

Registradores
DE ESPAÑA

INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA TRAS LA LEY 13/2015 Y SU COORDINACIÓN CON CATASTRO

COLEGIO DE INGENIEROS TÉCNICOS AGRÍCOLAS Y FORESTALES

JOSÉ ERNESTO GARCÍA-TREVIJANO HINOJOSA

BARCELONA, 15 NOVIEMBRE 2017



ESTRUCTURA DE LA PRESENTACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

2. NOCIONES BÁSICAS

3. DECÁLOGO INTERPRETATIVO

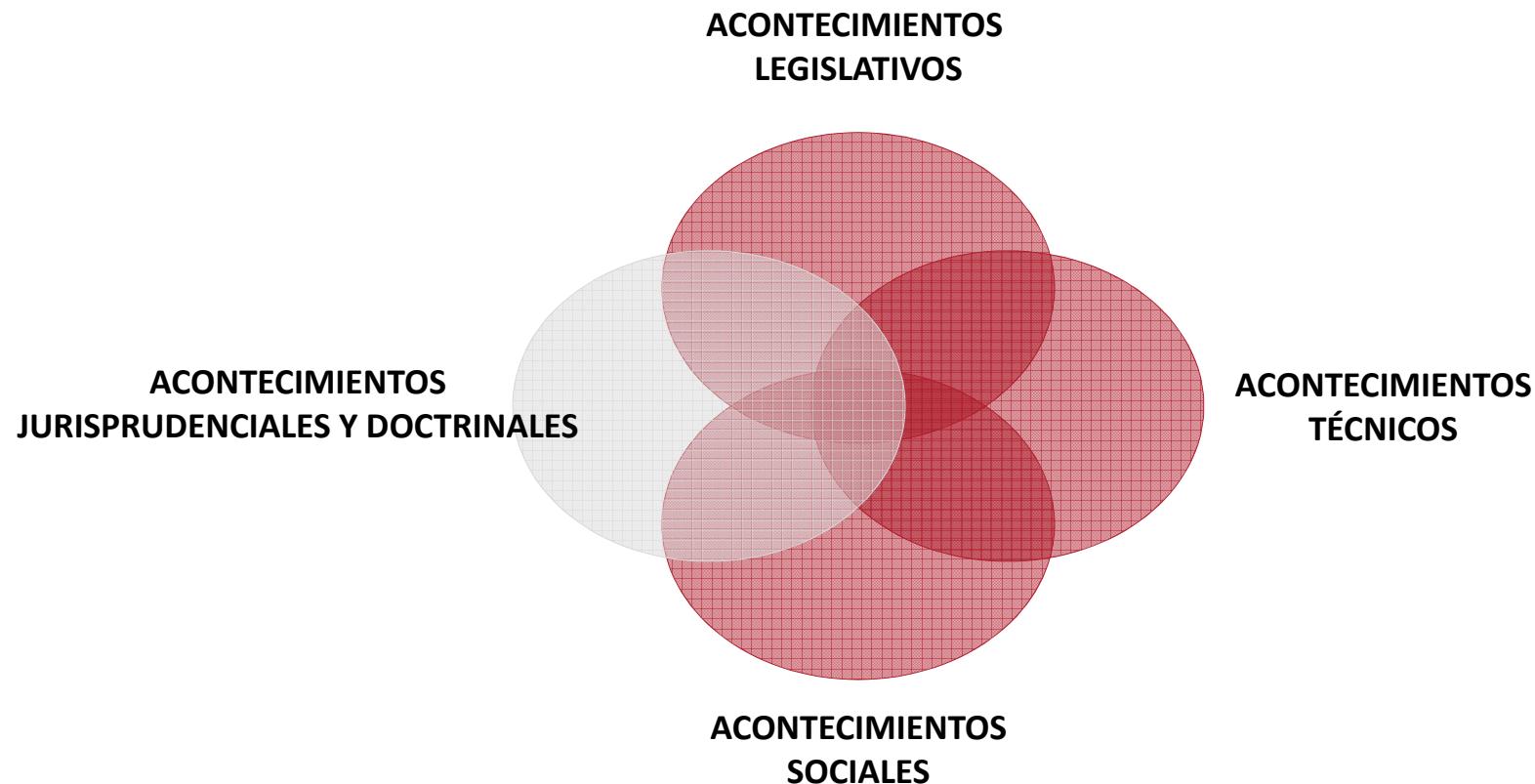
4. CONCLUSIONES

INTRODUCCIÓN

1



PLANTEAMIENTO





DISTINCIÓN CATASTRO- REGISTRO

	CATASTRO	REGISTRO
Naturaleza	Administrativa	Jurídica
Finalidad	Fiscal	Seguridad jurídica inmobiliaria preventiva
Objeto	Parcela (no lo son viales, no caben discontinuas, ni atravesadas por caminos) Certif descriptiva y gráfica	Finca
Caracteres	Actual	Histórico
	Obligatorio	Voluntario
	Universal sobre el territorio	Parcial sobre el territorio
Efectos	Subsidiarios e indiciarios	Plenos efectos jurídicos frente 3º bajo el filtro de la calificación

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.

DEFICIENCIAS ACTUALES:

- ❖ Aunque desde 2004 el Registro envía datos relevantes al Catastro, no existe una **conexión que posibilite un intercambio bidireccional de información** que permita la necesaria coordinación entre ambos.
- ❖ Hay **divergencias** por razones varias, como alteraciones catastrales no comunicadas o el carácter voluntario de la inscripción registral.
- ❖ No existe un **procedimiento de coordinación** que permita la resolución de discrepancias entre el Registro y el Catastro en la descripción de los bienes inmuebles.

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.

FINALIDAD DE LA LEY:

Trata de corregir esas deficiencias a través de la inaplazable **coordinación Catastro-Registro**, con los elementos tecnológicos hoy disponibles, a través de:

- ❖ un fluido **intercambio seguro de datos** entre ambas instituciones,
- ❖ potenciando la **interoperabilidad** entre ellas
- ❖ dotar al **procedimiento** de un marco normativo adecuado,
- ❖ obtener un mayor grado de acierto en la **representación gráfica** de los inmuebles,
- ❖ mejorar la seguridad jurídica, **evitando litigios**,
- ❖ y simplificar la **tramitación** administrativa.

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.

BENEFICIOS:

- ❖ – Para el **Registro**, determinar con la mayor exactitud posible **la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos**.
- ❖ Para el **Catastro**, 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.
- ❖ Para el **ciudadano**, 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.

NOCIONES BÁSICAS

2

LA CALIFICACIÓN GRÁFICA REGISTRAL

- IDENTIFICACIÓN GEOGRÁFICA DE LA FINCA REGISTRAL
- CORRESPONDENCIA FISCAL DE LA REFERENCIA CATASTRAL
- ANÁLISIS DEL ESTADO DE COORDINACIÓN QUE PUEDE AFECTAR A LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA
- COMPROBACIÓN DE QUE GEOGRÁFICAMENTE NO HAY IMPEDIMENTO PARA LA VALIDEZ DEL NEGOCIO JURÍDICO.
INFORMACIÓN ASOCIADA



INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA

- POSITIVA** cuando el Registrador interrelaciona el historial jurídico real contenido en el folio de una finca registral con un espacio geográfico determinado, delimitado mediante la asignación de coordenadas UTM para la que se tiene en cuenta principal, aunque no únicamente, al catastro.
- PROVISIONAL O DEFECTUOSA** cuando el Registrador no puede realizar dicha interrelación de forma correcta y fiablemente metadatada.
- NEGATIVA, NO IDENTIFICADA** cuando el Registrador no puede localizarla siquiera

BASE GRAFICA R**DIVISIÓ HORITZ**

Data: 16/12/2012
Codi Registre: 43027
Significació de la finca projecte
Escala: 1:10.000

X:386.946,485 Y: 4.905.495,51

**COORDENADES F**

Data: 16/12/2012
Codi Registre: 43027
Kmala: 13.000

Polygon 1 - Coordenades (X Y)

386209,050000	4556075,0300
386207,620000	4556078,9800
386202,620000	4556092,7200
386190,440000	4556126,2200
386188,070000	4556132,5700
386187,990000	4556132,8100
386200,533500	4556137,3385
386202,905000	4556138,1950
386203,366000	4556138,3580
386216,990000	4556143,2800
386219,870000	4556133,9100
386220,510000	4556131,8400
386231,070000	4556097,4700
386234,220000	4556087,2300
386246,020000	4556048,8300
386237,380000	4556046,6000
386231,580000	4556044,9600
386220,850000	4556041,7400
386220,250000	4556043,4500
386220,020000	4556044,1100
386217,830000	4556050,3600
386215,950000	4556055,7100
386215,000000	4556058,4300
386213,480000	4556062,7700
386213,450000	4556062,8400
386212,600000	4556065,2700
386209,050000	4556075,0300

Signa: Don Victor Jos

METADEDES

Data: 16/12/2012
Codi Registre: 43027

Què és la Base
Gràfica Registrat

Com s'obté la
Base Gràfica
Registrat o inscripció
afirma la coincidè

CRITERIS

Raons en les q
registral i la de

Per què fa a la
registral 05019
decisió registrat

1.- El conjunt d'elements que figuren

2.- El nombre d'ele
ce troba situada la fi
que apareix reflectit

3.- Hi ha determina
on al Pla General de la F

4.- Hi ha enllaç de
limitats. De moment
igualment consta una

coincidència que es

Registre de la Propietat Torredembarra**METADEDES FINCA Matriu 0501936300000000**

Data: 16/12/2012
Codi Registre: 43027
Província: Tarragona

Identificació: 43 185 TORREDEMBARRA
Tribunal de Justícia: Tribunal Superior de Justicia de Catalunya

ESCALA DE CONFIGURACIÓ

Es tracta de les imatges ortofotogràfiques o cartogràfiques del territori en les quals es recolza com a referència el Registrador per a configurar i traçar cada un dels límits de la Base Gràfica Registrat de la finca.

Per què fa a la descripció que consta inscrita a l'assentament n° 1º de la finca registral 0501936300000000,
de data 06-11-2002, els vectors que configuren els límits d'aquesta Base Gràfica Registrat s'han configu-
rat sobre l'escenari següent:

Límit Nord: Cadastre

Límit Sud: Cadastre

Límit Est: Cadastre

Límit Oest: Cadastre

Per què fa a la imatge ortofotogràfica que serveix de fons a la impressió de la present Base Gràfica Registrat,
que pot ser diferent a l'escenari de configuració sobre si quel s'han tractat els límits de la finca, les seves
dades tòpiques són les següents:

Data:

Escala tòpica: 1:5000

Autor o origen: IGC

Resolució d'imatge:

Signa: Don Victor José Prado Gascó



CORRESPONDENCIA: RG, EXCEPCIONES Y DUDAS

REGLA GENERAL (Art. 3 y 38 TRCI): Todos los documentos susceptibles de inscripción mediante certificado catastral (no vale ibi, manifestación, etc...)

DOCUMENTOS EN QUE NO ES NECESARIA (Art. 39 TRCI):

- Cancelación derechos reales de garantía
- Anotaciones preventivas de embargo administrativo o judicial

DUDAS PRÁCTICAS

¿Qué ocurre si no se aporta en esta operación pero ya estaba en el folio?

- Obligatoriedad de extraerla RDGRN 4/8/2014
- Comprobar su exactitud para dejarla en el folio y que salga en la publicidad

¿Qué ocurre si no me consta un cambio de nombre o número de policía?

- Si Ayuntamiento con competencia catastral, certificación catastral sería fiable
- En caso contrario certificado de equivalencia art. 437 RtoH

¿Qué ocurre si faltan datos para poder hacer la simple correspondencia? Rústicas sin polígono ni parcela siquiera antiguos

- Si dudas no cabe incluirla en el folio, art. 45 TRCI.



CORRESPONDENCIA DE LA REFERENCIA CATASTRAL

OPE
- F
- F

ARTÍ
cata
últim
cient
deriv
num
órga

a referencia
onstara esta
edad.
s al 10 por
de la finca
menclátor y
onstaran al

Correspondència amb Cadastre de Divisió Horitzontal 05 - 019976 - 000000 - 00

<input checked="" type="checkbox"/> Ref. Cadastral en Foli:	6972101CF6567S0003QM	Caràcters: 20		
Ref. Cadastral Correcta:	6 de la divisió horitzontal.	Caràcters: 20		
<input checked="" type="checkbox"/> Localització en Registre:	<i>Nota: en cas de coincidir la referència cadastral del foli amb la correcta, marqui la casella de l'esquerra.</i> CL BAIX CAMP 7 N2-11 Es:3 Pl:-1 Pt:01 43830 TORREDEMBARRA (TARRAGONA)			
Localització en Cadastre:	CL BAIX CAMP 7 N2-11 Es:3 Pl:-1 Pt:01 43830 TORREDEMBARRA (TARRAGONA)			
<input checked="" type="checkbox"/> Últim Titular Registral:	EMILIO FERRER CANO I ROSA MARIA RODRIGUEZ MARTINEZ			
Últim Titular Cadastral:	EMILIO FERRER CANO I ROSA MARIA RODRIGUEZ MARTINEZ			
Observacions				
Actualitzar		Salvar i Imprimir	Salvar	Tancar



ANÁLISIS DEL ESTADO DE COORDINACIÓN

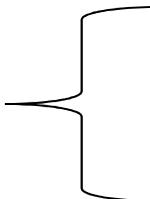
**IDENTIFICACIÓN GRÁFICA DE
LA FINCA TRAS EL ANÁLISIS DE
SU ESTADO DESCRIPTIVO**



**ANÁLISIS DEL ESTADO DESCRIPTIVO
GRÁFICO Y ALFANUMÉRICO DE
CATASTRO** (valorar incoherencias)



**ANÁLISIS DEL ESTADO
COORDINACIÓN
A EFECTOS DESCRIPTIVOS**



**CALIFICACIÓN GRÁFICA +
ALTERACIÓN DESCRIPCIÓN Y
EFECTOS LEGITIMADORES**

**CALIFICACIÓN GRÁFICA –
DICTAMEN MOTIVADO Y
COMUNICACIÓN A
CATASTRO**



ESTADOS DE COORDINACIÓN:

- COORDINADAS O CONVERGENTES

- NO COORDINADAS:

POR NO ACOMPAÑARSE NI ASUMIRSE POR EL DUEÑO REPRESENTACIÓN GRÁFICA

POR DIVERGENCIAS SUPERFICIALES, GEOMÉTRICAS O DE DESPLAZAMIENTO

POR ERROR EN LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

POR ERROR O INCONSISTENCIA DE CATASTRO

Anàlisi de coordinació Registre / Cadastre ID Finca: 0501900600000000 IDUFIR: 43027000259660

Leyenda aclaratoria de los estados de coordinación asociados a la finca

C: Convergente
D1: Divergente por Superficie
D2: Divergente por Desplazamiento
D3: Divergente por Discrepancia Geométrica
D1+D2: Divergente por Superficie y Desplazamiento
D1+D3: Divergente por Superficie y Discrepancia Geométrica
D1+D2+D3: Divergente por Superficie, Discrepancia Geométrica y Desplazamiento
NC2a: No Coordinable por Incoherencia Catastral de Superficie
NC2b: No Coordinable por Error en la Referencia Catastral
NC1: No Coordinable por discrepancias entre Registro y Realidad
NC1+NC2a: No Coordinable por Discrepancias entre Registro y Realidad, y por Incoherencia Catastral de Superficie
NC1+NC2b: No Coordinable por Discrepancias entre Registro y Realidad, y por Error en la Referencia Catastral

(A) Supf. foli m ²	(B) Supf. alf. Cad. m ²	(C) Supf. graf. Cad. m ²	(D) Supf. BGR m ²	(E) Sup. Top. m ²	A/D	D/C	B/C
1.184,07	1.147	1.147	1.146,7306		3,1535 %	-0,0235 %	0 %

Discrepancia de desplazamiento entre Registre y Cadastre Discrepancia de geometria entre Registre y Cadastre



Geobase:Torredembarra

Mapa Vista Taula Finestra Ajuda Eines

Vista : vista1

TOC

VISTA 1 VISTA 2 VISTA 3

- V** public.finca
 - Por defecto
 - Problemas para Va
 - Pendiente de Validar
 - Validada
 - A Terminar
 - Ratificada
- V** public.urbana
- V** public.disseminat
- V** public.rustica
- V** retolvia
- V** municipi limit
- W** Cadastre WMS
- V** public.finques_genca

Localizador

Atributs de Finca

Operacions

Metadades

Divisions Horizontals

Coordinació Registre Cadastre

Anàlisi Espacial Finca/Parcel·les Cadastrals

Parcel·la Cadastral

1

INFORMACIÓN ASOCIADA (Aguilera Anegón)

- Un conjunto de datos
- de índole ambiental, administrativa y urbanística,
- originados, actualizados y publicados por las administraciones competentes en una fecha determinada;
- que son elegidos por el Registrador según la distancia e influencia notable en el dominio inscrito,
- que el nuevo marco legal no se inclina si de mera publicidad noticia (reformas 2015) o si tiene ciertas connotaciones sustantivas
- y que mediante un procedimiento informático y una herramienta GIS adecuada se interrelacionan con una Base Gráfica Registral identificada y por ende con la finca registral a la que está asignada.
- Importante sea conocida por el titular Ley 22/6/2007 acceso ciudadanos



CLASES DE INFORMACIÓN ASOCIADA

INFORMACIÓN URBANÍSTICA ASOCIADA

- DATOS DE PLANEAMIENTO, CALIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN SUELO
- REPRESENTACIÓN Y TRANSACCIÓN APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
- PUNTOS INFRACCIÓN URBANÍSTICA (Art. 51 TRLS)

INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL ASOCIADA

- INCLUSIÓN DENTRO DE UN PARQUE NATURAL o RED NATURA
- ZONIFICACIÓN: ACUÍFEROS PROTEGIDOS , TERRENO INUNDABLE, CONTAMINACIÓN LUMÍNICA O ACÚSTICA, TERRENOS INCENDIADOS
- MERCADOS DE DERECHOS REALES AMBIENTALES, HUELLA ECOLÓGICA, ECOETIQUETA

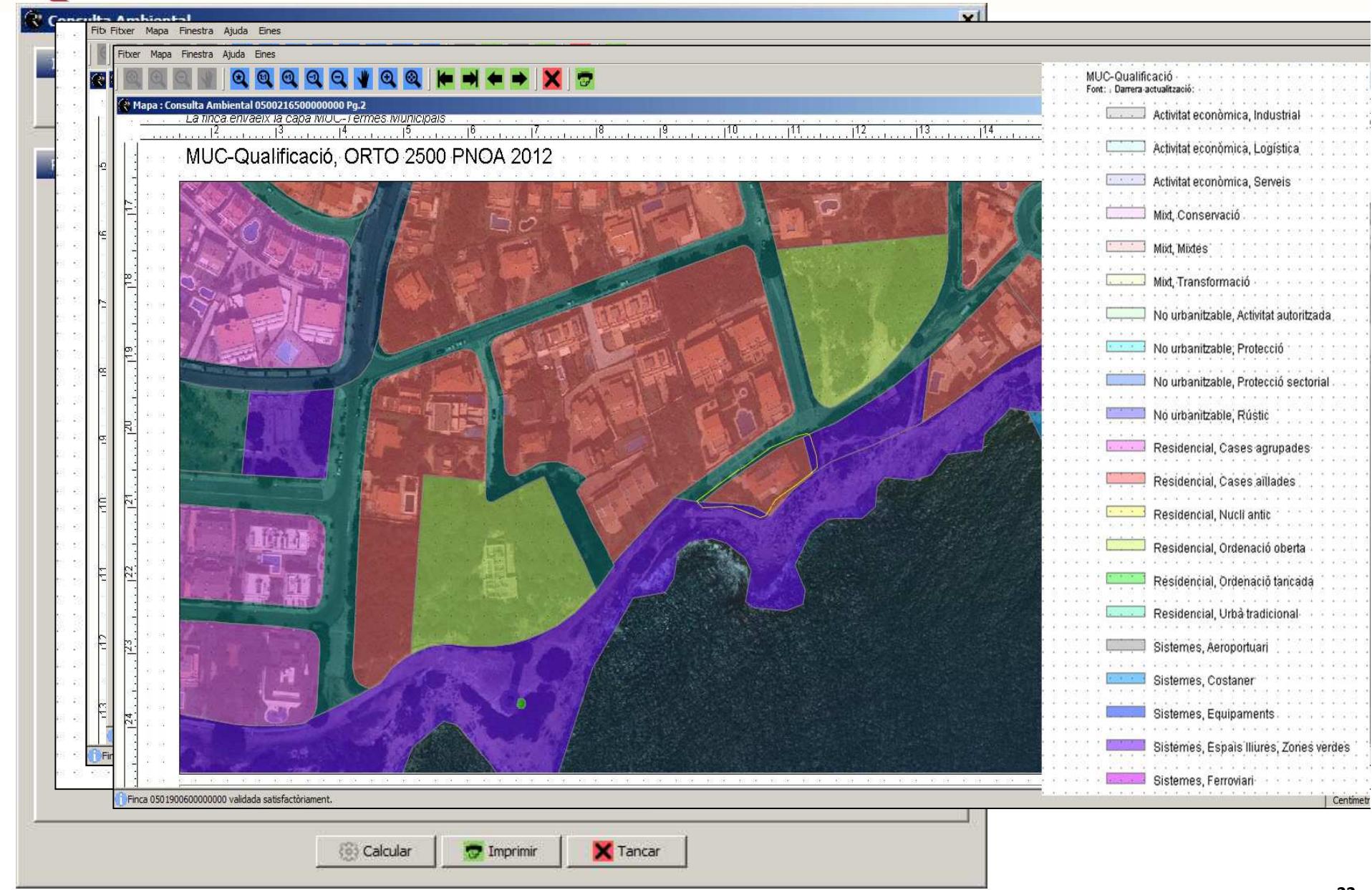
INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA ASOCIADA Strictu sensu

- SERVIDUMBRES LEGALES: zona protección ribera del mar o ríos
- TANTEOS Y RETRACTOS LEGALES
- BIENES DE DOMINIO PÚBLICO: caminos (art. 5 LH y 36 LPAAPP)
- SIGPAC



Cuadro leyes con incidencia en la calificación gráfica

INSPIRE Y LISIGE	Directiva 2007/2/CE y Ley 14/2010 de 5 Julio
CATASTRO	TRCI 5 marzo 2004 y RLHC 24 junio 2015
URBANISMO	TRLs 20 junio 2008 modificado 1 julio 2011 y 26 junio 2013
COSTAS	LC 28 Julio 1988 modificado 29 mayo 2013 y RC 10 octubre 2014
SIGPAC	RD 19 diciembre 2014
CONTAMINACIÓN	Ley 28 Julio 2011 residuos y suelos contaminados
BANCOS CONSERVACIÓN	Ley 9 diciembre 2013 de impacto ambiental
DEFENSA NACIONAL	Ley 12 marzo 1975 y RD 10 febrero 1978
PATRIMONIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD LEY MONTES	Ley 13 diciembre 2007 modificada en 2015 Ley 21 noviembre 2003 modificada en 2015



DECÁLOGO INTERPRETATIVO

3



CALIFICACIÓN GRÁFICA REGISTRAL

**1.- IDENTIFICACIÓN GEOGRÁFICA DE LA FINCA
REGISTRAL: BASE GRÁFICA REGISTRAL VALIDADA,
PROVISIONAL O NEGATIVA**

**2.- CORRESPONDENCIA FISCAL CON LA REFERENCIA
CATASTRAL: CORRECTA, DUDOSA U OMITIDA**

**3.- ANÁLISIS DEL ESTADO DE COORDINACIÓN:
CONVERGENTE, DIVERGENTE O NO COORDINABLE**



**MODIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA SI ES
ASUMIDA POR EL DUEÑO Y PREVIA CALIFICACIÓN**



I.- SE INSCRIBE LA DESCRIPCIÓN GRÁFICA CORRESPONDIENTE CON LA FINCA REGISTRAL

- 1. Que la descripción gráfica catastral o alternativa sea asumida por el dueño (425 RtoH) como descripción gráfica de su finca, a juicio del Registrador, ej:**
 - a) Aportación certificación catastral y manifestación a favor del propietario.
 - b) Aportación de certificación catastral y manifestación en contra (Ej. No están en condiciones – art. 18 TRCI)
 - c) No aportación de certificación catastral.
- 2. Que dicha descripción a inscribir, sea calificada en todos sus extremos por el Registrador.**
- 3. Que el resultado de dicha calificación gráfica sea positivo.**

Una vez inscrita, la descripción, cualquiera que sea su origen, se convierte en dato registral, que se rige por los principios de la ley hipotecaria.



II.- PARA INSCRIBIR, EL REGISTRADOR HA DE CALIFICAR PRÉVIA Y GRÁFICAMENTE LA DESCRIPCIÓN

Se pasa de un sistema de “transcripción” de la descripción literaria a uno de “**inscripción**” de la descripción gráfica de la finca registral.

Circunstancias de la calificación gráfica registral de la descripción (art. 9 LH)

- **Código único (IDUFIR?)**
- **Descripción literal tradicional: Naturaleza, Linderos y Superficie**
- **Expresión del archivo registral del libro del edificio (I o NM)**
- **Identificación Geográfica**
- **Correspondencia fiscal con la/s Referencias catastrales (45 TRCI)**
- **Análisis del estado de coordinación o no con Catastro.**
- **La calificación urbanística, ambiental, o administrativa por NM, si consta acreditada a determinada fecha.**



III.- LA COORDINACIÓN ES UNA OPERACIÓN INDEPENDIENTE DE LA INSCRIPCIÓN

A.- Regla general: Cuando la representación geográfica aportada es la **catastral** y ésta es **asumida por el dueño**, ha de ser **calificada**:

- Identificación geográfica positiva,
- Correspondencia de la referencia correcta y
- Análisis de coordinación convergente,

SE INSCRIBIRÁ LA
GEORREFERENCIACIÓN
CATASTRAL APORTADA Y
COINCIDENTE

B.- Excepciones: Cuando la **base gráfica es alternativa (defecto, error o inexactitud catastral RDGRN 9/6/2014)**, la **inscripción gráfica se produce antes que la coordinación**:

- Identificación gráfica positiva
- Coincidencia descriptiva sin dudas
- Se comunica a Catastro
- Se hace constar no coordinación en el asiento, mientras Catastro no se altere
- Una vez alterado, se hace constar la coordinación por NM.

SE INSCRIBIRÁ LA
GEORREFERENCIACIÓN
ALTERNATIVA



IV.- LA REPRESENTACIÓN GEOGRÁFICA SE PUEDE INSCRIBIR: INCORPORACIÓN AL FOLIO REGISTRAL

- A) Por el OBJETO, distinguimos: la base gráfica **catastral** y **alternativa**
- B) Por el PROCEDIMIENTO de representación gráfica, distinguimos:
 - B.1.- **General, voluntario o potestativo** del título inscribible art. 9 a) LH y 3 TRCI, sin ser la falta de certif catastral defecto que impida inscripción, junto 199 LH.
 - B.2.- **Obligatoria**, normalmente con base gráfica alternativa en los supuestos del art. 9 b) LH (inmatriculación, expropiación, modif entidades hipotecarias) junto 199 LH
 - B.3.- **Operación específica** con base gráfica catastral o alternativa en acto inscribible u operación específica en art. 199 LH
 - B.4.- **Expedientes**: Deslinde y rectificación descripción, superficie o linderos en art. 200 y 201 LH.



FINCA 16524-Parcela catastral 08210A01100024-SEGREGADA.GML: Bloc de notas

```
<?xml version="1.0" encoding="utf-8"?>
<gml:FeatureCollection gml:id="ES_SDGC_CP" xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2"
xmlns:gmd="http://www.isotc211.org/2005/gmd" xmlns:ogc="http://www.opengis.net/ogc"
xmlns:xlink="http://www.w3.org/1999/xlink" xmlns:cp="urn:xs-inspire:specification:gmlas:cadastralParcels:3.0" xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance" xsi:schemaLocation="urn:xs-inspire:specification:gmlas:cadastralParcels:3.0 http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/3.0/CadastralParcels.xsd">
  <gml:featureMember>
    <cp:cadastralParcel gml:id="ES_SDGC_CP_8210A01100024S">
      <gml:boundedBy>
        <gml:Envelope srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25831">
          <gml:lowerCorner>419675.98 4583933.56</gml:lowerCorner>
          <gml:upperCorner>419858.15 4584107.41</gml:upperCorner>
        <!--01082017 inspirecoigbase-->
      </gml:Envelope>
      <gml:boundedBy>
        <cp:areaValue uom="m2">12205</cp:areaValue>
        <cp:beginLifespanversion>2017-08-01T00:00:00</cp:beginLifespanversion>
        <cp:endLifespanversion xsi:nil="true" nilReason="other:unpopulated" />
        <cp:geometry>
          <gml:multisurface gml:id="Multisurface_ES_SDGC_CP_8210A01100024S" srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25831">
            <gml:surfaceMember>
              <gml:surface gml:id="surface_ES_SDGC_CP_8210A01100024S" srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25831">
                <gml:patches>
                  <gml:PolygonPatch>
                    <gml:exterior>
                      <gml:LinearRing>
                        <gml:posList srsDimension="2" count="56">419675.98 4584014.26 419685.92
4584024.78 419688.98 4584025.30 419706.53 4584054.13 419709.79 4584059.47 419731.40 4584039.10
419751.02 4584020.60 419757.17 4584021.89 419762.90 4584014.51 419788.07 4584033.65 419784.28
4584038.97 419786.16 4584054.97 419786.99 4584062.01 419787.02 4584068.05 419787.04 4584073.17
419787.07 4584077.28 419787.07 4584078.14 419787.10 4584082.63 419776.42 4584082.57 419776.00
4584082.57 419778.38 4584083.17 419784.41 4584084.71 419787.40 4584085.69 419805.42 4584091.58
419821.10 4584097.35 419837.67 4584105.49 419845.85 4584107.41 419852.72 4584105.44 419858.15
4584097.77 419855.13 4584092.18 419849.76 4584079.87 419845.42 4584073.75 419843.52 4584067.79
419843.33 4584065.45 419842.65 4584056.78 419841.90 4584047.78 419839.82 4584035.59 419834.56
4584028.15 419826.79 4584019.43 419824.14 4584017.59 419816.16 4584011.46 419808.03 4584005.74
419800.79 4584002.69 419796.18 4584002.25 419792.22 4584001.49 419788.74 4583998.85 419783.06
4583995.17 419780.56 4583990.19 419778.40 4583983.52 419773.92 4583973.64 419770.23 4583970.95
419760.37 4583964.29 419752.47 4583956.54 419745.85 4583949.53 419727.15 4583933.56 419675.98
4584014.26</gml:posList>
                      </gml:exterior>
                    </gml:PolygonPatch>
                  </gml:patches>
                </gml:surface>
              </gml:surfaceMember>
            </gml:multisurface>
          </cp:geometry>
          <cp:inspireId xmlns:base="urn:xs-inspire:specification:gmlas:BaseTypes:3.2">
            <base:Identifier>
              <base:localId>8210A01100024S</base:localId>
              <base:namespace>ES_SDGC_CP</base:namespace>
            </base:Identifier>
          </cp:inspireId>
          <cp:label />
          <cp:nationalCadastralReference>8210A01100024S</cp:nationalCadastralReference>
          <cp:referencePoint>
            <gml:Point gml:id="ReferencePoint_ES_SDGC_CP_8210A01100024S" srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25831">
              <gml:pos>419786.984642857 4584039.37767857</gml:pos>
            </gml:Point>
          </cp:referencePoint>
        </cp:cadastralParcel>
      </gml:featureMember>
    </gml:FeatureCollection>
```



IV BIS.- LA LEY PERMITE LA INSCRIPCIÓN DE DOS TIPOS DE REPRESENTACIONES GRÁFICAS

1.- La catastral coordinada con la finca registral:

- Se inscribe previa calificación gráfica,
- Se hace constar en la inscripción y en su publicidad formal que está coordinada.

2.- La alternativa (requisitos técnicos en IDGRN), ya se aporte voluntariamente, en defecto, error o inexactitud de representación catastral, u obligatoriamente en los supuestos del art. 9 b) LH

- Se inscribe previa calificación gráfica,
- Se comunica a Catastro, y
- Se hace constar en su publicidad formal que no está coordinada hasta tanto Catastro la modifique.



V.- INTERVENCIÓN DE LOS COLINDANTES EN PROCEDIMIENTO

PROCEDIMIENTO OBLIGATORIO (art. 9 b LH)

A.- Origen expediente administrativo: Reparcelación, concentración, expropiación

NO NECESITARÁ INTERVENCIÓN DE COLINDANTES

B.- Resto: segregaciones, agregaciones, agrupaciones, divisiones.

NECESITARÁ INTERVENCIÓN DE COLINDANTES “AFECTADOS”

PROCEDIMIENTO POTESTATIVO (art. 199 LH)

A.- Si Registrador **no tiene dudas** (no coincidir otra representación gráfica ni invadir DP)

NO NECESITARÁ INTERVENCIÓN DE COLINDANTES “AFECTADOS”

B.- Si Registrador **tiene dudas** (coincidir parcialmente con otra representación gráfica previa o por invadir el dominio público):

- Si se aporta representación gráfica catastral

NOTIFICARÁ AL TITULAR REGISTRAL NO PROMOTOR Y AL COLINDANTE AFECTADO Y RESOLVERÁ INCLUSO CON SU OPOSICIÓN

- Si se aporta representación gráfica alternativa

NOTIFICARÁ ADEMÁS AL “TITULAR” CATASTRAL AFECTADO



VI.- LA INFORMACIÓN ASOCIADA

“HA DE CONSTAR ACREDITADA”

Lo será si está suministrada por la aplicación colegial

Además el Registrador puede considerar la inclusión de una información asociada determinada siempre que sea oficial por proceder de una AAPP, comunicándolo al colegio.

“CALIFICACIÓN” URBANÍSTICA, MEDIOAMBIENTAL O ADMINISTRATIVA

No puede entenderse en un sentido estricto de acepción urbanística, sino como término comprensivo de cualquier contenido digitalizado de una web oficial a la que se acceda.

SE EXPRESARÁ POR “NOTA MARGINAL”

Plantea la cuestión de la naturaleza de esta nota marginal, ya que es indudable su valor jurídico (calificaciones o clasificaciones urbanísticas, infracciones urbanísticas, suelos contaminados, acuíferos protegidos, invasión de dominio público, etc...)

INDICACIÓN DE LA “FECHA”

La fecha es la de la incorporación del servicio a la aplicación informática colegial, y su incorporación gráfica a la herramienta tiene por objeto relacionar dicha información con “**las descripciones de las fincas contenidas en el folio real**”.



VII.- PUBLICIDAD REGISTRAL

- 1.- Sólo se puede dar publicidad registral de la representación gráfica incorporada al folio registral.**
- 2.- Cuando no se incorpore, el Registrador ha de emitir dictamen motivado de las causas de calificación negativa de la descripción y de la consiguiente no coordinación con Catastro.**
- 3.- Ha de remitir dictamen motivado a Catastro de las causas de no coordinación**
- 4.- Cabe publicidad registral de la información asociada urbanística, medioambiental y administrativa**



VIII.- EL ARCHIVO DEL LIBRO EDIFICIO

NORMATIVA APLICABLE

- LOE 5/11/1999 en relación al TR LS 20/6/2008
- Código Técnico de la Edificación (art. 8)
- Normativa autonómica (Ej: Ley habitatge Cataluña o valenciana)
- Art. 9 y 202 LH en el folio real
- Expedición de publicidad conforme art. 81,2TRDCYU y 25 Ley vivienda cataluña

CONCEPTO

El libro del edificio no es un volumen muerto ni cerrado sino una recopilación de documentación actualizable por la legislación de las CCAA.

DISTINCIÓN EXISTENCIA Y DISPONIBILIDAD/DEPÓSITO

El **archivo** del Libro del Edificio en el Registro de la Propiedad es obligatorio, salvo para edificios anteriores a la Ley de Ordenación de la Edificación. No habla de depósito, inscripción o apertura de legajo, se habla de archivo.

ASIENTO REGISTRAL

En las CCAA que lo regulen: nota marginal del archivo vs depósito.

En la inscripción el archivo y las sucesivas actualizaciones por nota marginal.

CONCLUSIONES

4

- I.- El Sistema de Bases Gráficas Registrales **está revolucionando el funcionamiento de los Registros de la Propiedad sobre la esencia de servicio público** propugnada por ZANOBINI.
- II.- Hemos puesto de manifiesto la justificación de la existencia de la Base Gráfica Registral **obligatoria, autónoma-alternativa de la catastral (si requisitos técnicos) y auxiliar de la calificación.**
- III.- La calificación gráfica registral **supone una nuevo enfoque metodológico en la esfera formal con connotaciones materiales o efectos sustantivos.**
- IV.- La calificación gráfica registral se compone de: **Identificación gráfica, correspondencia fiscal, análisis de coordinación que puede afectar a la descripción registral y comprobación de la validez del negocio jurídico.**
- V.- La **reforma de LH y Catastro** perfeccionable desde el punto de vista técnico intenta abordar el problema de la descripción física inmobiliaria con un sistema de coordinación novedoso en la UE.

❖ Muchas gracias por su atención

