

Coordenadas de referenciación geográfica. Modificada la Ley Hipotecaria

Modificación del artículo 202 de 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 marzo*, en referencia a la identificación mediante coordenadas de referenciación geográfica.

1.- MODIFICACION DE LA LEY HIPOTECARIA Y DEL CATASTRO

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 venido a impulsar la coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro**, dotando de herramientas para una mejor representación gráfica de los inmuebles (tanto fincas, como edificaciones, plantaciones, etc.).

<http://boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2015-7046>

Para ello, ha sido necesario introducir una regulación mucho más detallada acerca de la información técnica que debe aportarse en cualquier procedimiento tendente a inscribir información gráfica adicional a la meramente literaria de los títulos que acceden al registro, lo que incide directamente en la labor profesional. Así, a partir de ahora será preciso aportar la delimitación georreferenciada de las fincas; y el certificado técnico que acredite la obra nueva en construcción o terminada, también deberá acreditar la georreferenciación de la superficie ocupada de la parcela.

Esta nueva regulación ha venido a suprimir algunos de los procedimientos y requisitos por los que se podía obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas de las fincas, y particularmente las relativas a la cabida. (Como se pone de manifiesto en la Resolución de la DGRN de 17 de noviembre de 2015, que viene a realizar una interpretación sistemática de la reforma, de la que exponemos seguidamente una breve síntesis). <http://boe.es/boe/dias/2015/12/09/pdfs/BOE-A-2015-13363.pdf>

Así, se ha **eliminado** la posibilidad de inscribir los excesos de cabida inferiores a 1/5 parte de la superficie mediante un simple certificado o informe; o la relativa al acta de notoriedad y de presencia.

Con esta reforma, se han reforzado la publicidad y las garantías. Así, las rectificaciones de cabida que no excedan del 5% (1/20 parte) de la cabida inscrita; o las que no excedan del 10% y se fundamenten en certificación catastral descriptiva y gráfica, el registrador notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.

El conocido **Expediente de Dominio**, y del Acta de Notoriedad, con la nueva regulación quedan sustituidos y en alguna medida refundidos en un solo procedimiento, **de competencia notarial**, para rectificar superficie o linderos.

Se introduce un Expediente Registral, para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas – art. 199 de la Ley -, que resulta también hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie

inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación, como luego se expresa.

La Resolución de la DGRN viene a sistematizar **en tres grandes grupos** los medios para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas:

– **Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie** contenida en la descripción literaria, **pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca**, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a, y letra b de la Ley Hipotecaria, que están **limitados**, cuantitativamente, **a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % o del 5 %**, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

– **El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca**. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé 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». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «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». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10 %

y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a, como a la del artículo 9, letra b.

– **Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza** (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), **de cualquier magnitud** (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) **y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices** –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

Una sencilla comparación de los textos que se encontraban vigentes de la Ley Hipotecaria con los que ahora han sido aprobados, permiten conocer el alcance que esta modificación legislativa representa en el quehacer profesional.... [Leer más](#)

A partir de ahora, la incorporación de la representación gráfica de la finca en el folio registral va a ser obligatoria en toda operación que comporte una reordenación de terrenos (es decir, en segregaciones, agrupaciones, reparcelaciones, concentraciones parcelarias, y también afectará a las certificaciones de declaración de obra nueva en construcción y terminada).

Esta representación gráfica, con carácter general, será la correspondiente a la cartografía catastral, si bien se permite la aportación de información gráfica alternativa, en casos tasados y sometida a determinados requisitos de contenido y alcance de tal información.

Además, esta modificación legislativa representa una "desjudicialización" de los procedimientos hipotecarios tendentes a obtener la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral, otorgando una preponderancia a la intervención de Notarios y Registradores.

En otro orden de cosas, **será necesario el archivo del Libro del Edificio, que deberá facilitar el promotor.**

2.- DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA:

La citada Ley 13/2015, de modificación de la Ley Hipotecaria, ha sido objeto de desarrollo mediante la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría del Ministerio de Presidencia por la que se publica la ***Resolución 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.** (BOE 30-10-2015)

<http://boe.es/boe/dias/2015/10/30/pdfs/BOE-A-2015-11655.pdf>

Esta Resolución viene a especificar las características técnicas de la información que han de intercambiar Registro de la Propiedad y Catastro, así como la interoperabilidad entre sus sistemas de información.

Resulta de interés su consulta, a fin de conocer los requisitos técnicos que va a ser preciso contemplar, específicamente cuando se solicite la intervención profesional en la representación gráfica de operaciones de Concentración Parcelaria; deslindes; expropiación forzosa; división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, que no incorporen la representación gráfica catastral de las nuevas fincas resultantes.

Muy especialmente, cuando se pretendan inscribir representaciones gráficas alternativas – Punto Séptimo-, habida cuenta que se regulan las características técnicas y requisitos que deben cumplirse.

DECLARACIONES DE OBRA NUEVA.

En el punto Sexto de la Resolución se hace referencia a las **DECLARACIONES DE OBRA NUEVA** en los bienes inmuebles, **donde además deberá remitirse las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas**, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, así como la indicación de si el **LIBRO DEL EDIFICIO** consta o no archivado en el Registro, y en caso afirmativo, incluyendo el enlace de acceso al correspondiente ejemplar electrónico.

Finalmente, indicar que la **Disposición Adicional Primera** establece **qué tipo de resolución** deberán presentar los **documentos electrónicos** que se presenten telemáticamente.

La **Disposición Adicional Segunda** establece, en cuanto al **Libro del Edificio**, que deberá ser presentado en **soporte informático**, en formato PDF y **auténticado por el Promotor**, con su firma electrónica o por medio fehaciente.

VIGENCIA:

La Ley estableció, en su disposición Final Quinta, que su entrada en vigor se produciría **el día 1 de noviembre de 2015** – salvo alguna de sus disposiciones que entraron en vigor de forma inmediata-.

Con motivo de la Resolución comentada, durante el plazo de 6 MESES – contados desde la citada publicación- los registradores podrán seguir remitiendo la información con los requisitos que se establecían en la Orden de 23 de junio de 1999 que, hasta este momento, venía regulando esta cuestión.