

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

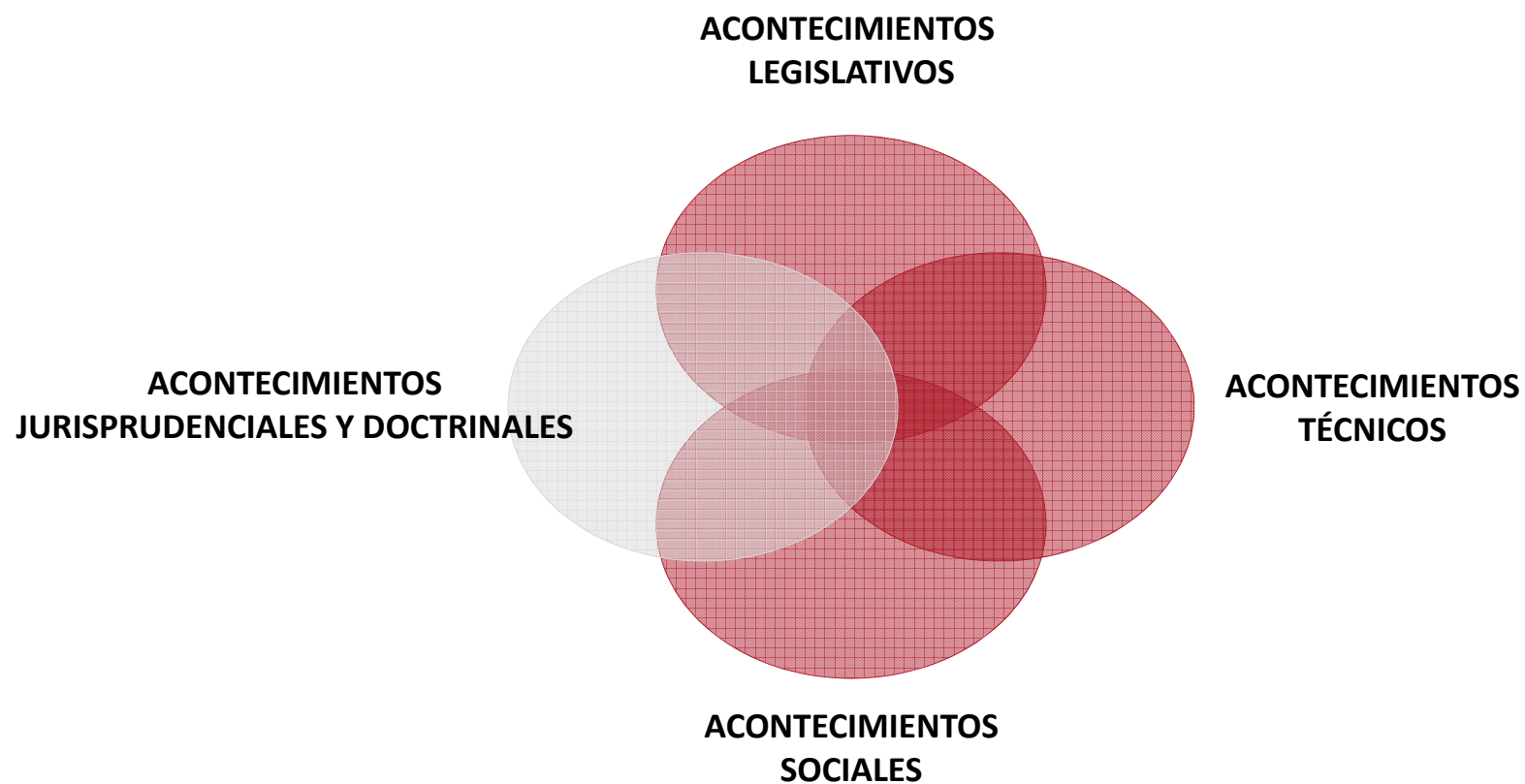
4. CONCLUSIONES

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

X=595.940,485 Y= 4.595.435,31



X=595.940,485 Y= 4.595.705,31

Polígon 1 - Coordenades (X Y)

366209,050000	4556075,0300
366207,620000	4556078,9800
366202,620000	4556092,7200
366190,440000	4556126,2200
366188,070000	4556132,5700
366187,990000	4556132,8100
366200,533500	4556137,3385
366202,905000	4556138,1950
366203,356000	4556138,3580
366216,990000	4556143,2800
366219,870000	4556133,9100
366220,510000	4556131,8400
366231,070000	4556097,4700
366234,220000	4556087,2300
366246,020000	4556048,8300
366237,380000	4556046,6000
366231,580000	4556044,9600
366220,850000	4556041,7400
366220,250000	4556043,4500
366220,020000	4556044,1100
366217,830000	4556050,3600
366215,950000	4556055,7100
366215,000000	4556058,4300
366213,480000	4556062,7700
366213,450000	4556062,8400
366212,600000	4556065,2700
366209,050000	4556075,0300

Signa: Don Victor Jos

Què és la Base Gràfica Registrada?
La Base Gràfica Registrada és la representació gràfica de la finca registrada, que s'obté a partir de la Base Gràfica Registrada o inscripció de la finca, que afirma la coincidència d'una finca.

CRITERIS

Raons en les quals s'ha registrat i la decisió registrada.

- 1.- El caràcter i nom dels terrenys que figuren.
- 2.- El nombre d'hectàrees que s'ha situat la finca que apareix reflectit a la descripció geogràfica manifestada.
- 3.- Hi ha determinat un al·loteig de la finca.
- 4.- Hi ha enllaç de la finca amb la carretera. De manera igualment consta l'existència de coincidir les

ESCENARI DE CONFIGURACIÓ

Es tracta de les imatges ortofotogràfiques o cartogràfiques del territori en les quals es recolza com a referència el Registre de la Propietat per a configurar i traçar cadascun dels límits de la Base Gràfica Registrada de la finca.

Per que fa a la descripció que consta inscrita a l'assentament n° 1° de la finca registrada 0501936300000000, de data 08-11-2002, els vectors que configuren els límits d'aquesta Base Gràfica Registrada s'han configurat sobre l'escenari següent:

Límit Nord: Cadastre
Límit Sud: Cadastre
Límit Est: Cadastre
Límit Oest: Cadastre

Per que fa a la imatge ortofotogràfica que serveix de base a la impressió de la present Base Gràfica Registrada, que pot ser diferent a l'escenari de configuració sobre el qual s'han traçat els límits de la finca, les seves dades tècniques són les següents:

Data:
Escala tècnica: 1:5000
Autor o origen: ICC
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

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

☒ Ref. Cadastral en Foli: 6972101CF6567S0003QM Caràcters: 20

☐ Ref. Cadastral Correcta: Indiqueu la referència cadastral en el Foli Registral de la divisió horitzontal. Caràcters: 20

Nota: en cas de coincidir la referència cadastral del foli amb la correcta, marqui la casella de l'esquerra.

☒ Localització en Registre: 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)

☒ 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

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

ANÁLISIS DEL ESTADO DE COORDINACIÓN

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



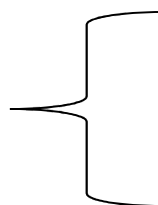
**ANÁLISIS DEL ESTADO DESCRIPTIVO
GRÁFICO Y ALFANUMÉRICO DE
CATASTRO (valorar incoherencias)**



**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 %

☐ Discrepància de desplaçament entre Registre y Cadastre ☐ Discrepància de geometria entre Registre y Cadastre

CERTIFICAT

Data: 16/03/2013
Codi Registre: 4027

Relació F



Referència Cadastre
551700CF000000

Referència Registral
551700CF000000

Regl. Registre
Regl. Base Cadastre
% correspondència
Regl. Base

Superfície sòlida
Superfície útil

Localització de la
Carrer

MIRAMAR

Localització de la
Carrer

75 MIRAMAR

CERTIFICAT CO

Data: 16/03/2013
Codi Registre: 4027

Certificat de l'Estat



- Tipus de divergències de la relació de correspondència:**
- 0: Coincideix
 - D0: Divergència per Superfície
 - D1: Divergència per Desplacament
 - D2: Divergència per Descripció
 - D3: Divergència per Descripció
 - D4: Divergència per Superfície
 - D5: Divergència per Superfície
 - D6: Divergència per Superfície
 - D7: Divergència per Superfície
 - D8: Divergència per Superfície
 - D9: Divergència per Superfície
 - D10: Divergència per Superfície
 - D11: Divergència per Superfície
 - D12: Divergència per Superfície
 - D13: Divergència per Superfície
 - D14: Divergència per Superfície
 - D15: Divergència per Superfície
 - D16: Divergència per Superfície
 - D17: Divergència per Superfície
 - D18: Divergència per Superfície
 - D19: Divergència per Superfície
 - D20: Divergència per Superfície
 - D21: Divergència per Superfície
 - D22: Divergència per Superfície
 - D23: Divergència per Superfície
 - D24: Divergència per Superfície
 - D25: Divergència per Superfície
 - D26: Divergència per Superfície
 - D27: Divergència per Superfície
 - D28: Divergència per Superfície
 - D29: Divergència per Superfície
 - D30: Divergència per Superfície
 - D31: Divergència per Superfície
 - D32: Divergència per Superfície
 - D33: Divergència per Superfície
 - D34: Divergència per Superfície
 - D35: Divergència per Superfície
 - D36: Divergència per Superfície
 - D37: Divergència per Superfície
 - D38: Divergència per Superfície
 - D39: Divergència per Superfície
 - D40: Divergència per Superfície
 - D41: Divergència per Superfície
 - D42: Divergència per Superfície
 - D43: Divergència per Superfície
 - D44: Divergència per Superfície
 - D45: Divergència per Superfície
 - D46: Divergència per Superfície
 - D47: Divergència per Superfície
 - D48: Divergència per Superfície
 - D49: Divergència per Superfície
 - D50: Divergència per Superfície
 - D51: Divergència per Superfície
 - D52: Divergència per Superfície
 - D53: Divergència per Superfície
 - D54: Divergència per Superfície
 - D55: Divergència per Superfície
 - D56: Divergència per Superfície
 - D57: Divergència per Superfície
 - D58: Divergència per Superfície
 - D59: Divergència per Superfície
 - D60: Divergència per Superfície
 - D61: Divergència per Superfície
 - D62: Divergència per Superfície
 - D63: Divergència per Superfície
 - D64: Divergència per Superfície
 - D65: Divergència per Superfície
 - D66: Divergència per Superfície
 - D67: Divergència per Superfície
 - D68: Divergència per Superfície
 - D69: Divergència per Superfície
 - D70: Divergència per Superfície
 - D71: Divergència per Superfície
 - D72: Divergència per Superfície
 - D73: Divergència per Superfície
 - D74: Divergència per Superfície
 - D75: Divergència per Superfície
 - D76: Divergència per Superfície
 - D77: Divergència per Superfície
 - D78: Divergència per Superfície
 - D79: Divergència per Superfície
 - D80: Divergència per Superfície
 - D81: Divergència per Superfície
 - D82: Divergència per Superfície
 - D83: Divergència per Superfície
 - D84: Divergència per Superfície
 - D85: Divergència per Superfície
 - D86: Divergència per Superfície
 - D87: Divergència per Superfície
 - D88: Divergència per Superfície
 - D89: Divergència per Superfície
 - D90: Divergència per Superfície
 - D91: Divergència per Superfície
 - D92: Divergència per Superfície
 - D93: Divergència per Superfície
 - D94: Divergència per Superfície
 - D95: Divergència per Superfície
 - D96: Divergència per Superfície
 - D97: Divergència per Superfície
 - D98: Divergència per Superfície
 - D99: Divergència per Superfície

Si no es detecta cap divergència en la relació de correspondència, el Certificat de l'Estat de correspondència és:

Estat de correspondència amb el Cadastre:
La Relació de correspondència és correcta, no es detecta cap divergència per descripció i gràfica.

Nº de registre de correspondència en Cadastre: 551700CF000000

CERTIFICAT COORDINA

Data: 16/03/2013
Codi Registre: 4027

Relació de Correspondència en Correspondència amb Cadastre (NC2a)

Assistit: Fiança a la construcció que no s'ha registrat encara i que no s'ha inscrit encara a la Relació de Correspondència.

Activacions: No s'ha detectat cap divergència en la relació de correspondència.

Característiques de la Construcció:

Dades del 3d Insulsió	
Referència cadastre	551700CF000000
Localització	551700CF000000
Classificació	Urbanització
Superfície	25.000 m²
Coefficient de participació	0,0000 %
Ti	0,0000 %
Any en què es va realitzar l'últim registre	2002
Dades de la Finca en què s'inscriu l'últim registre	
Localització	551700CF000000
Superfície construinta	5,10 m²
Superfície útil	2,00 m²
Tipus finca	Finca amb altres inscripcions (finca mixta)
Nº d'inscripció construinta del 3d Insulsió	2

La superfície s'inscriu a la Relació de Correspondència en Cadastre, 2,00 m², d'inscripció.

CERTIFICAT SOBRE LA CORRESPONDÈNCIA CADASTRAL DE LA DIVISIÓ HORIZONTAL 0501937700000000

Data: 16/03/2013
Codi Registre: 4027

Certificat de l'Estat de Correspondència

Què és la correspondència de la relació cadastre?
La correspondència d'estat de correspondència és la relació de correspondència que s'ha registrat i que s'ha inscrit a la Relació de Correspondència. La correspondència de la relació de correspondència es pot realitzar amb opció de correspondència directa o indirecta, depenent de la relació de correspondència.

En què es diferencia la Correspondència de l'Estat de Correspondència?
La correspondència d'estat de correspondència és la relació de correspondència que s'ha registrat i que s'ha inscrit a la Relació de Correspondència. La correspondència de la relació de correspondència es pot realitzar amb opció de correspondència directa o indirecta, depenent de la relació de correspondència.

La finca 0501937700000000 està en l'estat de correspondència de la Relació de Correspondència, és a dir, està registrada i inscrita a la Relació de Correspondència. La finca 0501937700000000 està en l'estat de correspondència de la Relació de Correspondència, és a dir, està registrada i inscrita a la Relació de Correspondència.

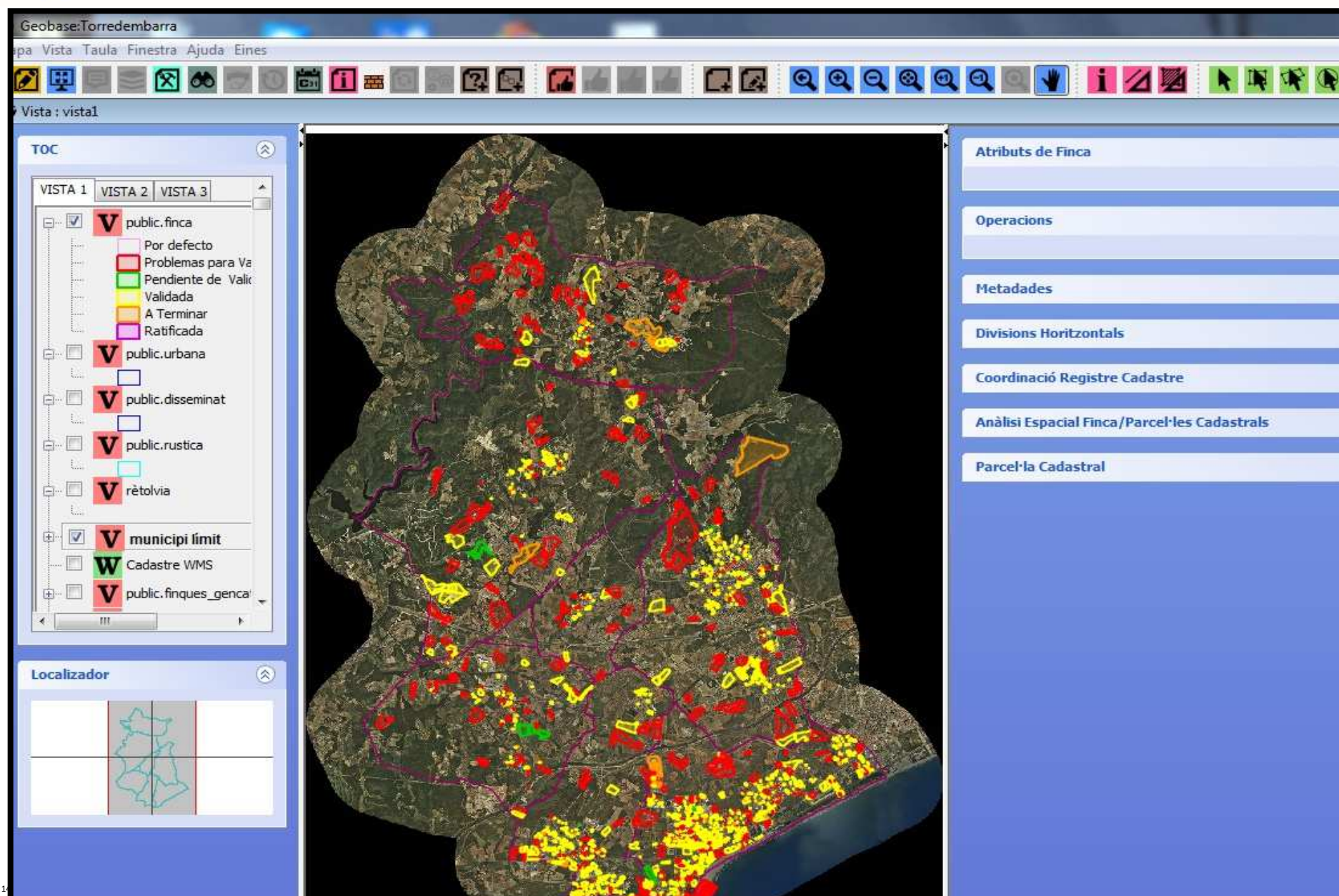
Estat de correspondència Positiva
La relació cadastre s'ha registrat a la Relació de Correspondència amb la finca 0501937700000000 en l'estat de correspondència de la Relació de Correspondència.

Estat de correspondència d'últim registre
La relació cadastre s'ha registrat a la Relació de Correspondència amb la finca 0501937700000000 en l'estat de correspondència de la Relació de Correspondència.

Certificat cadastre de la parcel·la 551700CF0000000000 que correspon a la finca 0501937700000000

Dades del 3d Insulsió

Referència cadastre	551700CF000000
Localització	551700CF000000
Classificació	Urbanització
Superfície	25.000 m²
Coefficient de participació	0,0000 %
Ti	0,0000 %
Any en què es va realitzar l'últim registre	2002
Dades de la Finca en què s'inscriu l'últim registre	
Localització	551700CF000000
Superfície construinta	5,10 m²
Superfície útil	2,00 m²
Tipus finca	Finca amb altres inscripcions (finca mixta)
Nº d'inscripció construinta del 3d Insulsió	2



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 AMBIANTALES, HUELLA ECOLÓGICA, ECOETIQUETA

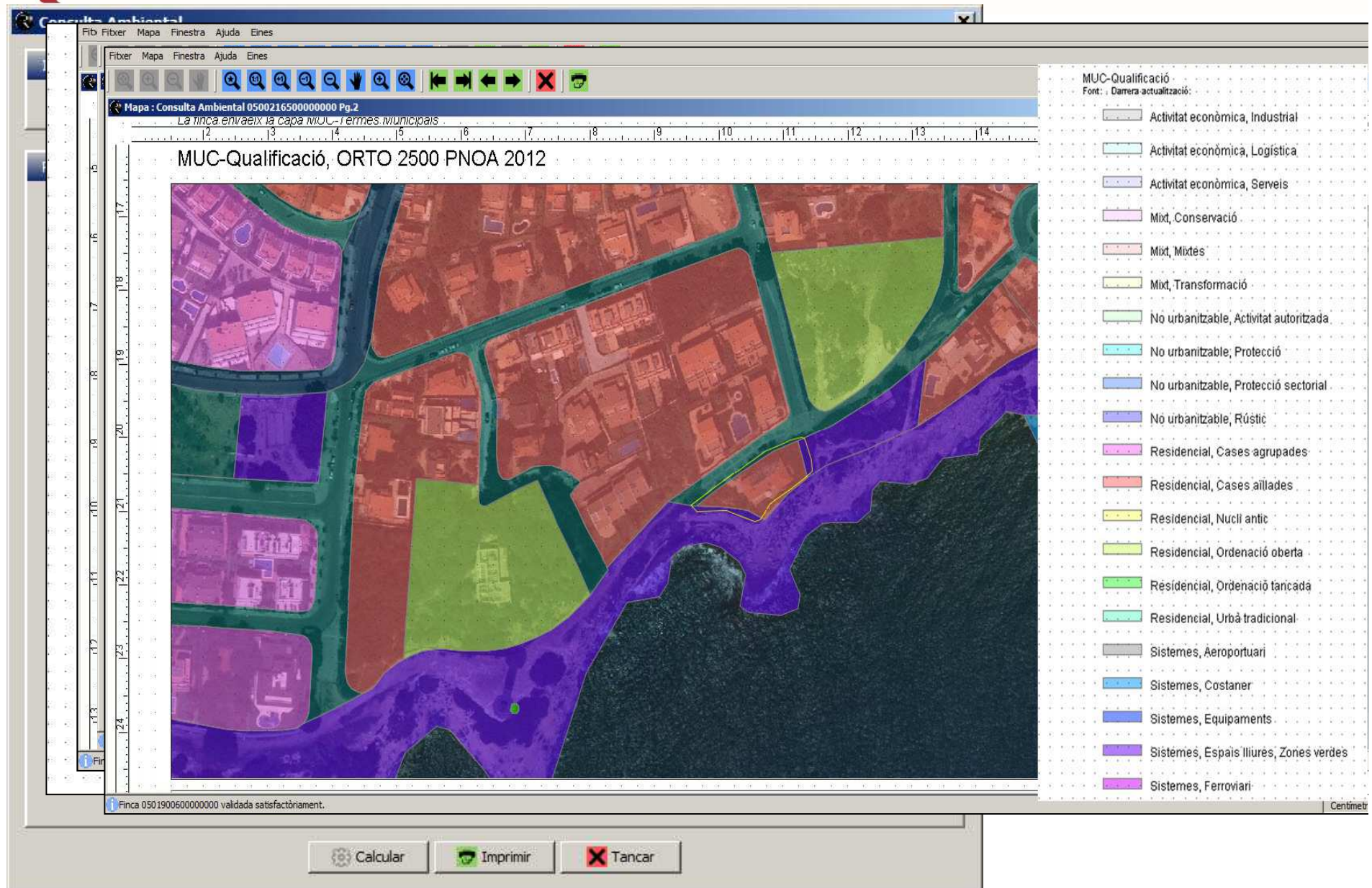
INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA ASOCIADA *Strictu sensu*

- 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	TRLIS 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
Archivo Edición Formato Ver Ayuda
<?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:x-
inspire:specification:gmlas:CadastralParcels:3.0" xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-
instance" xsi:schemaLocation="urn:x-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>
        </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: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:LinearRing>
              </gml:exterior>
            </gml:polygonPatch>
          </gml:surface>
        </gml:surfaceMember>
      </gml:MultiSurface>
    </cp:geometry>
    <cp:inspireId xmlns:base="urn:x-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>
```

SISTEMA DE REFERENCIA
DE COORDENADAS

SUPERFICIE DE LA FINCA

BLOQUE DE COORDENADAS
GEOGRÁFICAS DE LA FINCA
REGISTRAL A INSCRIBIR



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

