**DERECHO HIPOTECARIO**

**TEMA 24**

**CONCORDANCIA ENTRE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y LA REALIDAD FÍSICA Y JURÍDICA EXTRARREGISTRAL. MEDIOS PARA OBTENERLA.** **INCORPORACIÓN AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN GRÁFICA CATASTRAL. REFERENCIA A LA CONCORDANCIA ENTRE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO.**

**CONCORDANCIA ENTRE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y LA REALIDAD FÍSICA Y JURÍDICA EXTRARREGISTRAL.**

El artículo 39 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 entiende por inexactitud del Registro “todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles, exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral”.

El artículo 40, por su parte, dispone que la rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y:

1. Cuando la inexactitud proviniere de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación se hará por la toma de razón del título correspondiente, por la reanudación del tracto sucesivo o por resolución judicial.
2. Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará por cancelación o por virtud del procedimiento de liberación de gravámenes.
3. Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro por el procedimiento regulado por la Ley Hipotecaria.
4. Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

**MEDIOS PARA OBTENERLA.**

La concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral está regulada por el Título VI de la Ley Hipotecaria, cuyo precepto inicial, el artículo 198, dispone que la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos:

1. La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro.
2. El deslinde registral de la finca.
3. La rectificación de su descripción.
4. La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca.
5. La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna.
6. Las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones Públicas, en virtud de certificación administrativa.
7. El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.
8. El procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación.
9. El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso.

Los anteriores procedimientos podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación.

La desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes referidos no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto.

**INCORPORACIÓN AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CERTIFICACIÓN GRÁFICA CATASTRAL.**

Tradicionalmente, el sistema registral español ha utilizado un método de descripción literaria de la finca, por el que tanto el título como la inscripción recogían una descripción de los datos físicos de la finca.

Este método no generado históricamente una discordancia con las fincas registrales con las parcelas catastrales, y además puntualmente ha llegado a desvirtuar la legitimación y la presunción de exactitud de los derechos reales inscritos.

Por ello, objetivo esencial de la reforma de la Ley Hipotecaria de 24 de junio de 2015 fue el de coordinar la descripción registral con la descripción catastral, pasando de un modelo de descripción literaria a uno más exacto de descripción gráfica de la finca a través de su representación gráfica georreferenciada, esto es, un plano que delimita de manera precisa la parcela mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices.

La incorporación de la representación gráfica georreferenciada al folio real de cada finca se produce de la forma siguiente:

1. Si se trata de una inmatriculación o de una inscripción que suponga una reordenación de terrenos, como las derivadas de reparcelación, expropiación, deslinde, agrupación, división, agregación o segregación, que tengan lugar con posterioridad a la vigencia de la Ley de 24 de junio de 2015, la representación gráfica georreferenciada debe incorporarse obligatoriamente en la inscripción, conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria.
2. Si se trata de fincas ya inmatriculadas con anterioridad a la vigencia de la Ley de 24 de junio de 2015, la representación gráfica georreferenciada podrá potestativamente incorporarse a la inscripción al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible o como operación registral específica, y en ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Este precepto regula dos procedimientos, los cuales comparten el límite común de que si el complemento o la rectificación de la descripción de la finca afecta a las fincas colindantes y sus titulares no consienten la nueva descripción, deberá acudirse al procedimiento de deslinde.

De esta forma, los dos procedimientos regulados por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria son los siguientes:

1. La incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela elaborada por el Catastro como medio para obtener la concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral, cuyas normas esenciales son las siguientes:
2. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.
3. El registrador notificará la iniciación del procedimiento al titular registral del dominio, si el procedimiento se hubiese instada por el titular de un derecho real inscrito distinto, y a los titulares registrales de las fincas colindantes, siendo suficiente la notificación al representante de la comunidad de propietarios si se tratase de fincas colindantes en régimen de propiedad horizontal, y no siendo precisa tal notificación cuando las fincas colindantes sean pisos, locales u otros elementos privativos de fincas en régimen de propiedad horizontal.
4. Los interesados podrán realizar alegaciones en el plazo de veinte días.
5. La certificación catastral será objeto de calificación registral, de forma que:

* La calificación será negativa si la descripción gráfica de la finca coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular de tal dominio.
* En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las fincas registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción.

1. En caso de calificación positiva, el registrador incorporará la certificación catastral al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, lo que se notificará al Catastro.
2. La incorporación una representación gráfica georreferenciada alternativa o complementaria a la catastral cuando entiendan que esta última no concuerda con la realidad física de su finca, cuyas normas esenciales son las siguientes:
3. Cuando el titular registral 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.
4. El registrador, una vez tramitado el procedimiento conforme a las normas del caso anterior si bien notificando además a los titulares catastrales colindantes, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario de 5 de marzo de 2004.
5. Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

**REFERENCIA A LA COORDINACIÓN ENTRE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO.**

El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda, cuya formación y mantenimiento es competencia exclusiva del Estado, y en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales definidos en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Se trata de un registro de naturaleza y finalidad tributaria que, sin embargo, se ha convertido en una gran infraestructura de información territorial, lo que exige la coordinación de sus datos con los otros registros públicos, especialmente con el Registro de la Propiedad.

A tal efecto, el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece los siguientes principios:

1. Prevalencia del contenido jurídico del Registro sobre el Catastro.
2. Deber de colaboración de notarios y registradores.
3. Exigencia de constancia de la referencia catastral en los documentos públicos, judiciales y administrativos. Asimismo, se hará constar en los asientos que se practiquen, si bien las discrepancias en la referencia catastral no afectarán a la validez de la inscripción.
4. El registrador deberá advertir a los interesados, de forma expresa y escrita, en los casos en que incumplan dicha obligación, haciéndolo constar en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito, si bien la no constancia de la referencia catastral en los documentos inscribibles o su falta de aportación no impedirá la práctica de los asientos correspondientes.

La regulación de la coordinación entre el Registro y el Catastro se completa con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, cuyas normas esenciales son las siguientes:

1. La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los registradores.
2. El registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo, el registrador trasladará al Catastro el código registral único de las fincas que hayan sido coordinadas.
3. En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro, a efectos de que, en su caso, se incoe el procedimiento oportuno.
4. 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.
5. Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa cuando 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.
6. En toda publicidad formal del Registro 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.

José Marí Olano

27 de agosto de 2024