Sánchez Jordán (Coor.), *La información territorial en el Registro de la Propiedad: la incidencia de la Directiva Inspire y de las Bases Gráficas Registrales*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2011.

- GARCÍA GARCÍA, Juan Antonio, y TRUJILLO CABRERA, Carlos, «¿Nuevas funciones del Registro de la Propiedad? Sobre la cédula ambiental registral, ecoetiquetas de fincas registrales e instrumentos similares», en M. E. Sánchez Jordán (Dir.), *El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2013.
- GARCÍA GARCÍA, José Manuel, *La coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro Topográfico Parcelario establecida en el Real Decreto de 3 de mayo de 1980 y en la Carta de México*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 1982.
- *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, cinco tomos, Civitas, Madrid, 1988-2002.
- «La finca como base del sistema inmobiliario», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 625 (número conmemorativo de los 50 años de la reforma hipotecaria de 1944), Madrid, 1994.
- «La función registral y la seguridad del tráfico inmobiliario», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 625 (número conmemorativo de los 50 años de la reforma hipotecaria de 1944), Madrid, 1994.
- «Acto de desagravio al principio de especialidad (Crítica a las Resoluciones DGRN de 16 de diciembre de 1994, 7 de enero de 1994 y 7 de febrero de 1995)», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 629, Madrid, 1995.
- «Artículo 8 de la Ley Hipotecaria», en M. Albaladejo y S. Díaz Alabart (Dir.), *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*, tomo VII-3.º, Editorial Revista de Derecho Privado (EDERSA), Madrid, 1999.
- «Artículo 38 de la Ley Hipotecaria», en M. Albaladejo y S. Díaz Alabart (Dir.), *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*, tomo VII-4.º, Editorial Revista de Derecho Privado (EDERSA), Madrid, 1999.
- *Código de Legislación Inmobiliaria, Hipotecaria y del Registro Mercantil*, Civitas, Madrid, 2001 (3.ª edición).
- «La calificación registral», en F. J. Gómez Gállego (Coord.), *La calificación registral*, tomo I, Thomson Civitas, Navarra, 2008 (2.ª edición).
- *Código de Legislación Inmobiliaria, Hipotecaria y del Registro Mercantil*, dos tomos, Civitas-Thomson Reuters, Navarra, 2011 (7.ª edición).
- *La finca registral y el catastro. Inmatriculación, obra nueva, reanudación de tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Civitas-Thomson Reuters, Navarra, 2016.
- GARCÍA GARCÍA, José Manuel y MUÑOZ CARIÑANOS, Fernando, «Identificación de fincas rústicas», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 505, Madrid, 1974.
- GARCÍA-TREVJANO HINOJOSA, Ernesto, «Primera aproximación a la reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro», *La Buahira*, núm. 5, Sevilla, 2015.

- GÓMEZ DE LA SERNA, Pedro, *La Ley Hipotecaria, comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera, precedida de una introducción histórica y seguida de un diccionario y formularios para su más fácil aplicación*, 2 tomos, Revista de Legislación, Madrid, 1862.
- GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier, «El principio de especialidad registral», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 625 (número conmemorativo de los 50 años de la reforma hipotecaria de 1944), Madrid, 1994.
- «Planteamiento sobre la naturaleza y caracteres de la calificación registral», en F. J. Gómez Gállico (Coord.), *La Calificación Registral*, tomo I, Thomson Civitas, Navarra, 2008 (2.ª edición).
- «La calificación registral en el pensamiento de Don Jerónimo González. Su vigencia actual», en F. J. Gómez Gállico (Coord.), *La Calificación Registral*, tomo I, Thomson Civitas, Navarra, 2008 (2.ª edición).
- «El equilibrio del sistema español de seguridad jurídica preventiva», en F. J. Gómez Gállico (Coord.), *La calificación registral*, tomo I, Thomson Civitas, Navarra, 2008 (2.ª edición).
- «Grandes expectativas derivadas de la Ley 13/2015, de 24 de junio en relación a la coordinación del Registro de la Propiedad y del Catastro», *CT: Catastro*, núm. 84, Madrid, 2015.
- GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier, y DEL POZO CARRASCOSA, Pedro, *Lecciones de Derecho Hipotecario*, Marcial Pons, Madrid, 2000.
- GÓMEZ PERALS, Miguel, *Los datos de hecho y el Registro de la Propiedad*, Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2004.
- «Relaciones entre el Registro de la Propiedad y el Catastro: ¿Coordinación?», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 699, Madrid, 2007.
- «Fincas registrales y bases gráficas», *Revista Jurídica de Canarias*, Tirant lo Blanch, núm. 16, Valencia, 2010.
- «Las bases gráficas registrales y la inmatriculación», en M. E. Sánchez Jordán (Coor.), *La información territorial en el Registro de la Propiedad: la incidencia de la Directiva Inspire y de las Bases Gráficas Registrales*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2011.
- GÓMEZ VALLE, María Belén, «Inexactitud y rectificación del Registro», en P. Fandos Pons, M. B. Gómez Valle, I. González García, J. I. Martín Alías y M. Santos Lloros, *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, Atelier, Barcelona, 2008.
- GONZÁLEZ GARCÍA, Isabel, «Principios hipotecarios», en P. Fandos Pons, M. B. Gómez Valle, I. González García, J. I. Martín Alías y M. Santos Lloros, *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, Atelier, Barcelona, 2008.
- GONZÁLEZ-MENESES ROBLES, Manuel, «La referencia catastral en los documentos inscribibles», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 641, Madrid, 1997.
- GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, Jerónimo, *Estudios de Derecho Hipotecario (orígenes, sistemas y fuentes)*, Imprenta de Estanislao Maestre, Madrid, 1924.

- «El principio de inscripción en el Derecho Hipotecario», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 11, Madrid, 1925.
- «El principio de especialidad», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 14, Madrid, 1926.
- «El principio de legalidad», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 32, Madrid, 1927.
- «Principios Hipotecarios», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 78, Madrid, 1931.
- GONZÁLEZ PÉREZ, Jesús, «Naturaleza del procedimiento registral», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 256, Madrid, 1949.
- «La impugnación de los actos registrales», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 328-329, Madrid, 1955.
- «El recurso gubernativo contra la calificación del registrador de la propiedad», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 516, Madrid, 1976.
- *Responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas*, Thomson-Civitas, Madrid, 2004 (3.^a edición).
- GONZÁLEZ SALINAS, Jesús, «Artículo 17», *Comentarios a la Ley del Suelo (Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio)*, en González Pérez, J. (Dir.), 2 volúmenes, Thomson-Civitas, Navarra, 2008 (2.^a edición).
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, María, *El principio de especialidad registral*, Cuadernos de Derecho Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2010.
- GORDILLO CAÑAS, Antonio, «Bases del Derecho de Cosas y Principios Inmobiliario-Registrales: Sistema español», *Anuario de Derecho Civil*, tomo XLVIII, fascículo II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1995.
- «La inscripción en el Registro de la Propiedad (su contenido causal, su carácter voluntario y su función publicadora de la situación jurídico-real o generadora de su apariencia jurídica)», *Anuario de Derecho Civil*, tomo LIV, fascículo I, Ministerio de Justicia, Madrid, 2001.
- «El principio de fe pública registral (I)», *Anuario de Derecho Civil*, tomo LIX, fascículo II, Ministerio de Justicia, Madrid, 2006.
- GRAGERA IBÁÑEZ, Gabriel, «El principio del doble suministro y la coordinación entre el Catastro y el Registro jurídico», *Ponencias y comunicaciones presentadas al IX Congreso Internacional de Derecho Registral*, Vol. I, Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 1993.
- «Las bases gráficas registrales: la historia de un proyecto por definir», en M. E. Sánchez Jordán (Dir.), *El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2013.

- GUILARTE GUTIÉRREZ, Vicente, «El procedimiento registral y su revisión judicial: análisis de su práctica», en M. A. Larrosa Amante (Dir.), *Derecho Inmobiliario Registral: problemática actual*, tomo II, Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2010.
- HERMIDA LINARES, Mariano, «La tradición y la inscripción en el Registro de la Propiedad como formas de adquirir los derechos reales sobre inmuebles», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 457, Madrid, 1966.
- HERRERO OVIEDO, Margarita, *La inmatriculación por título público*, Dykinson, Madrid, 2006.
- «Pluralidad de folios registrales para una misma finca: Eliminación de esta disfunción», en *Libro homenaje a Manuel Amorós Guardiola*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2006.
- «Alteración del dato registral de la superficie de las fincas», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 695, Madrid, 2006.
- IBIZA GARCÍA-JUNCO, Ana María, «La referencia catastral y los certificados descriptivos y gráficos. Dos aportaciones del Catastro al tráfico jurídico inmobiliario», *Revista CT: Catastro*, núm. 64, Madrid, 2008.
- JEREZ DELGADO, Carmen, *La buena fe registral*, Cuadernos de Derecho Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2005.
- JIMÉNEZ CLAR, Antonio, *Introducción al Derecho Civil patrimonial*, Editorial Comares, Granada, 1993.
- «Perfiles de la coordinación de la información territorial gráfica, en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario», *CT: Catastro*, núm. 84, Madrid, 2015.
- JIMÉNEZ PARÍS, Teresa Asunción, *El momento de la buena fe*, Cuadernos de Derecho Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2006.
- JUEZ PÉREZ, Andrés, «Identificación Gráfica de Fincas Registrales», *Revista Jurídica de Castilla-La Mancha*, núm. 42, Toledo, 2007.
- «Principales novedades introducidas por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de las leyes Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario», *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 14, Castilla la Mancha, 2015.
- LACRUZ BERDEJO, José Luis, «Inscripción y tradición», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 344-345, Madrid, 1957.
- «Dictamen sobre la naturaleza de la función registral y la figura del Registrador», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 530, Madrid, 1979.
- LACRUZ BERDEJO, José Luis, SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís *et al.*, *Elementos de Derecho Civil*, volumen III bis, *Derecho Inmobiliario Registral*, Dykinson, Madrid, 2003 (2.^a edición).

- LANZAS GALVACHE, Joaquín, «La publicidad como instrumento de la seguridad jurídica», en *La seguridad jurídica y el notariado*, Editorial Revista de Derecho Privado (EDERSA), Madrid, 1986.
- LASO MARTÍNEZ, José Luis, «Ilicitud administrativa y validez civil», en *Estudios jurídicos en homenaje a Tirso Carretero*, Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1985.
- «Previsiones y conjeturas en las relaciones del urbanismo con el sistema registral», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 657, Madrid, 2000.
- LASSO GAITE, Juan Francisco, *Crónica de la Codificación Española*, tomo II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1970.
- LLOMBART BOSCH, María José, «El Catastro ante el reto de la coordinación con el Registro de la Propiedad», *CT: Catastro*, núm. 16, Madrid, 1993.
- «El catastro y su conexión con el Registro de la Propiedad», *Crónica Tributaria*, núm. 87, Madrid, 1998.
- LÓPEZ MEDEL, Jesús, «El notario y los registradores», en F. J. Gómez Gállico (Coord.), *La calificación registral*, tomo I, Thomson Civitas, Navarra, 2008 (2.^a edición).
- «Teoría del Registro de la Propiedad», en F. J. Gómez Gállico, *La calificación registral* (Coord.), tomo I, Thomson Civitas, Navarra, 2008 (2.^a edición).
- «Modernas orientaciones sobre la institución registral», en F. J. Gómez Gállico, *La calificación registral* (Coord.), tomo I, Thomson Civitas, Navarra, 2008 (2.^a edición).
- «Propiedad inmobiliaria y seguridad jurídica», en F. J. Gómez Gállico, *La calificación registral* (Coord.), tomo I, Thomson Civitas, Navarra, 2008 (2.^a edición).
- LÓPEZ TORRES, José María, *Apéndice a la materia de Derecho inmobiliario y legislación hipotecaria*, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1994.
- MARTÍN ALÍAS, José Ignacio, «Situaciones jurídicas que ingresan en el Registro», en P. Fandos Pons, M. B. Gómez Valle, I. González García, J. I. Martín Alías y M. Santos Lloros, *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, Atelier, Barcelona, 2008.
- MARTÍN MARTÍN, Álvaro José, «Artículo 9 de la Ley Hipotecaria» en M. Albaladejo y S. Díaz Alabart (Dir.), *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*, tomo VII-4.º, Editorial Revista de Derecho Privado (EDERSA), Madrid, 1999.
- «Notas sobre la inmatriculación de fincas rústicas después de la aprobación del Texto Refundido de la Ley del Catastro», *Boletín del Colegio de Registradores*, núm. 100, Madrid, 2004.
- MARTÍN PASTOR, José, *La impugnación judicial de la calificación registral*, La Ley, Madrid, 2011.

- MARTÍN SANTISTEBAN, Sonia, «El principio de legitimación», en F. J. Orduña Moreno y F. de la Puente Alfaro (Codir.), y L. M. Martínez Velencoso (Coord.), *Los sistemas de transmisión de la propiedad inmobiliaria en el Derecho europeo*, Thomson Reuters – Civitas, Navarra, 2009.
- «El principio de legalidad», en F. J. Orduña Moreno y F. de la Puente Alfaro (Codir.), y L. M. Martínez Velencoso (Coord.), *Los sistemas de transmisión de la propiedad inmobiliaria en el Derecho europeo*, Thomson Reuters-Civitas, Navarra, 2009.
- MARTÍNEZ GARCÍA, Eduardo José, «Relaciones Catastro-Registro», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 641, Madrid, 1997.
- MARTÍNEZ MARTÍNEZ, Fernando, «La última reforma de la Ley Hipotecaria», *La Buahira*, núm. 5, Sevilla, 2015.
- MATEO Y VILLA, Íñigo, *Derecho Inmobiliario registral suizo*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2014.
- MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando P., «La función calificadoradora: una aproximación desde el análisis económico del Derecho», en F. J. Gómez Gállico (Coord.), *La Calificación Registral*, tomo I, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2008 (2.ª edición).
- MENÉNDEZ GARCÍA, Pablo, «El procedimiento de calificación y los medios para realizarla», en F. J. Gómez Gállico (Coord.), *La Calificación Registral*, tomo I, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2008 (2.ª edición).
- MEZQUITA DEL CACHO, José Luis, «La función notarial y la seguridad jurídica», en *La seguridad jurídica y el notariado*, Editorial Revista de Derecho Privado (EDER-SA), Madrid, 1986.
- *Seguridad jurídica y sistema cautelar para su protección preventiva en la esfera privada*, 2 volúmenes, Editorial Bosch, Barcelona, 1989.
- MIRANDA HITA, Jesús S., «La Coordinación de las fuentes de información territorial. Análisis de las implicaciones de la Ley 13/96 desde la perspectiva catastral», *Revista CT: Catastro*, núm. 32, Madrid, 1998.
- MIRÓN PÉREZ, Jerónimo, «Actuaciones destinadas a mejorar la situación del Catastro en los países candidatos», *Revista CT: Catastro*, núm. 45, Madrid, 2002.
- MONTSERRAT VALERO, Antonio, *Derecho Inmobiliario Registral*, Civitas, Madrid, 2000.
- MORALES MORENO, Antonio Manuel, *Publicidad Registral y Datos de Hecho*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2000.
- «Prólogo» a C. JEREZ DELGADO, *Hacia la Inscripción Constitutiva*, Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2001.
- MORELL Y TERRY, José, *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*, seis tomos, Editorial Reus, Madrid, 1925 (2.ª edición corregida y adicionada).

- MUNAR BERNAT, Pedro Antonio, «Artículo 17 de la Ley Hipotecaria», en M. Albaladejo y S. Díaz Alabart (Dir.), *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*, tomo VII-3, Editorial Revista de Derecho Privado (EDERSA), Madrid, 1999.
- NAVARRO AZPEITIA, Fausto, *Títulos e inscripciones. Estudio escrito para la Conmemoración del Centenario de la Ley Hipotecaria*, Academia Matritense del Notariado, Reus, 1965.
- NAVARRO HERAS, Belén, «Una reforma muy esperada», *CT: Catastro*, núm. 84, Madrid, 2015.
- NÚÑEZ LAGO, Rafael, «El Registro de la Propiedad español (I)», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 250, Madrid, 1949.
- ØDEGAARD NIELSEN, Morten, *True orthophoto generation*, Technical University of Denmark, 2004.
- OGAYAR AYLLÓN, Tomás, «Impugnación de la calificación registral», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 500, Madrid, 1974.
- OJEDA ESCOBAR, Antonio, «Notariado y Catastro inmobiliario español», *Revista CT: Catastro*, núm. 67, Madrid, 2009.
- OLIVA IZQUIERDO, Antonio Manuel, *La nueva coordinación Registro-Catastro*, Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2016.
- PALOMAR OLMEDA, Alberto, «Apuntes para una vieja polémica: la concordancia del catastro y el registro de la propiedad», *CT: Catastro*, núm. 9, Madrid, 1991.
- PARDO NÚÑEZ, Celestino Ricardo, «La revisión jurisdiccional de las calificaciones registrales: Problemática del nuevo recurso judicial», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 680, Madrid, 2003.
- PAREJO ALFONSO, Luciano José, «La coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad: una política correcta pero no suficiente», *CT: Catastro*, núm. 16, Madrid, 1993.
- PAREJO GAMIR, Roberto, «Artículo 2.6 de la Ley Hipotecaria», en M. Albaladejo y S. Díaz Alabart (Dir.), *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*, tomo VII-3.º, Editorial Revista de Derecho Privado (EDERSA), Madrid, 1999.
- PAU PEDRÓN, Antonio, «Artículo 605 del Código Civil», en C. Paz-Ares Rodríguez, L. Díez-Picazo Ponce de León, R. Bercovitz Rodríguez-Cano y P. Salvador Corderch, *Comentario del Código Civil*, tomo I, Centro de Publicaciones, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991.
- «Efectos de la inscripción en la constitución de los derechos reales», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 625 (número conmemorativo de los 50 años de la reforma hipotecaria de 1944), Madrid, 1994.
- «Artículo 2.1 de la Ley Hipotecaria», en M. Albaladejo y S. Díaz Alabart (Dir.), *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*, tomo VII-3.º, Editorial Revista de Derecho Privado (EDERSA), Madrid, 1999.

- «Artículo 2.2 de la Ley Hipotecaria», en M. Albaladejo y S. Díaz Alabart (Dir.), *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*, tomo VII-3.º, Editorial Revista de Derecho Privado (EDERSA), Madrid, 1999.
 - «Artículo 6 de la Ley Hipotecaria», en M. Albaladejo y S. Díaz Alabart (Dir.), *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*, tomo VII-3.º, Editorial Revista de Derecho Privado (EDERSA), Madrid, 1999.
 - «Cuatro notas sobre el objeto de la publicidad registral», en A. Pau Pedrón, *La publicidad registral*, Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2001.
 - «Publicidad noticia y oponibilidad», en A. Pau Pedrón, *La publicidad registral*, Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2001.
 - «La teoría de los principios hipotecarios», en A. Pau Pedrón, *La publicidad registral*, Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2001.
 - *Elementos de Derecho Hipotecario*, Editorial Publicaciones de la Universidad Pontificia Comillas, Madrid, 2003.
 - *La prioridad registral: un nuevo enfoque*, Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2004.
 - *Cuatro ensayos sobre el patrimonio cultural español*, Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2005.
 - *El acta de inscripción*, Cuadernos de Derecho Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2005.
- PECES MORATE, Jesús Ernesto, «La vinculación de los Registros de la Propiedad con la resolución estimatoria expresa del recurso administrativo contra la calificación negativa del Registrador», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 676, Madrid, 2003.
- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel, *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, 2 tomos, Madrid, 1999 (3.ª edición).
- PÉREZ GARCÍA, Máximo Juan, «La función de los Notarios y los Registradores: Aplicación del Derecho y control de legalidad», en *Libro-Homenaje al Profesor Manuel Amorós Guardiola*, 2 volúmenes, Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2006.
- PESET REIG, Mariano, «Los orígenes del Registro de la Propiedad en España», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 527, Madrid, 1978.
- PINTÓ RUIZ, José Juan, «Identificación y determinación de fincas y su publicación», *Revista Jurídica de Cataluña*, núm. 6, Barcelona, 1959.

- PLANITZ, Hanz, *Principios de Derecho Privado Germánico* (traducción de Melón Infante), Bosch, Barcelona, 1957.
- PRATS ALBENTOSA, Lorenzo, «El conflicto de la acción de deslinde», *Revista Jurídica de Cataluña*, núm. 3, Barcelona, 1993.
- PRADO GASCÓ, Víctor, «El sistema de bases gráficas como instrumento de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 746, Madrid, 2014.
- «Interpretación del CORPME de la reforma de la Ley Hipotecaria y el Catastro», *La Buahira*, núm. 5, Sevilla, 2015.
- PRETEL SERRANO, Juan José, «Aspectos notariales y registrales de la reforma de la Ley del Suelo», *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, Editorial Revista de Derecho Privado (EDERSA), tomo XXXII, Madrid, 1993.
- PUYAL SANZ, Pablo, «La coordinación con el Registro de la Propiedad: Un reto para el Catastro», *CT: Catastro*, núm. 84, Madrid, 2015.
- *El nuevo régimen de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2016.
- RAJOY BREY, Enrique, *La calificación registral en el marco de la Unión Europea*, Cuadernos de Derecho Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2005.
- REQUEJO LIBERAL, Jorge, «La ineludible necesidad de contar con una base gráfica de las fincas registrales», *Boletín del Colegio de Registradores de España*, núm. 305 (primera época), Madrid, 1993.
- *Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-Base)*, Editorial Lex Nova, Valladolid, 2007.
- ROCA SASTRE, Ramón María.; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis y BERNÀ I XIRGO, Joan (citado como ROCA SASTRE); *Derecho Hipotecario*, 11 tomos, editorial Bosch, Barcelona, 2008 (9.ª edición).
- ROCA SASTRE, Ramón María, y MOLINA JUYOL, Juan de, *Jurisprudencia Registral*, 9 tomos, Bosch, Barcelona, 1953.
- ROCA TRÍAS, Encarna, «Las relaciones entre la posesión y el Registro de la propiedad», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 530, 1979.
- RODRÍGUEZ OTERO, Lino, *Instituciones de Derecho Hipotecario*, 2 tomos, Dijusa, Madrid, 2007.
- *Elementos de Derecho Hipotecario*, 2 tomos, Bosch, Barcelona, 2011 (4.ª edición).
- ROMANÍ CALDERÓN, Juan, «Carácter de la función calificadora. ¿Es de naturaleza judicial o administrativa?», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 26, Madrid, 1927.
- ROYO VILLANOVA, Antonio, «Voz Catastro», en *Enciclopedia Jurídica Española*, tomo quinto, Francisco Seix, Barcelona, 1910.
- RUIZ MARTÍNEZ, Francisco, «El principio de prioridad», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 295, Madrid, 1952.

- «Algunas consideraciones sobre la calificación registral», en *Curso de conferencias sobre Derecho Inmobiliario Registral (años 1951-52)*, Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1952.
- SABORIDO SÁNCHEZ, Paloma, «Artículo 605 del Código Civil», en A. Cañizares Laso, P. de Pablo Contreras, J. Orduña Moreno y R. Valpuesta Fernández (Dir.), *Código Civil Comentado*, cuatro volúmenes, Civitas-Thomson Reuters, Navarra, 2011.
- SÁNCHEZ JORDÁN, M.^a Elena, «Los actos de parcelación contrarios a la normativa», *Anuario de Derecho Civil*, tomo LX, fascículo III, Madrid, 2007.
- «La Directiva INSPIRE y los sistemas registrales europeos», en M. E. Sánchez Jordán (Coord.), *La información territorial en el Registro de la Propiedad: la incidencia de la Directiva INSPIRE y de las Bases Gráficas Registrales*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2011.
- «Nuevas técnicas de identificación de las fincas: su aplicación al deslinde», *Anuario de Derecho Civil*, tomo LXV, fascículo III, Madrid, 2012.
- «Disciplina urbanística y Registro de la Propiedad (a propósito de la reforma del artículo 51 del Texto Refundido de la Ley del Suelo)», en M. E. SÁNCHEZ JORDÁN (Dir.), *El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2013.
- SÁNCHEZ JORDÁN, M.^a Elena, y MAIOLI, Cesare, «El acceso a la información espacial en Italia y en España: un análisis comparado», *Revista Jurídica de Canarias*, Tirant lo Blanch, núm. 9, Valencia, 2008.
- SÁNCHEZ JORDÁN, M.^a Elena; MAIOLI, Cesare; TRUJILLO CABRERA, Carlos; y HERNÁNDEZ TORRES, Estefanía, «El Registro de la Propiedad como instrumento vertebrador de la información territorial ante la Directiva INSPIRE». Ponencia en las VI Jornadas Técnicas de la IDE de España (JIDEE2009), Murcia, 2009.
- SANTOS LLORO, Mónica, «El procedimiento registral», en P. Fandos Pons, M. B. Gómez Valle, I. González García, J. I. Martín Alías y M. Santos Lloros, *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, Atelier, Barcelona, 2008.
- SANZ FERNÁNDEZ, Ángel, *Instituciones de Derecho Hipotecario*, dos tomos, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1947-1955.
- SEGURA I MAS, Antoni (Coord.), *El Catastro en España, Volumen I, 1714-1906: De los catastros del siglo XVIII a los amillaramientos de la segunda mitad del siglo XX*, Ministerio de Hacienda, Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, Lunweg Editores, S. A., Madrid, 1989.
- TAMAYO HAYA, Silvia, «El principio de rogación», en F. J. Orduña Moreno y F. de la Puente Alfaro (Codir.), y L. M. Martínez Velencoso (Coord.), *Los sistemas de transmisión de la propiedad inmobiliaria en el Derecho europeo*, Thomson Reuters – Civitas, Navarra, 2009.

- «El principio de prioridad», en F. J. Orduña Moreno y F. de la Puente Alfaro (Codir.), y L. M. Martínez Velencoso (Coord.), *Los sistemas de transmisión de la propiedad inmobiliaria en el Derecho europeo*, Thomson Reuters-Civitas, Navarra, 2009.
- «El principio de especialidad o determinación», en F. J. Orduña Moreno y F. de la Puente Alfaro (Codir.), y L. M. Martínez Velencoso (Coord.), *Los sistemas de transmisión de la propiedad inmobiliaria en el Derecho europeo*, Thomson Reuters-Civitas, Navarra, 2009.
- TORRES LANA, José Ángel. *Legislación Estatal del Suelo y Derecho Civil*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2008.
- TRUJILLO CABRERA, Carlos, «Información medioambiental y Registro de la Propiedad», *Anales de la Facultad de Derecho*, Servicio de Publicaciones de la Universidad de La Laguna, núm. 25, La Laguna, 2008.
- «La Directiva Inspire en España, ¿Registro o Catastro?», en M. E. Sánchez Jordán (Coor.), *La información territorial en el Registro de la Propiedad: la incidencia de la Directiva Inspire y de las Bases Gráficas Registrales*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2011.
- URIARTE BERASATEGUI, José, «Catastro y Registro de la Propiedad», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 344-345, Madrid, 1957.
- VA AIGUAVIVA, Mariano, «Coordinación entre el catastro y el registro de la propiedad», *CT: Catastro*, núm. 9, Madrid, 1991.
- VALLET DE GOYTISOLO, Juan Berchams, *Estudios sobre Derecho de Cosas*, dos tomos, Editorial Montecorvo, Madrid, 1985 (segunda edición ampliada).
- VAN DER MOLEN, Paul, «El derecho de propiedad, el Registro y el Catastro en la Unión Europea», *Revista CT: Catastro*, núm. 45, Madrid, 2002.
- VÁZQUEZ ASENJO, Óscar Germán, «Concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad. (Relaciones entre el Registro y el Catastro)», *Boletín del Colegio de Registradores de España*, núm. 109, Madrid, 2004.
- «Efectos identificativos y descriptivos de la finca registral», *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, núm. 7, Navarra, 2005.
- «Aplicación de la teoría de las bases gráficas registrales al expediente de dominio», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 693, Madrid, 2006.
- «Nuevo marco de colaboración entre el Catastro y el Registro de la Propiedad», *Boletín del Colegio de Registradores de España*, núm. 134, Madrid, 2007.
- «Correspondencia registral de algunos conceptos básicos de la Directiva Inspire», *Revista Aranzadi de Nuevas Tecnologías*, núm. 18, Navarra, 2008.
- *La información territorial asociada a las bases gráficas registrales*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2009.
- *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, Bosch, Barcelona, 2010.
- «Tratamiento del exceso de cabida en el sistema de bases gráficas registrales», *Boletín del Servicio de Estudios Registrales de Cataluña*, núm. 153, 2011.

- «Propuesta de un sistema de información territorial dominical español dentro del marco de la Directiva INSPIRE», en M. E. Sánchez Jordán (Coord.), *La información territorial en el Registro de la Propiedad: la incidencia de la Directiva Inspire y de las Bases Gráficas Registrales*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2011.
 - «Aspectos gráficos en otros dos borradores sobre la reforma integral de los Registros», 2013.
 - *Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013.
 - «De la información asociada a la inscripción gráfica registral», en M. E. Sánchez Jordán (Dir.), *El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2013.
 - «Decálogo interpretativo del Proyecto de Ley de reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido del Catastro Inmobiliario», *La Buahira*, núm. 5, Sevilla, 2015.
- VÁZQUEZ ASENJO, Óscar German, y GÓMEZ PERALS, Miguel, «Aplicación de la teoría de las bases gráficas al procedimiento inmatriculador del artículo 206 de la Ley Hipotecaria», *Revista crítica de derecho inmobiliario*, núm. 707, Madrid, 2008.
- VELASCO MARTÍN-VARÉS, Amalia, «La parcela catastral en las Infraestructuras Nacionales de Datos Espaciales (NDSI) y en INSPIRE. Resultados del grupo de trabajo sobre el papel de la parcela catastral en Europa», *Revista CT: Catastro*, núm. 60, Madrid, 2007.
- VENTURA-TRAVERSESET Y GONZÁLEZ, Antonio, «La identificación de las fincas y la reconstrucción», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 142, Madrid, 1940
- «La teoría de la inmatriculación en el Derecho científico, histórico y extranjero», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 236, Madrid, 1948.
 - «Problemas que plantea la doble inmatriculación de fincas y sus posibles soluciones legales», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 248, Madrid, 1949.
- VENTURA Y SOLÁ, Arturo, *Fundamentos del Derecho Inmobiliario. Bases para la reorganización del Registro de la Propiedad en España*, Editorial Imprenta Española, Madrid, 1916.
- VIDAL FRANCÉS, Pablo, «La problemática actual en la calificación registral», en F. J. Gómez Gállego (Coord.), *La Calificación Registral*, tomo I, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2008 (2.ª edición).
- VILCHES TRASSIERRA, Antonio José, «Características esenciales del sistema de firma electrónica avanzada de los Registradores», *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, núm. 2, Navarra, 2003.

■ REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS FINCAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

- «Análisis crítico del sistema de notificaciones telemáticas previsto por el Real Decreto 209/2003 y la Orden PRE/1551/2003», *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, núm. 4, Navarra, 2004.
 - «Hacia el registro electrónico», *Libro homenaje a Manuel Amorós Guardiola*, Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2006.
- WESTERMANN, Harry, WESTERMANN, Harm Peter, GURSKY, Karl-Heinz, y EICKMANN, Dieter, *Derechos reales*, traducido por Cañizares Lago, Ana, Miquel González, José María, Rodríguez Tapia, José Miguel, y Rodríguez-Rosado, Bruno, Fundación Cultural del Notariado, Madrid, 1998 (7.^a edición).

Una de las principales preocupaciones de todo sistema hipotecario ha sido siempre la correcta identificación de las fincas. Si no se sabe cómo es la finca y dónde se encuentra ubicada, difícilmente se podrá garantizar la propiedad, la prosperidad pública, el crédito territorial, la circulación de la riqueza, la adquisición de bienes inmuebles o la debida seguridad a quienes se sirven de aquélla. Desde la promulgación de la Ley Hipotecaria de 1861 la sociedad ha evolucionado y con ella, necesariamente, también lo ha hecho el mercado inmobiliario, tanto en su extensión como en su complejidad.

La indicada evolución ha venido acompañada en los últimos años de un desarrollo tecnológico acelerado y fulgurante que, sobre todo de la mano de la informática y, especialmente, de Internet, se ha hecho notar en prácticamente todos los sectores de la sociedad, incluyendo el campo del Derecho. Sin embargo, la mayoría de los cambios se han producido al margen del Registro de la Propiedad. Es cierto que se han aprobado algunas modificaciones registrales que tenían por objeto el establecimiento de mejoras tecnológicas; pero éstas, además de ser poco numerosas y extremadamente tímidas, se han centrado sobre todo en aspectos meramente administrativos.

Para lograr la seguridad jurídica, y para conseguir la misma es necesario contar con una identificación y localización de las fincas lo más precisa posible, con lo que resulta evidente que los cambios tecnológicos que el Registro de la Propiedad experimente deben ir encaminados también, y principalmente, a favorecer tal identificación y localización.

La presente monografía se construye sobre la base de los estudios realizados en el seno de varios proyectos nacionales de investigación, y analiza con rigor en sus cuatro capítulos los problemas tradicionales en cuanto a la descripción e identificación en el Registro de la Propiedad de la finca registral; los diferentes intentos que a lo largo de la historia se han llevado a cabo con la finalidad de coordinar el Registro de la Propiedad con el Catastro, para lograr que el segundo ofreciera al primero tal georreferenciación de la finca; cómo se crean y cómo acceden al Registro de la Propiedad las representaciones gráficas de las fincas registrales y, finalmente, los efectos que la existencia de la representación gráfica de una finca puede tener sobre determinados principios tradicionales del sistema hipotecario, especialmente los principios de legitimación y fe pública registral.