

*Grado en Derecho*

Trabajo de fin de Grado (21067/22747)

Curso académico 2022-2023

**LA COORDINACIÓN ENTRE EL REGISTRO DE LA  
PROPIEDAD Y EL CATASTRO INMOBILIARIO A  
PARTIR DE LA LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO:  
LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA ALTERNATIVA  
(RGGA)**

Clàudia López Flores

229762

Tutor del trabajo:

Nicolás Nogueroles Peiró



**Universitat  
Pompeu Fabra  
Barcelona**

## **DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y ORIGINALIDAD**

Yo, Clàudia López Flores, certifico que el presente trabajo no ha sido presentado para la evaluación de otra asignatura, ya sea en parte o en su totalidad. Certifico también que su contenido es original y que soy el único autor, no incluyendo ningún material anteriormente publicado o escrito por otras personas salvo aquellos casos indicados a lo largo del texto.

Como autor/a de la memoria original de este Trabajo Fino de Grado autorizo la UPF a depositarla y publicarla en la e-Repositorio: Repositorio Digital de la UPF, <http://repositori.upf.edu>, o en cualquier otra plataforma digital creada por o participada por la Universidad, de acceso abierto por Internet. Esta autorización tiene carácter indefinido, gratuito y no exclusivo, es decir, soy libre de publicarla en cualquier otro lugar.

Clàudia López Flores

Barcelona, 6 de noviembre de 2022

**Resumen:** La cuestión que se analiza en el presente trabajo es la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario teniendo en cuenta la reforma de la Ley Hipotecaria y la Ley del Catastro Inmobiliario por la Ley 13/2015 de 24 de junio. Se analiza en detalle un aspecto de la reforma: La posibilidad de aportar una Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa y la posterior y necesaria validación positiva por parte de Catastro para que esta se entienda coordinada.

**Palabras clave:** Realidad física, realidad jurídica, Registro de la Propiedad, Catastro Inmobiliario, coordinación, seguridad jurídica, finca, Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, georreferenciación, Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa, Validación Técnica Catastral.

**Summary:** The issue analyzed in this paper is the coordination between the Land Registry and the Cadaster taking into account the reform of the Mortgage Law and the Real Estate Cadaster Law by Act 13/2015 of June 24. One aspect of the reform is analyzed in detail: The possibility of providing an Alternative Georeferenced Graphic Representation and the subsequent and necessary positive validation by Cadaster in order to be considered coordinated.

**Keywords:** Physical reality, legal reality, Land Registry, Real Estate Cadaster, coordination, legal certainty, estate, Descriptive and Graphic Cadastral Certification, georeferencing, Alternative Georeferenced Graphic Representation, Cadaster Technical Validation.

## TABLA DE CONTENIDOS

<b>1. INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>1</b>
<b>2. LA REALIDAD FÍSICA Y LA REALIDAD JURÍDICA</b> .....	<b>3</b>
2.1. DISCREPANCIAS ENTRE LA REALIDAD FÍSICA Y LA REALIDAD REGISTRAL, CATASTRAL Y GRÁFICA .....	5
<b>3. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO INMOBILIARIO.</b>	<b>7</b>
3.1. REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	7
3.2. CATASTRO INMOBILIARIO .....	9
3.3. SIMILITUDES Y DIFERENCIAS .....	9
<b>4. LA COORDINACIÓN ENTRE EL REGISTRO Y EL CATASTRO</b> .....	<b>12</b>
4.1. ANTECEDENTES DEL PROCESO DE COORDINACIÓN .....	13
4.2. EL ÚLTIMO INTENTO DE COORDINACIÓN: LA LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO.....	19
<b>5. LA IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA FINCA</b> .....	<b>22</b>
<b>6. LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA FINCA</b> .....	<b>25</b>
6.1. SISTEMA DE COORDINACIÓN GRÁFICA.....	25
6.2. SUPUESTOS DE INCORPORACIÓN DE LA GRÁFICA GEORREFERENCIADA.....	27
6.2.1. <i>Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la DGRN</i> .....	28
6.3. REPRESENTACIÓN GRÁFICA CATASTRAL Y GEORREFERENCIACIÓN.....	29
6.4. REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA ALTERNATIVA (RGGA).....	31
6.4.1. <i>Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, de la DGRN y la DGC</i> 33	
6.5. LA VALIDACIÓN GRÁFICA CATASTRAL .....	34
6.5.1. <i>Informe de validación positivo</i> .....	35
6.5.2. <i>Informe de validación negativo</i> .....	36
6.6. INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA.....	38
<b>7. CONCLUSIONES</b> .....	<b>39</b>
<b>8. BIBLIOGRAFÍA</b> .....	<b>42</b>
8.1. NORMATIVA DE REFERENCIA.....	42
8.2. OBRAS DOCTRINALES Y RECURSOS EN LÍNEA .....	43
<b>9. ANEXOS</b> .....	<b>48</b>

## Lista de abreviaturas utilizadas

Abreviatura	Abreviación
Art. / Arts.	Artículo / Artículos
Apdo.	Apartado
BOE	Boletín Oficial del Estado
CC	Código Civil
CCDG	Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica
DGC	Dirección General del Catastro
DGRN	Dirección General de los Registros y del Notariado
DGSJFP	Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública
ETRS89	<i>European Terrestrial Reference System 1989.</i>
GML	<i>Geography Markup Language</i>
INSPIRE	<i>Infrastructure for Spatial Information in Europe.</i>
IVGA	Informe de Validación Gráfica Alternativa
LH	Ley Hipotecaria
Ley 13/2015	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
Núm.	Número
Pág.	Página
Párr.	Párrafo
RD	Real Decreto
RDL	Real Decreto Legislativo
REGCAN95	Red Geodésica Nacional por Técnicas Espaciales Canarias 1995.
RGG	Representación Gráfica Georreferenciada
RGGA	Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa
RH	Reglamento Hipotecario
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
TRLCI	Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

## **1. INTRODUCCIÓN**

El objeto del presente Trabajo de Fin de Grado son los procedimientos de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad introducidos a raíz 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 de marzo; y en concreto, uno de los métodos empleados para facilitar la concordancia: el sistema de georreferenciación.

El objetivo perseguido a través de este trabajo es analizar el nuevo sistema de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad para evitar discordancias de información entre estas dos instituciones y, en concreto, centrarse en el mecanismo de aportación de Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa y su validación técnica por parte del Catastro; así como analizar las críticas que han recibido estas medidas.

La metodología que ha seguido este trabajo ha consistido en un análisis descriptivo de los distintos métodos de representación gráfica de Catastro y su inscripción al Registro de la Propiedad, así como los relativos a la coordinación de estos. Para ello, se han recurrido a distintas fuentes de información como la legislación nacional relativa al objeto de trabajo; la información proporcionada en el portal web del Ministerio de Hacienda, en concreto, por la Dirección General del Catastro, el portal web del Ministerio de Justicia, el portal web de Notarios y Registradores de España y el Geoportal Registradores. Para completar el trabajo, se han consultado diversos libros y publicaciones, y comentarios de reputados Notarios y Registradores de la Propiedad.

Analizada esta información, se ha procedido a estructurar el presente trabajo de la siguiente forma:

En primer lugar, se analiza la compleja relación entre la realidad física y la realidad jurídica. Se destaca la relevancia jurídica que el territorio adquiere cuando nosotros, como sociedad, lo contemplamos y delimitamos bajo el marco legal. Reconocemos la importancia de la representación gráfica y alfanumérica de los bienes inmuebles en el Registro y Catastro, pero teniendo en cuenta que estas representaciones son abstracciones

temporales y contextuales, sujetas a objetivos y regulaciones específicas. Finalmente, se señala la existencia de discrepancias entre la realidad física de una finca y su registro, entre la realidad física y la información catastral, debido a varios factores, incluida la mentalidad tributaria, así como entre la realidad física y su representación gráfica.

En segundo lugar, se realiza un análisis descriptivo e histórico del Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario, examinando su evolución legislativa, y en concreto, destacando los mecanismos de coordinación entre ellos. Tras ello, nos focalizamos en el último intento de coordinación de La ley 13/2015, y se ven las opiniones de distintos autores sobre ella.

En tercer lugar, el trabajo se centra en la finca como figura jurídica del tráfico inmobiliario, concretamente en su identificación, descripción y representación gráfica. Se menciona la importancia de la documentación catastral en la base gráfica del registro y la técnica de posicionamiento espacial de una finca y la definición de sus coordenadas, denominada georreferenciación. Se analiza el régimen establecido tras la reforma implantada con la Ley 13/2015 para poder incorporar al asiento registral la Representación Gráfica Catastral o aportar una Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa y su posterior validación positiva o negativa reflejada en el Informe de Validación Técnica Alternativa.

A modo de concluir el trabajo, el análisis de la regulación hipotecaria e inmobiliaria nos lleva a realizar varias conclusiones sobre la importancia de la coordinación entre ambos ámbitos y cómo esto afecta a la realidad actual.

Finalmente, se han incluido como Anexos ejemplos gráficos de conceptos mencionados a lo largo del trabajo para facilitar la comprensión.

## **2. LA REALIDAD FÍSICA Y LA REALIDAD JURÍDICA**

«El terreno, la tierra, la extensión o la superficie se convierte en territorio, esto es, en un hecho jurídico, en el momento en que es contemplado por el Derecho, que reacciona ante él calificándolo, delimitándolo, definiéndolo»<sup>1</sup>. Por tanto, el territorio solo será tal si el Derecho no permanece impasible ignorando su realidad física, ya que el concepto de «territorio» es necesariamente jurídico. Así, la consideración de la realidad física surge de la concepción jurídico-real de los objetos que pueden llevar asociados una dimensión territorial (localización, forma y dimensiones). Este concepto está relacionado con la idea de apropiación, construcción y representación del espacio geográfico, desde un punto de vista de propiedad<sup>2</sup>.

La propiedad inmobiliaria constituye un derecho subjetivo que toma como objeto un trozo de la superficie terrestre. De este modo, es lógico que en la organización humana y en sus diferentes manifestaciones la superficie terrestre haya sido objeto de normas jurídicas en función de distintos criterios<sup>3</sup>. La problemática histórica de la propiedad privada y la valoración del suelo de acuerdo con sus criterios económicos se reflejan en una serie de conceptos jurídicos que es necesario diferenciar y que, en nuestro país, vienen reflejándose en dos grandes términos: la finca como objeto del derecho inmobiliario y la parcela como unidad territorial de carácter eminentemente tributario, con trascendencia posteriormente en otros aspectos.

Los bienes inmuebles, en una primera aproximación, podrían definirse como unidades económicas que el ser humano obtiene, mediata o inmediatamente, a través de la utilización o explotación de espacios determinados de la corteza terrestre, es decir, el territorio<sup>4</sup>. A diferencia de otros ámbitos del Derecho Civil, los derechos reales sobre bienes inmuebles se refieren a entidades que forman parte de la realidad física del territorio. Se puede considerar que tanto el territorio como los bienes inmuebles están gobernados por normas jurídicas y reglas físicas, pero las últimas no pueden ser alteradas por las primeras. En opinión de algún autor, las normas jurídicas se refieren al *deber-ser*

---

<sup>1</sup> ENCABO VALENCIANO, 2017, pág. 33.

<sup>2</sup> GARCÍA CRUZ, 2018, pág. 2.

<sup>3</sup> ARNAIZ EGUREN, 2015, pág. 69.

<sup>4</sup> JIMÉNEZ CLAR, 2015, pág. 1.



mientras que las físicas atienden al *ser*<sup>5</sup>. Otros autores consideran que, para distinguir la realidad física de la realidad jurídica, es crucial destacar que la finca, entendida como una porción delimitada de la superficie terrestre, no hace referencia a un concepto físico, sino jurídico. El concepto de finca y sus límites son establecidos y reconocidos por las normas jurídicas, ya que en el mundo físico existen los bienes inmuebles, sin embargo, la delimitación y definición de una finca específica, es decir, establecer dónde comienza y termina, es una cuestión legal<sup>6</sup>. Desde una perspectiva intermedia, otros autores consideran que para definir una finca o inmueble hay que partir considerando que una finca es un espacio delimitado de la superficie terrestre, objeto de una titularidad dominical. En dicho concepto convergen, por lo tanto, un elemento jurídico, un derecho de propiedad que recae sobre una cosa, y un elemento material o fáctico, una porción de suelo<sup>7</sup>. Por lo tanto, para éstos el concepto de finca no es un concepto exclusivamente jurídico ni exclusivamente físico.

A pesar de la posición central que ostenta la finca en el sistema inmobiliario de folio real, no existe una definición exacta de ésta en la legislación registral. El Tribunal Supremo ha definido la finca como un trozo de superficie terrestre cerrada por una línea poligonal objeto de propiedad<sup>8</sup>, aunque esta definición jurisprudencial ha sido merecedora de críticas. Sorprende que no sea la legislación registral, sino la urbanística, la que contenga una definición legal de lo que ha de entenderse por finca<sup>9</sup>. Así, el art. 26 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, hace una distinción entre el concepto civil de finca y el concepto urbanístico de parcela, al definir la finca como «la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede

---

<sup>5</sup> JIMÉNEZ CLAR, 2016, pág. 2: *Una parcela cuadrada con cuatro metros de lado siempre tendrá una superficie de dieciséis metros cuadrados, independientemente de las normas jurídicas que se apliquen.*

<sup>6</sup> DELGADO RAMOS, 2007, sec.1ª párr.1º: *En nuestro sistema registral las fincas no están previamente inscritas y delimitadas a la espera de que se inscriban sobre ellas las titularidades jurídicas. No constituyen un tablero de juego predefinido donde los futuros propietarios pueden ocupar casillas predeterminadas. Más bien, ocurre lo contrario. Son los interesados que se van sumando voluntariamente al juego (pues la inscripción, como regla general, es potestativa), los que, a medida que lo hacen, como requisito de admisión, han de identificar la finca concreta sobre la que recae su dominio. Sólo entonces esa finca se incorpora al tablero de juego, a través de la primera inscripción del dominio, que llamamos inmatriculación. Y es 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 proindiviso).*

<sup>7</sup> PUYAL SANZ, 2016, pág. 49.

<sup>8</sup> STS de 10 de diciembre de 1960.

<sup>9</sup> DELGADO RAMOS, 2022, pág. 267.

situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo», y en cambio, conceptuar la parcela 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»<sup>10</sup>.

Dentro del concepto genérico de finca, se especifica que cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, ésta tendrá la consideración de «finca registral»<sup>11</sup>. La finca es la base del Registro y a través del sistema de folio real implantado, la publicidad registral parte del asiento de inmatriculación referente a cada finca y practicado en cada folio. Por tanto, la finca registral es un concepto jurídico con proyección geográfica que, si se halla debidamente identificada geográficamente por la pertenencia a un titular, puede abrir folio registral. Aunque se ha dicho que cualquier inmueble o derecho susceptible de abrir folio en el Registro de la Propiedad puede ser considerado finca registral<sup>12</sup>, la finca registral es algo más que un concepto puramente tabular: debe corresponder a una finca real existente, a la que se refiere la publicidad (pese a la existencia de fincas especiales)<sup>13</sup>.

## **2.1. Discrepancias entre la realidad física y la realidad registral, catastral y gráfica**

En la práctica es común encontrar discrepancias entre la realidad física de la finca y su realidad registral y catastral, así como con su representación gráfica.

En relación a las posibles diferencias entre la realidad física de una finca y su realidad registral, estas pueden deberse a diversas circunstancias. Por un lado, puede ocurrir que el Registro contemple una finca que, en realidad, carece de existencia física y se trata simplemente de una entidad imaginaria sin correspondencia territorial. Por otro lado, puede que las características físicas reales de la finca no coincidan con aquellas reflejadas

---

<sup>10</sup> DELGADO RAMOS, 2022, pág. 268.

<sup>11</sup> El art. 243 LH establece el sistema de "folio real" como el método utilizado en el Registro de la Propiedad. Según este sistema, se asigna un folio individual a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones relacionadas con esa finca se registran de manera consecutiva. Este enfoque coloca a la finca como el elemento central alrededor del cual gira toda la institución registral inmobiliaria. Cada finca tiene su propio folio donde se registran todos los actos y derechos que la afectan, lo que permite una gestión ordenada y sistemática de la información en el Registro de la Propiedad.

<sup>12</sup> REQUEJO LIBERAL, 2006, pág. 26.

<sup>13</sup> FANDOS PONS, 2014, pág. 48.

en el asiento. También podría darse el caso de que accediera al Registro una finca que ya ha sido objeto de inscripción previa, ya sea en su totalidad o en parte, generando así una situación de doble inmatriculación<sup>14</sup>. Por último, también es posible que la finca correctamente inmatriculada hubiera cambiado físicamente con posterioridad a dicho asiento de inmatriculación, sin que los cambios físicos hubieran accedido al Registro de la Propiedad hasta que la finca fuera 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 en la realidad física.

Del mismo modo, puede diferir la realidad física de la parcela de la realidad que se manifiesta en Catastro. Generalmente, el origen de las inexactitudes radica en que antiguamente los impuestos derivados de la información en Catastro se pagaban con base a la superficie, según los metros cuadrados que constaban en el Catastro Inmobiliario. Sin embargo, esta cuestión se modificó y en la actualidad se contribuye en función valor del bien inmueble, lo que hace que la superficie registrada sea menos relevante. Pese a ello, la superficie sigue teniéndose en cuenta al calcular la cuota tributaria<sup>15</sup>. Pero, en definitiva, de manera directa o indirecta, la superficie de los inmuebles influye en la manera en que se va a tributar. Es esta mentalidad tributaria la que provoca que haya tantas discordancias entre la realidad y la información contenida en el Catastro.

Tanto en lo que concierne al concepto de finca como al concepto de parcela, resulta fundamental la delimitación de la superficie terrestre, de su dominio, su control y su cuidado<sup>16</sup>. Sin embargo, estas cuestiones se abordan de manera diferenciada, con objetivos y enfoques jurídicos diversos. Y es que la divergencia entre Catastro y Registro, como instituciones que se ocupan del bien inmueble, es debida a que fueron creadas con criterios y propósitos distintos.

---

<sup>14</sup> ADMIN. NOTARIOS Y REGISTRADORES, 2017: *Se denomina doble inmatriculación al hecho de que una misma finca, por entero o en parte, conste inmatriculada en dos o más veces, en hojas, folios o registros particulares diferentes de un mismo Ayuntamiento o Sección del propio Registro.*

<sup>15</sup> A modo de ejemplo, la ordenanza fiscal reguladora del Impuesto de Bienes Inmuebles de la ciudad de Barcelona establece en su apartado 2º (pág. 12): *[...] la cuota tributaria de la tasa estará determinada por la fórmula siguiente: Cuota tributaria = PB x S x T x FCC x FCA x FCH. Donde PB es la tarifa básica; S, la superficie en metros cuadrados de la utilización o el aprovechamiento; T, el tiempo en días de la utilización o del aprovechamiento, siempre que no se establezca una duración mínima en otros artículos de la presente Ordenanza; FCC, el factor corrector de la calle; FCA, el factor corrector de la clase de utilización o de aprovechamiento; y FCH, el factor corrector para los supuestos de vados a inmuebles destinados a vivienda.*

<sup>16</sup> ARNAIZ EGUREN, 2015, pág. 71.

Finalmente, debemos tener en cuenta que es posible la abstracción cartográfica de los bienes inmuebles, facilitándose así su descripción gráfica. Los sistemas españoles de Registro de la Propiedad y Catastro Inmobiliario utilizan información cartográfica y alfanumérica que refleja la realidad física de los bienes inmuebles y sus características. Sin embargo, la realidad física contemplada por Registro y Catastro no es una realidad inmutable; al contrario, está en constante evolución, como resultado de procesos naturales y sociales, y de las decisiones tomadas por los actores involucrados en la gestión territorial. Por lo tanto, es crucial comprender que cualquier representación cartográfica o alfanumérica de la realidad física es una abstracción temporal y contextualizada, sujeta a los objetivos para los que fue creada y a las normas y regulaciones que la guían.

Asimismo, las representaciones gráficas no alteran la realidad física de lo que representan. En el Catastro, la representación gráfica es meramente una representación visual de la realidad física, sin capacidad para modificarla. Por otro lado, al registrarse en el Registro de la Propiedad, se establece una descripción formal de la parcela en cuestión<sup>17</sup>.

### **3. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO INMOBILIARIO**

El Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario son dos instituciones fundamentales en la gestión y regulación de los bienes inmuebles. Ambos cumplen un papel clave en la identificación y descripción de los bienes, y proporcionan información relevante para la planificación urbana y territorial y para la gestión de recursos públicos. El objeto de ambos es el mismo, pero su origen, naturaleza y finalidad son muy diferentes. Es crucial entender la diferencia entre ambas instituciones antes de contemplar su realidad actual, que pese a ser distintas, deben estar coordinadas.

#### **3.1. Registro de la Propiedad**

El Registro de la Propiedad es un registro que tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes

---

<sup>17</sup> A modo de ejemplo, una parcela catastral se representa gráficamente con una extensión de 111m<sup>2</sup> pero en la realidad tiene una superficie de 110m<sup>2</sup>. Su superficie seguirá siendo de 110m<sup>2</sup>, ya que estos datos son fácticos. Sin embargo, en términos de propiedad, el derecho reconocido será sobre una parcela de 111m<sup>2</sup>.

inmuebles<sup>18</sup>. Aunque la inscripción en el mismo no es gratuita y tampoco es obligatoria, salvo casos de inscripción constitutiva como la hipoteca<sup>19</sup>, sí que es recomendable hacerlo. Por ello, los titulares inscriben en él los derechos reales y cargas que recaen sobre sus bienes inmuebles, a fin de aportar la publicidad formal<sup>20</sup> y material que dote de seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, a través de los principios de legitimación<sup>21</sup> y fe pública<sup>22</sup>.

El Registro de la Propiedad de España y los registradores y notarios que trabajan en él dependen del Ministerio de Justicia. Todos los asuntos a ellos referentes están encomendados a la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN)<sup>23</sup>, denominada Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) desde 2020.

El Registro de la Propiedad constituye un avanzado sistema de seguridad jurídica y de garantía de derechos en el tráfico inmobiliario. Asegura a quien adquiere por compra o por cualquier otro título la propiedad o algún derecho real sobre un inmueble, que será mantenido en su adquisición, aunque el título del transferente acontezca nulo o adolezca de algún defecto. También le protege frente a cargas no inscritas, pues lo no inscrito no le es oponible. Sólo lo inscrito o anotado en el Registro perjudica a quien lo consulta<sup>24</sup>.

Es además un registro jurídico, porque «sus pronunciamientos están destinados no solo a la difusión general de su contenido, sino a la atribución a los derechos inscritos de la plenitud de sus efectos a favor de su titular y en aras, también, de la agilidad y de la

---

<sup>18</sup> Art. 1 LH.

<sup>19</sup> Art. 145 LH: *Para que las hipotecas voluntarias queden válidamente establecidas, se requiere: Primero. Que se hayan constituido en escritura pública. Segundo. Que la escritura se haya inscrito en el Registro de la Propiedad.* y art. 154 LH: *La constitución de hipotecas para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador, deberá hacerse por medio de escritura pública, que se inscribirá en el Registro o Registros de la Propiedad a que correspondan los bienes que se hipotequen [...]*

<sup>20</sup> Art. 221 LH.

<sup>21</sup> Art. 38 LH.

<sup>22</sup> Art. 34 LH.

<sup>23</sup> Art. 259 LH.

<sup>24</sup> Los arts. 32 y 34 LH sustentan el principio de fe pública, según el cual se presume *iuris et de iure* que el contenido del Registro es exacto e íntegro respecto del tercero que ha adquirido confiando en la apariencia que el Registro publica y reúne los requisitos que la ley señala para su protección. Completa la protección el principio de prioridad registral, establecido en el art. 17 LH, que otorga prioridad a los derechos reales según el orden de inscripción. Incluso en caso de doble venta, el art. 1473 CC atribuye la propiedad al comprador que primero inscriba en el Registro, en lugar del que compró primero.

seguridad en la contratación con terceros»<sup>25</sup>. Asimismo, goza de una presunción *iuris tantum* de exactitud, ya que a todos los efectos legales se presume que los derechos reales que estén inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular según lo establecido en el asiento<sup>26</sup>. Esta presunción se debe a que los documentos presentados ante la institución son evaluados por los Registradores de la Propiedad, quienes controlan la legalidad de los mismos con plena responsabilidad e independencia<sup>27</sup>.

### **3.2. Catastro Inmobiliario**

El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda y Función Pública, en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales<sup>28</sup>, con una finalidad eminentemente fiscal o tributaria. La inscripción en el mismo es obligatoria y gratuita, para garantizar que los datos que se incluyen en la descripción catastral de los bienes inmuebles concuerdan con la realidad<sup>29</sup>. Está regulado por el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario («TRLCI»).

La misión del Catastro no es la de señalar efectos jurídicos sustantivos a las titularidades inmobiliarias, sino que tiene como finalidad la justicia tributaria y la asignación equitativa de los recursos públicos. Está al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria<sup>30</sup>, y su objetivo principal es generar una gran infraestructura de información territorial disponible para todas las Administraciones públicas, fedatarios, empresas y ciudadanos en general<sup>31</sup>.

### **3.3. Similitudes y diferencias**

Diferentes son sus unidades de trabajo: la parcela catastral, basada en la apariencia física, y la finca registral, que es aquella finca material que por el hecho de tener un título válido y eficaz se inscribe en el Registro para publicar el derecho real que recae sobre ella. Es

---

<sup>25</sup> Instrucción de la DGRN de 17 de febrero de 1998, sobre principios generales de la publicidad formal.

<sup>26</sup> Art. 38 LH.

<sup>27</sup> Art. 18 LH.

<sup>28</sup> Art. 1 TRLCI.

<sup>29</sup> MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA, 2021, pág. 21.

<sup>30</sup> Art. 2 TRLCI.

<sup>31</sup> DE HARO, 2005, pág. 72.

por eso que no puede afirmarse que ambas instituciones tengan como objeto las fincas, pues las unidades físicas objeto del Catastro, las parcelas, se definen 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 en *proindiviso*<sup>32</sup>.

Del mismo modo, ambas instituciones operan con Derechos distintos: el Administrativo en el caso del Catastro, y el Civil Patrimonial en el caso del Registro, por lo que en definitiva ambos están sujetos a principios distintos<sup>33</sup>.

Asimismo, el Catastro y el Registro de la Propiedad tienen diferente naturaleza. El Catastro, como institución administrativa que es, atiende a la realidad física de las fincas, como reveladora de una capacidad económica, mientras que el Registro, en cuanto institución jurídica, si bien atiende a la misma realidad física, lo hace poniendo el acento en la persona de un propietario, o en un titular de un derecho real<sup>34</sup>.

Para REQUEJO LIBERAL, una primera diferencia entre el Registro de la Propiedad y el Catastro radica en su finalidad. En el caso del Registro de la Propiedad, su principal objetivo es garantizar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, mientras que el Catastro se enfoca en aspectos fiscales. Debido a la naturaleza fiscal del Catastro, es necesario incorporar todas las parcelas o áreas del territorio que puedan ser sujetas a impuestos, como el IBI y el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos. Incluso si estas parcelas tienen una configuración física que difiere de la realidad y han alcanzado su configuración física contraviniendo la legalidad. Esta situación de indiferencia legal es imposible que se produzca en el Registro de la Propiedad porque prohíbe el acceso a la protección registral de cualquier modificación de titularidad o configuración física de una finca inscrita que no cumpla estrictamente con el

---

<sup>32</sup> REQUEJO LIBERAL, 2006, pág. 93.

<sup>33</sup> Doctrina reiterada en la Resolución de 14 de marzo de 2023, de la DGRN (BOE de 31 de marzo de 2023).

<sup>34</sup> Doctrina reiterada en la Resolución de 14 de julio de 2022, de la DGRN (BOE de 2 de Agosto del 2022): *Hay que partir de la naturaleza autónoma y distinta de dos instituciones que tienen por objeto el territorio, como realidad física, pero al que contemplan de modo distinto, el Catastro, como institución administrativa, que atiende a su realidad física, como reveladora de una capacidad económica y el Registro de la Propiedad, como institución jurídica, que atiende a la misma realidad física, pero que pone el punto de vista en la persona de un propietario, o titular registral, que tiene un título hábil para adquirir la propiedad.*

ordenamiento jurídico vigente. Esto garantiza un control de la legalidad en el acceso al Registro y la posterior publicación de los actos con los efectos de aseguramiento que el propio Registro proporciona. En cambio, el Catastro, como organismo fiscal, no establece un acceso basado en garantías jurídicas para determinar la titularidad catastral. Su principal interés radica en asegurarse de que se pague el impuesto correspondiente al inmueble, independientemente de si el contribuyente es el verdadero propietario o no<sup>35</sup>.

Para DELGADO RAMOS el Registro de la Propiedad y el Catastro inmobiliario son instituciones que resultan absolutamente imprescindibles en los Estados modernos para hacer efectivos los principios constitucionales de seguridad jurídica y de Justicia tributaria. Ambas tienen en común que el soporte físico de referencia la superficie terrestre en un ámbito concreto, por lo que, pese a sus diferencias en objetivos y de principios organizativos y funcionales tienen indudables puntos de conexión. Entre ellos, son instituciones de la Administración Pública que sirven a los intereses generales de la sociedad. Se refieren al territorio al que delimitan y compartimentan en porciones, atendiendo fundamentalmente al derecho de propiedad. Ambas son muy eficaces y tecnológicamente muy avanzadas y pueden colaborar intensamente al perfeccionamiento mutuo de cada institución. Además, la sociedad demanda perfeccionar esa colaboración<sup>36</sup>.

Según VÁZQUEZ ASENJO, no existe ninguna dimensión en la que Registro o Catastro carezcan de aplicación teniéndola el otro. Conceptualmente, el Registro de la Propiedad y el Catastro son modelos complementarios que cubren diferentes aspectos del concepto inmobiliario: el Registro utiliza el dominio y el Catastro la apariencia o tangibilidad. Ambos se desarrollan a lo largo del tiempo, pero lo hacen de manera diferente: el Registro acumula históricamente titularidades y descripciones, mientras que el Catastro se enfoca en el dato actual. Asimismo, ambos atienden a realidades territoriales, pero se enfocan en diferentes aspectos: el Registro se centra en la calidad del dato, mientras que el Catastro se centra en la generalidad territorial del dato. En lo que a precisión se refiere, el Catastro describe las parcelas geográficamente precisas, mientras que el Registro las describe bajo el principio de elasticidad. Además, la voluntad privada prima en el Registro de la Propiedad, mientras que la voluntad pública prima en el Catastro. Esta opinión del autor

---

<sup>35</sup> REQUEJO LIBERAL, 2007, pág. 90.

<sup>36</sup> DELGADO RAMOS, 2022, pág. 35.



se sustentaría en que el Registro de la Propiedad es un sistema encargado de registrar y documentar los negocios privados relacionados con la propiedad inmobiliaria, pero, en el Catastro, prima la voluntad pública, ya que se enfoca en la valoración y exacción de impuestos sobre las fincas, incluso cuando estas se encuentran en manos privadas. Aunque las fincas sean propiedad privada, el objetivo principal del Catastro es la recaudación de impuestos, lo cual refleja una voluntad pública en dicho sistema. Por último, no cabe negar que ambas tienen efectos jurídicos, pero es importante determinar cuáles son y cómo se compaginan dentro del juego de la coordinación. El Registro otorga plena eficacia jurídica frente a terceros y de manera parcial sobre el territorio; mientras que el Catastro se proyecta de manera general y necesaria para satisfacer todas las necesidades, aunque sea de manera indiciaria y subsidiaria en defecto de información específica equivalente<sup>37</sup>.

#### **4. LA COORDINACIÓN ENTRE EL REGISTRO Y EL CATASTRO**

Cuando se dice que el Registro y el Catastro están coordinados, casi siempre se atiende únicamente a dos aspectos o dimensiones del proceso de coordinación: la descripción del objeto inmueble y la titularidad del sujeto dominical<sup>38</sup>. Es necesario establecer la vinculación de finca al dominio, ya que son realidades que se exigen mutuamente; solo hay finca donde hay derecho de propiedad y sólo hay propiedad sobre fincas reales<sup>39</sup>.

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<sup>40</sup>. Esta necesidad ha sido sentida desde tiempos pretéritos y numerosos han sido los intentos realizados para conseguirlo. La Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la LH aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la LCI, aprobado por RDL 1/2004, de 5 de marzo («Ley 13/2015»), culmina un proceso de coordinación Registro-Catastro que es ya antiguo<sup>41</sup>.

---

<sup>37</sup> VÁZQUEZ ASENJO, 2013, pág. 84 a 93.

<sup>38</sup> VÁZQUEZ ASENJO, 2013, pág. 84.

<sup>39</sup> ARRIETA SEVILLA, 2009, pág. 91.

<sup>40</sup> Preámbulo de la Ley 13/2015.

<sup>41</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, 2016, pág. 16.

#### **4.1. Antecedentes del proceso de coordinación**

Cuando en el siglo XIX se creó el Registro de la Propiedad y a 8 de febrero de 1861 se promulgó la Ley Hipotecaria, en España no existían medios cartográficos lo suficientemente precisos, generalizados y económicos para exigir una representación gráfica de cada finca que se quisiera registrar. Esto planteaba el riesgo de no lograr el objetivo principal de proporcionar publicidad y seguridad a las propiedades inmobiliarias, lo cual era fundamental para impulsar el tráfico y la prosperidad económica<sup>42</sup>. Era esencial establecer un sistema que garantizara la seguridad en las transacciones de crédito y propiedad de terrenos, especialmente en el contexto de las hipotecas. Los acreedores hipotecarios necesitaban conocer la identidad del propietario de la finca hipotecada y si había cargas prioritarias sobre ella, y que esta información contara con el respaldo de las autoridades públicas para proteger su crédito<sup>43</sup>. Es por ello que, durante más de un siglo desde su inicio, la identificación registral de las fincas, con pocas excepciones, se basó en una descripción literaria proporcionada por el propietario. Esta descripción incluía detalles como la ubicación geográfica o el nombre y número de calle, los nombres de los propietarios colindantes e incluso la superficie de la finca. De ese modo, los propietarios podían proteger sus propiedades al proporcionar una descripción concisa y precisa de sus inmuebles. Esta descripción permitía una identificación clara de la propiedad en cuestión, brindando una mayor seguridad y protección en el registro de la misma.

Otros autores, en cambio, adoptan una perspectiva más crítica de aquel momento. Estos argumentan que, dado que el Registro se refería a *fincas*, aunque su objeto propio fuera la inscripción de derechos, y al no poder prescindirse de una descripción de dichos inmuebles, y como no existían datos “oficiales” sobre éstos, las descripciones de las fincas se basaban en datos imprecisos facilitados por las personas que solicitaban la inscripción y hacían las correspondientes declaraciones<sup>44</sup>. Asimismo, se prestaba mayor atención a los datos que debían ser reflejados en el folio registral (dominio y cargas) y no a la representación gráfica. De este modo, se garantizaba la existencia del derecho (dominio) pero no la localización y existencia real de la finca, ocasionándose así

---

<sup>42</sup> DELGADO RAMOS, 2022, pág. 277.

<sup>43</sup> JIMÉNEZ CLAR, 2015, pág. 320.

<sup>44</sup> JIMÉNEZ GALLEGU, 2016, pág. 424.

obstáculos e incoherencias en el tráfico inmobiliario<sup>45</sup>. Cuando los propietarios inscribían una finca por primera vez en el Registro con la inscripción de los títulos de adquisición, al realizar la descripción literal de estos, lo hacían sin precisión, sin base en planos topográficos técnicamente fiables que determinaran de manera inequívoca la ubicación, superficie y linderos de las fincas registrales<sup>46</sup>. Precisamente por eso, para ellos, la LH nació sin pretensión de coordinación alguna.

No sería hasta el 1906 que se crearía el Catastro Topográfico Parcelario. Su finalidad era primordialmente fiscal contributiva, más que de representación territorial, y por ello, desde el principio topó con la resistencia de los propietarios. Es por eso que a partir de 1906 esto se tradujo en el ocultamiento de fincas a la Administración y suministro de descripciones confusas que dificultaban su localización<sup>47</sup>. La poca colaboración de los propietarios a la hora de aportar información al Catastro para realizar los trabajos topográficos y la escasez de medios materiales y personales del Catastro tuvieron como consecuencia que las descripciones catastrales fueran poco fiables, en cuanto a superficies o linderos, e incluso a la existencia de parcelas. Asimismo, con el paso del tiempo, la coordinación se hacía más difícil, ya que el número de fincas que accedían al Registro con independencia del Catastro era mayor, y éste iba desarrollándose con total ignorancia del Registro<sup>48</sup>. Fue el inicio de un desencuentro que después ha costado superar.

En el año 1925, se aprobó la Ley de 3 de abril de 1925 y su reglamento de 30 de mayo de 1928, que apostaban por la creación de un Catastro Parcelario Topográfico con valor jurídico a través de la delimitación de las parcelas con hitos entre propietarios y con la finalidad de incluir estos hitos en el Registro de la propiedad<sup>49</sup>. Fue un intento fallido de conexión. En el año 1980, se aprobó el RD 1030/80, de 3 de mayo, sobre Coordinación del Catastro topográfico y el Registro de la Propiedad. En esta normativa se estableció una división de funciones basada en el intercambio de información<sup>50</sup>. Es a partir de este

---

<sup>45</sup> GARCIA CRUZ, 2018, pág. 6.

<sup>46</sup> PUYAL SANZ, 2016, pág. 5.

<sup>47</sup> JIMÉNEZ GALLEGO, 2016, pág. 424.

<sup>48</sup> JIMÉNEZ GALLEGO, 2016, pág. 425.

<sup>49</sup> MORENO BUENO, 2008, pág. 43.

<sup>50</sup> Como desprende la Norma Primera del RDL 1030/1980, de 3 de mayo: *Es objeto de la coordinación entre el Catastro Topográfico Parcelario y el Registro de la Propiedad establecer la concordancia entre ambas Instituciones a través de su respectiva técnica operatoria. El instituto Geográfico Nacional aportará al Registro de la Propiedad los datos descriptivos y gráficos de cada finca, especialmente sus linderos y superficie, con referencia a los números de polígono y parcela correspondientes, en aquellos términos*

momento en que se presume *iuris tantum* conforme al art. 38 LH que los datos descriptivos que establece el folio registral coinciden con la realidad física cuando conste la coordinación de una finca con el Catastro Topográfico Parcelario<sup>51</sup>. Aun así, el escaso efecto real de esta medida de coordinación por el reducido ámbito geográfico de su implantación y por las dificultades prácticas de coparticipación de diversos organismos administrativos dependientes, a su vez, de diversos Departamentos Ministeriales, llevó de nuevo el intento al fracaso<sup>52</sup>. La falta de desarrollo uniforme a nivel nacional del Catastro Topográfico Parcelario fue un obstáculo para lograr una coordinación definitiva entre ambas instituciones, y fue a partir de entonces, se advirtió la necesidad de tomar alguna medida que favoreciera la completa coordinación entre ambos.

La primera norma decisiva en el avance de la coordinación entre ambas instituciones fue la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, que impuso la obligación de hacer constar la referencia catastral en las escrituras públicas y documentos privados relativos a inmuebles y, por lo tanto, en las correspondientes inscripciones en el Registro de la Propiedad<sup>53</sup>. Algunos consideran que, al aprobarse la normativa sobre constancia registral de la referencia catastral, primó más la utilidad fiscal para Catastro, que el perjuicio que sufre el Registro de la Propiedad al enturbiarse la claridad de los asientos registrales y sus efectos jurídicos, del cual perjuicio y de sus consecuencias el legislador en materia catastral no era plenamente consciente<sup>54</sup>. Que el legislador permitiera que la referencia catastral alegada por los interesados se hiciera constar en el Registro de la Propiedad sin superar una calificación rigurosa sobre la correspondencia entre la finca inscrita y la finca delimitada en la cartografía catastral bajo esa referencia generaba confusión en el contenido y los efectos de los asientos registrales<sup>55</sup>.

---

*municipales en que el Catastro Topográfico Parcelario esté terminado y en grado suficiente de conservación. El Registro de la Propiedad aportará al Instituto Geográfico Nacional: El nombre de los titulares en dominio de las fincas coordinadas y las modificaciones por agregación, agrupación, división, segregación, exceso o reducción de cabida de fincas registrales, coordinadas o no.*

<sup>51</sup> Como desprende la Norma Novena del RDL 1030/1980, de 3 de mayo: c) *Como consecuencia de lo dispuesto en el artículo treinta y ocho 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.*

<sup>52</sup> PALOMAR OLMEDA, 1991, pág. 27.

<sup>53</sup> Esta obligación la recoge hoy los arts. 3 y 38 TRLCI.

<sup>54</sup> DELGADO RAMOS, 2022, pág. 294.

<sup>55</sup> DELGADO RAMOS, 2022, pág. 295: *Curiosamente, la legislación registral trata de evitar la mera mención de derechos reales limitativos del dominio, exigiendo su inscripción separada e incluso cancelación (art.*

Sin embargo, para otros, la situación que planteaba la Ley 13/1996 permitía al titular registral y a quien consultara el Registro la determinación de la superficie y emplazamiento de la finca. Esto favoreció la coordinación y redujo de forma sustancial el problema de la doble inmatriculación de fincas en el Registro<sup>56</sup>. Pero hay que tener en cuenta que esta exigencia no supuso, evidentemente, una coordinación completa puesto que continuaban existiendo, por un lado, la descripción catastral y, por el otro, la descripción registral, que podían no ser coincidentes entre ellas, de manera que las discordancias entre los datos del Catastro y del Registro de la Propiedad continuaron.

Tras esta ley, el Catastro se posicionaría como la única base gráfica posible, asociando a cada finca una referencia catastral que la vincularía con la parcela correspondiente. De este modo, se configuraría una sola base gráfica (la catastral), que se enlazaría con la información registral (dominio), dando lugar a una relación entre el objeto (parcela-finca) y el derecho (dominio)<sup>57</sup>. Esto sería después discutido por la inecuación del Catastro a los fines registrales. En la concepción tradicional, se sostuvo erróneamente que el Catastro aportaba el objeto, es decir, los datos físicos de la finca, mientras que el Registro aportaba los aspectos jurídicos. No obstante, esto no es del todo preciso, ya que la creación de una finca no es otorgada por el Catastro. Tanto la finca como los derechos asociados a ella son de naturaleza jurídica y se encuentran bajo la competencia del Registro. El Catastro proporciona una descripción física ésta, pero no otorga el objeto en sí mismo, simplemente ofrece una representación de éste.

Más tarde, el RD 1867/1998, de 4 de septiembre, por el que se modifican determinados artículos del RH, dispuso en relación a la inmatriculación de fincas que: «El título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca o fincas que se traten de inmatricular, y se incorporará o acompañará al mismo Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente»<sup>58</sup>. De esta forma, la Ley de 1996 y el RH coincidían en la necesidad de la Referencia Catastral y Certificación Catastral

---

98 LH). En cambio, la legislación catastral ordena con demasiada ligereza la constancia registral de la referencia catastral, minimizando su importancia como un simple dato descriptivo.

<sup>56</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, 2015, pág. 16.

<sup>57</sup> GARCÍA CRUZ, 2018, pág. 2.

<sup>58</sup> Art. 298.1.2º, párr. 2º del RD 1867/1998, de 4 de septiembre.

Descriptiva y Gráfica. Pero el 31 de enero de 2001 la Sala 3ª del Tribunal Supremo anuló los preceptos introducidos por el RD 1867/1998, de 4 de septiembre, relativos a que la identificación de la finca podría completarse mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica, por entender que la modificación que suponían con referencia a la legislación anterior se tenía que haber hecho por vía de Ley y no por vía de Reglamento. Gracias a la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, se dotó de rango legal esa previsión que hasta entonces era reglamentaria. Esta ley impulsó la formación de bases gráficas de las fincas registrales, pero se dejó de banda la cartografía catastral. A raíz de ello, se fueron desarrollando bases gráficas por el Colegio de Registradores a disposición de sus colegiados, no siempre y necesariamente basadas en cartografía catastral<sup>59</sup>. Este sistema ha sido rechazado por la Ley 13/2015, pero fue un remarcable intento de coordinación entre Registro de la Propiedad y realidad.

La aprobación de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario (LCI) supuso un nuevo avance en el ámbito de la colaboración y el intercambio de información, recogiendo lo establecido en la legislación anterior, que fue objeto de refundición en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI), aprobado por el RDL 1/2004, de 5 de marzo, actualmente en vigor.

Se establece de este modo la colaboración del Catastro con el Registro de la Propiedad en el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias, y se exigía que la referencia catastral de los bienes inmuebles se hiciera constar en el Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos<sup>60</sup>. La referencia catastral de los inmuebles constará en el Registro de la Propiedad y se obtendrá a través de documentos acreditativos de ésta, que sean proporcionados por el obligado, siempre que estos contengan de manera inequívoca la referencia catastral. Los documentos son: certificación catastral electrónica, certificado expedido por el Gerente o Subgerente del Catastro, escritura pública o información registral, o el último recibo de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles<sup>61</sup>. En caso de que no se proporcione la referencia catastral, se hará constar esta falta en una nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad<sup>62</sup>. Si se

---

<sup>59</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, 2015, pág. 17.

<sup>60</sup> Art. 38 TRLCI.

<sup>61</sup> Art. 41.1 TRLCI.

<sup>62</sup> Art. 44.1 TRLCI.

proporciona, esta quedará registrada correctamente en el Registro de la Propiedad. Aun así, si no constare la referencia catastral en los documentos inscribibles o el titular no la aportare, esto no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad<sup>63</sup>. A los notarios y registradores se les obliga a colaborar en esta coordinación. Así, los Notarios deben solicitar a los otorgantes o requirentes de los instrumentos públicos donde consten hechos, actos o negocios jurídicos de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento, proyectos técnicos o cualquier otro relativo a los bienes inmuebles, que aporten la documentación acreditativa de la referencia catastral, a menos que se puedan obtener por procedimientos telemáticos. Además, deben transcribir en el documento que autoricen dicha referencia catastral, incorporando a la matriz el documento aportado para su traslado en las copias<sup>64</sup>. Por su parte el Registrador, una vez calificada la documentación presentada, deberá recoger en el asiento, como parte de los datos descriptivos de la finca, la referencia catastral que se le atribuya por los otorgantes en el documento inscribible, siempre que exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca<sup>65</sup>.

Y así, tras años de reformas, se aprobó la Ley 13/2015. El preámbulo de la ley y expertos consideran que hasta este momento no existía una conexión efectiva que posibilitase un intercambio bidireccional de información para la necesaria coordinación Catastro-Registro. Existían supuestos en los que, por el carácter voluntario de la inscripción, por llevarse a cabo operaciones registrales o de alteración catastral sin que existiera esa comunicación, o por otras causas, se producían situaciones de divergencia<sup>66</sup>. Asimismo, creen que tampoco existía un procedimiento de coordinación que hiciera posible la resolución de discrepancias entre el Registro y el Catastro en la descripción de los bienes inmuebles. Otros expertos sostienen que la relación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro ya existía desde hace tiempo, y que esta ley no ha sido el factor clave para su coordinación. Reconocen que es un paso adicional hacia una mayor coordinación, pero no consideran que sea el elemento fundamental en este sentido. Hay que tener en cuenta deber de colaboración encomendado a los Notarios y Registradores de la Propiedad con el Catastro que establece el mismo TRLCI desde su primera aprobación en 2004. Entre

---

<sup>63</sup> Art. 44.3 TRLCI.

<sup>64</sup> Art. 47 TRLCI.

<sup>65</sup> Art. 48.2 TRLCI.

<sup>66</sup> RENTERÍA AROCENA, 2018, sec.2ª párr. 5º.

otros deberes, se les exige el deber de remitir telemáticamente al Catastro, en los veinte primeros días de cada mes, información relativa a los documentos por ellos autorizados o que hayan generado una inscripción registral en el mes anterior, en los que consten hechos, actos o negocios susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario<sup>67</sup>.

#### **4.2. El último intento de coordinación: La Ley 13/2015, de 24 de junio**

La Ley 13/2015, de 24 de junio reforma la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE de 25 de junio de 2015). La norma se estructura en dos artículos, referido el primero de ellos a las modificaciones en la LH y el segundo a las introducidas en el TRLCI. Completan la ley cinco disposiciones adicionales, una transitoria, otra derogatoria y cinco disposiciones finales. Finalmente, la norma entró en vigor el día 1 de noviembre de 2015<sup>68</sup>.

Conforme hemos venido diciendo, considerando los antecedentes a la ley y la dificultad existente hasta ahora para cumplir con el objetivo común, la ley aborda e intenta resolver problemas que planteaba la regulación preexistente. Se desarrollan propuestas provenientes de la Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas (CORA), de reforma de las Administraciones Públicas, que trata de evitar las duplicidades administrativas y mejorar la coordinación entre el Catastro y el Registro<sup>69</sup>. La finalidad de la Ley 13/2015 es en definitiva conseguir la deseable e inaplazable coordinación Registro-Catastro, con los elementos tecnológicos 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<sup>70</sup>.

---

<sup>67</sup> Art. 36.3 TRLCI.

<sup>68</sup> No obstante, de acuerdo con su Disp. final 5ª, se aplicaron desde el día 26 de junio de 2015 tres normas, siendo una de ellas artículo segundo, que modifica el TRLCI, aprobado por RDL 1/2004, de 5 de marzo.

<sup>69</sup> El Preámbulo de la Ley 13/2015 establece que: *El Consejo de Ministros acordó el 26 de octubre de 2012 la creación de una Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas, para que procediera a elaborar un informe con propuestas de medidas que dotaran a la Administración del tamaño, eficiencia y flexibilidad que demandan los ciudadanos y la economía del país. [...] El campo de las duplicidades administrativas es amplio y no es difícil encontrar aspectos en los que puede mejorarse la coordinación entre distintas instituciones públicas, entre ellas, el Catastro y el Registro de la Propiedad.*

<sup>70</sup> MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA, 2019, pág. 21.



Esta Ley introduce modificaciones en varios artículos de la LH y TRLCI, incluyendo el fundamental art. 9 LH, el cual establece el contenido y la forma en que debe realizarse una inscripción. En los siguientes apartados, se analizará el contenido actual de estas modificaciones en relación a la representación gráfica, y posteriormente se examinarán los cambios y modificaciones que se derivan de la promulgación de esta Ley.

La Ley 13/2015 persigue distintos objetivos, entre los cuales se destaca el fomento de la inclusión a la descripción de las fincas registrales de una representación gráfica de las mismas, siendo la Representación gráfica catastral la representación gráfica a incluir en la inscripción. Esta medida busca mejorar su descripción, y, en consecuencia, aumentar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias<sup>71</sup>. En segundo lugar, se busca crear un sistema de comunicación bidireccional Registro-Catastro para favorecer la coordinación entre ambos. Asimismo, se busca facilitar determinados procedimientos de inscripción de fincas o títulos, trasladándolos del ámbito judicial al notarial o registral.

La ley considera que la coordinación entre ambas instituciones debe ser ágil, pero, al mismo tiempo, dotar de las suficientes garantías jurídicas para los posibles afectados, a través de procedimientos que eviten cualquier situación de indefensión. Además, se busca beneficiar a los ciudadanos mediante la simplificación administrativa al facilitar sus relaciones con ambas instituciones, ya que no será necesario, en muchos casos, volver a aportar información sobre la descripción de los inmuebles ya presentada<sup>72</sup>.

La efectiva coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro tiene como objetivo evitar pronunciamientos contradictorios entre ambas instituciones y garantizar que los objetivos se logren de manera conjunta y coordinada. Del mismo modo, Registro y Catastro deben mantener su autonomía y sus funciones propias, y, por tanto, la coordinación Registro-Catastro no puede significar subordinar el Registro al Catastro ni condicionar los efectos de los asientos registrales por lo que conste o no conste en catastro<sup>73</sup>. Sin embargo, se mantiene la vigencia del principio legal proclamado tanto en la TRLCI como en la LH, de prevalencia de los pronunciamientos registrales sobre los

---

<sup>71</sup> Preámbulo de la Ley 13/2015.

<sup>72</sup> RENTERÍA AROCENA, 2018, sec.2ª párr. 10º.

<sup>73</sup> DELGADO RAMOS, 2020, sec. 1ª párr. 3º.

catastrales, pero es recomendable que ambos coincidan en su registro para evitar posibles conflictos o confusiones<sup>74</sup>.

Es evidente que una ley tan novedosa e importante como esta necesitaba unos desarrollos y detalle para su correcta implantación y aplicación práctica, y en ello se han dedicado los órganos directivos de ambas instituciones<sup>75</sup>. Numerosas han sido las Resoluciones que los Centros Directivos han aprobado tras la aprobación de la Ley 13/2015, pero las que serán mencionadas y que consideramos de mayor relevancia en el tema aquí tratado son: la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la DGRN y de la DGC, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad. (BOE de 30 de octubre de 2015); la Resolución de 26 de octubre de 2015, de la DGC, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el TRLCI. (BOE de 30 de octubre de 2015) y la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la DGSJFP y de la DGC, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. (BOE de 10 de octubre de 2020).

La Ley establece los criterios de concordancia entre el Registro y la parcela catastral, así como los procedimientos para su constancia y divulgación. También define cuándo se entiende que existe concordancia entre la finca registral y la parcela catastral y cuándo se entiende que la coordinación se alcanza, y, al tiempo, establece las vías para dejar constancia registral y catastral de la coordinación alcanzada, así como para dar publicidad de tal circunstancia.

---

<sup>74</sup> Como establece la Resolución de 28 de febrero de 2023, de la DGSJFP (BOE de 20 de marzo de 2023): *Además, el propio RDL 1/2005, de 5 de marzo, por el que se aprueba el TRLCI, establece con claridad que todo lo dispuesto en dicha 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» (art. 2) y que aunque los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos salvo prueba en contrario, todo ello es «sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán» (art. 3). Por tanto, los pronunciamientos jurídicos registrales, tanto sobre el sujeto como sobre la ubicación y delimitación precisa del objeto del derecho de propiedad, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley (art. 1 LH), de modo que a todos los efectos legales (por tanto, a los efectos catastrales) se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.*

<sup>75</sup> DELGADO RAMOS, 2022, pág. 44.

Autores como ESQUIROL JIMÉNEZ consideran que por lo que respecta a los objetivos perseguidos y recogidos en el Preámbulo de la Ley, se establecían con una finalidad potestativa y facilitadora de los trámites para obtener la inscripción. Sin embargo, considera que la inscripción no se ha facilitado, sino que se ha complicado. Dado el alto número de resoluciones dictadas por la anterior DGRN y la actual DGSJFP (más de 300 a fecha de abril de 2021) cree que estas son solo la punta del iceberg de tantos otros supuestos en que las diferencias interpretativas entre notarios y registradores no han llegado al centro directivo<sup>76</sup>. Según FANDOS PONS, la complejidad técnica y la debilidad de los principios en la redacción de la Ley dificultan su aplicación práctica y lo convierten en otra oportunidad perdida para lograr la coordinación deseada con el Catastro al incorporar la representación gráfica de la finca al folio registral<sup>77</sup>. En cambio, según la opinión de autores como JIMÉNEZ GALLEGO, destacan los aspectos positivos de la ley al establecer que su principal finalidad, a diferencia de la ley 13/1996, no se centra en aspectos tributarios, aunque su normativa tenga algunas implicaciones para dificultar el fraude fiscal en el ámbito inmobiliario. En cambio, considera que la ley enfoca en la coordinación entre el Catastro y el Registro, y esta afirmación la respalda mediante un análisis detallado de los arts. 9, 10, 199 y 201 de la LH, principalmente<sup>78</sup>.

## **5. LA IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA FINCA**

Como se ha dicho anteriormente, la finca es la base del Registro y a través del sistema de folio real implantado, la publicidad registral parte del asiento de inmatriculación referente a cada finca y practicado en cada folio<sup>79</sup>. El problema clásico con el que se encuentra la finca en nuestro sistema hipotecario, más allá de su conceptualización, es el de su identificación y descripción<sup>80</sup>. Asimismo, debido a la confusión que a veces surge entre la identificación de un inmueble y su descripción, tomo las definiciones establecidas por JIMÉNEZ CLAR para aclarar este punto. «Identificar» es determinar la identidad de una cosa de forma inequívoca, de tal forma que no admita duda o equivocación respecto a

---

<sup>76</sup> ESQUIROL JIMÉNEZ, 2021, sec.1ª, párr. 2º.

<sup>77</sup> FANDOS PONS, 2014, pág. 136.

<sup>78</sup> JIMÉNEZ GALLEGO, 2016, pág. 13.

<sup>79</sup> SABORIDO SÁNCHEZ, 2017, pág. 88.

<sup>80</sup> TRUJILLO CABRERA, 2017.

otras. Por otro lado, «describir» es representar algo explicando sus distintas partes, cualidades o circunstancias<sup>81</sup>.

Para algunos autores, el Registro de la Propiedad no describe los derechos, sino que los inscribe<sup>82</sup>. Sin embargo, para poder respaldar esa afirmación se debería ignorar el principio hipotecario de especialidad o determinación, según el cual, para poder inscribir los derechos en el Registro, los títulos han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados en cumplimiento del art. 9 LH y art. 51 RH<sup>83</sup>. Si los asientos registrales no son claros y precisos, no podrán serlo sus efectos jurídicos<sup>84</sup>. De este modo, el Registro no solo se encarga de crear titularidades, vinculando el sujeto con el objeto, sino que debe definirlo. Mediante el Registro se establece un titular para cada derecho inscrito, y al definirlos, estos derechos se podrán negociar.

Así, para que el Registro pueda cumplir su finalidad de proteger y publicar las titularidades inmobiliarias, ha de partir, obviamente, y como presupuesto previo, de la identificación de las fincas registrales que son objeto de tales derechos<sup>85</sup>. Necesita determinar con la mayor exactitud posible la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos, y para conseguir esta perfecta identificación, es necesario que la finca en cuestión se encuentre también perfectamente descrita. 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 y, con ello, mayor será también la protección que el Registro de la Propiedad pueda dispensarle.

Del mismo modo, para el Catastro es esencial conocer y reflejar en cartografía todas aquellas modificaciones o alteraciones registrales que se produzcan sobre las realidades

---

<sup>81</sup> JIMÉNEZ CLAR, 2016, pág. 2: Por ejemplo, dos inmuebles podrían tener la misma descripción, pero esta descripción no nos permite saber su identificación.

<sup>82</sup> SABORIDO SÁNCHEZ, 2017, pág. 88.

<sup>83</sup> Doctrina reiterada en la Resolución de 14 de enero de 2013, de la DGRN (BOE de 14 de febrero de 2013)

<sup>84</sup> DELGADO RAMOS, 2022, pág. 277.

<sup>85</sup> FANDOS PONS, 2014: *El Registro de la Propiedad no tiene por objeto [...] identificar físicamente el territorio, sino que ha de controlar la seguridad de unas transacciones, con el objetivo de que los derechos de propiedad sean definidos y protegidos para crear incentivos al desarrollo económico, mediante la asignación de la propiedad sobre activos evaluables y la designación de los sujetos a quienes corresponden los beneficios y costes de las decisiones sobre el uso de los recursos, para lo cual, la finca registral, el objeto del derecho, ha de estar bien definida y el contenido del derecho bien delimitado por la Ley.*

físicas de las fincas mediante cualquier hecho, negocio o acto jurídico<sup>86</sup>. Así, identificar las fincas objeto del tráfico jurídico mediante un soporte cartográfico que permita su precisa delimitación territorial, fortalece la seguridad jurídica de las transmisiones inmobiliarias<sup>87</sup>.

Los principales instrumentos jurídicos, esto es, la escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad describían los inmuebles o las fincas de forma poco precisa, y lo siguen haciendo en su gran mayoría<sup>88</sup>. Debido a que mayoritariamente la descripción de las fincas contenida en el folio del Registro es puramente literaria, con referencia a linderos no fijos o basados en meros nombres, algunos consideran que esto dificulta la adecuada localización del inmueble y favorece la doble inmatriculación<sup>89</sup>. Pero otros advierten que hay que tener en cuenta que la descripción literal no *favorece* la doble inmatriculación; sino que el alterar la descripción de la finca en Registro, *posibilita* que haya la doble inmatriculación<sup>90</sup>. Por tanto, podemos entender que la descripción literal en el Registro no favorece la doble inmatriculación, pero alterar la descripción de la finca puede permitir que ocurra. La identificación gráfica de las fincas a través de coordenadas georreferenciadas puede ayudar a evitar la doble inmatriculación, ya que se pueden detectar discrepancias entre fincas georreferenciadas y aquellas que no lo están.

Con la reforma de la LH, la cartografía catastral ha pasado a ser, no sólo la base para “identificación” de las fincas registrales mediante la constancia de la referencia catastral, sino también para su “descripción”. Será la representación gráfica catastral de los inmuebles la que, con carácter general, se utilice para describir geográficamente las fincas registrales<sup>91</sup>.

---

<sup>86</sup> Preámbulo de la Ley 13/2015.

<sup>87</sup> Preámbulo de la Instrucción de 2 de marzo de 2000 de la DGRN.

<sup>88</sup> ESQUIROL JIMÉNEZ, 2022, pág. 27.

<sup>89</sup> PUEBLA BLASCO, *et al.*, 2018, pág.

<sup>90</sup> Doctrina reiterada en la Resolución de 8 de marzo de 2023, de la DGSJFP (BOE de 27 de marzo de 2023): *El concepto de doble inmatriculación [...] se produce generalmente por la forma de descripción de las fincas, sobre todo en cuanto a la identificación de los linderos, siendo lo más frecuente el que exista un lapso de tiempo entre uno y otro acceso, lo que justifica esa posible confusión de aquellos, aunque sean fijos.[...] Facilitaba la existencia de los supuestos de doble inmatriculación la no identificación gráfica de las fincas, de modo que actualmente la identificación de las mismas a través de las coordenadas georreferenciadas, evitará que se produzcan los supuestos de doble inmatriculación en un futuro, pues actualmente se seguirán detectando entre dos fincas no georreferenciadas, o incluso entre una que lo esté con otra u otras que carezcan de georreferenciación.*

<sup>91</sup> PUYAL SANZ, 2016, pág. 28.

## **6. LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA FINCA**

Hasta ahora la delimitación geográfica de las fincas registrales era como regla general potestativa, y no obligatoria. Además, se permitían bases gráficas no georreferenciadas, , como por ejemplo los planos de una división o de una reparcelación<sup>92</sup>. Debido a que actualmente los Registros de la Propiedad ya poseen las instalaciones informáticas necesarias para utilizar bases gráficas digitales de las fincas debidamente digitalizadas<sup>93</sup>, se consideró que era necesario establecer reglas para que los Registradores de la Propiedad pudieran identificar correctamente las fincas registrales a través de representaciones gráficas. Así, la Ley 13/2015 derogó la legislación anterior y estableció una nueva regulación para la coordinación entre el Registro y el Catastro.

### **6.1. Sistema de coordinación gráfica**

La LH y el TRLCI, tras su reforma, establecen un sistema de coordinación entre las instituciones. Se parte de un principio claro: En el Registro de la Propiedad se utilizará la cartografía del Catastro y, sólo excepcionalmente, se podrá presentar al Registro una representación gráfica georreferenciada alternativa y siempre que sea compatible con los sistemas del Catastro<sup>94</sup>. Así, la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral y estará a disposición de los Registradores de la Propiedad<sup>95</sup>.

La ley diseña un sistema de coordinación gráfica entre el Registro y del Catastro basado en dos piezas<sup>96</sup>. Por un lado, la inscripción de la representación gráfica catastral cuando sea correcta (opción preferible por economía y reutilización de la información pública). Por otro lado, la inscripción de una representación gráfica alternativa (RGA) cuando la catastral no sea correcta, y luego remitiéndola al Catastro para que las incorpore y haga suyas<sup>97</sup>.

---

<sup>92</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, 2015, pág. 18.

<sup>93</sup> Tal y como establece la Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la DGRN, sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad.

<sup>94</sup> GÓMEZ DELGADO, 2014, sec. 1ª.

<sup>95</sup> Art. 10.1 LH.

<sup>96</sup> DELGADO RAMOS, 2018.

<sup>97</sup> DELGADO RAMOS, 2020, sec. 1ª párr. 2º.

Esta coordinación no se obtiene por la inscripción de la referencia catastral de la finca, sino que el concepto de coordinación que establece la Ley es el de «coordinación gráfica»<sup>98</sup>. Es decir, la coordinación entre las instituciones sólo se produce si se incorpora en el folio real la representación gráfica catastral de la parcela que se corresponda gráficamente con la finca. Cuando no se inscriba la finca con su representación gráfica georreferenciada o ésta no quede coordinada con el Catastro, no podrá producirse la coordinación, aunque se haya identificado la finca con la referencia catastral.

Con este nuevo sistema de coordinación, se pretende incrementar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Esto se aspira a conseguir a través del incremento de supuestos en los que la identificación geográfica de las fincas es requisito para la inscripción registral, logrando así una mayor precisión sobre la ubicación y delimitación, y cumpliendo así el principio de especialidad registral<sup>99</sup>. Así, una vez incorporada la representación gráfica catastral se presumirán ciertos a todos los efectos legales los datos de delimitación, ubicación y superficie de la representación gráfica de la finca inscrita<sup>100</sup>. Por último, además de la seguridad jurídica que consigue el Registro de la Propiedad georreferenciando fincas, se cumpliría también el objetivo de que pueda después incorporarse a Catastro y conseguirse la coordinación<sup>101</sup>. De este modo, se podría aceptar que la coordinación gráfica busca principalmente aumentar la seguridad jurídica en el ámbito inmobiliario. Sin embargo, partiendo de la seguridad jurídica que el propio sistema registral aporta al mercado, podríamos decir que lo realmente hace la georreferenciación es brindar una mayor precisión a los datos de ubicación, delimitación y superficie de las fincas registrales que son objeto del tráfico jurídico.

Pero ahora, lo que debemos preguntarnos es cuál es la verdadera finalidad de la reforma ¿conseguir que la descripción literaria de la finca registral concuerde con su realidad física ... o sólo con su representación gráfica catastral?, no siempre coincidente con ésta,

---

<sup>98</sup> PUYAL SANZ, 2016, pág. 27.

<sup>99</sup> Principio hipotecario que exige que todos los elementos de la publicidad inmobiliaria, entre ellos, la finca, unidad central del sistema, estén perfectamente identificados y determinados.

<sup>100</sup> MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA, 2017, pág. 7.

<sup>101</sup> DELGADO RAMOS, 2023.

pues no olvidemos que sólo es relativa la presunción de exactitud de los datos catastrales del art. 3 TRLCI<sup>102</sup>.

## **6.2. Supuestos de incorporación de la gráfica georreferenciada**

Mediante una modificación completa del art. 9 LH, se prevé incorporar en el folio real la representación gráfica georreferenciada de las fincas registrales, que se realizará a medida que se vayan inscribiendo los sucesivos derechos que se constituyan, se modifiquen, se adquieran o se transmitan<sup>103</sup>. Aunque la correcta identificación gráfica de la finca registral como objeto de derecho tiene ventajas claras, el legislador no impone la inscripción de base gráfica con la solicitud de inscripción de cualquier acto en el Registro, sino que sólo lo hace en los supuestos enumerados en la ley<sup>104</sup>. Fuera de estos, queda a la voluntad de los interesados solicitar o no la identificación gráfica de su finca.

Será obligatoria la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral al folio real, siempre que se practique la inmatriculación de una finca, así como con motivo de cualquier inscripción de operaciones registrales que determinen una reordenación de terrenos (parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde)<sup>105</sup>. Ahora no basta una mera representación gráfica de la finca (un simple plano o croquis que distinga en términos relativos la finca de las colindantes), sino que es necesaria la georreferenciación de su delimitación en un sistema oficial (que permite no sólo distinguirla de las colindantes, sino ubicarla y delimitarla con carácter absoluto sobre la superficie terrestre)<sup>106</sup>.

---

<sup>102</sup> Art. 3 TRLCI: *La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor de referencia de mercado, el valor catastral y el/la titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral.*

<sup>103</sup> PUYAL SANZ, 2016, pág. 16.

<sup>104</sup> SANDOVAL CARO, 2022, pág. 354.

<sup>105</sup> Art. 9.1 b) párr. Primero LH.

<sup>106</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, 2015, pág. 18.



Así, la Ley mantiene la exigencia establecida en la Ley 13/1996, de que todas las fincas que se inscriban por primera vez en el Registro de la propiedad nazcan coordinadas con el Catastro. En el resto de casos, el ciudadano puede solicitar de forma voluntaria la inscripción en el Registro de la base gráfica georreferenciada de la finca registral, como operación registral específica o junto a la presentación de otro título inscribible<sup>107</sup>.

En cualquier caso, para que la incorporación de la representación gráfica de una finca pueda verificarse, será necesario que el Registrador no albergue ninguna duda sobre la correspondencia entre dicha representación y la descripción literaria de la finca inscrita; de forma que sea indubitado el hecho de que ambas se refieren a la misma porción de terreno<sup>108</sup>. Sin embargo, un aspecto a tener en cuenta es la incorporación a la hoja registral de la representación gráfica georreferenciada, y otra diferente es la coordinación con el Catastro. Para lograr la segunda, hace falta la primera, pero la primera no implica ni conlleva necesariamente la segunda.

#### *6.2.1. Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la DGRN*

El aptdo. tercero de la Resolución-Circular de 3 noviembre de la DGRN<sup>109</sup> aclaró más tarde algunos aspectos para inscribir e incorporar al folio real la representación georreferenciada de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices. Para la inscripción de la representación georreferenciada de la finca, tras la calificación registral, se sigue el siguiente procedimiento. Se requiere obtener la representación georreferenciada a partir de la CCDG o la RGGA, con validación técnica catastral. Si no hay validación técnica, se utiliza un archivo electrónico en formato GML. El registrador extraerá las coordenadas de los vértices de la finca y las incluirá en el archivo electrónico. Junto a su CSV, remitirá el archivo al portal de servicios registrales geográficos del Colegio de Registradores, que velarán por que el almacenamiento de los archivos electrónicos centralizados se ajuste a los requisitos del Esquema Nacional de Seguridad.

---

<sup>107</sup> Art. 9.1 b) párr. Segundo LH.

<sup>108</sup> Art. 9.3 b) párr. Quinto LH.

<sup>109</sup> Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la LH operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio

### **6.3. Representación Gráfica Catastral y Georreferenciación**

Hasta ahora el Registro utilizaba la cartografía catastral como un dato más para la identificación de las fincas, junto con otras cartografías. Ahora lo esencial es que el Registro maneje coordenadas *georreferenciadas* para describir las fincas registrales, sobre una cartografía común y homogénea, la catastral<sup>110</sup>. Desde el 1 de noviembre de 2015 la descripción de las fincas en el Registro de la Propiedad podrá venir acompañada de la representación gráfica georreferenciada de la parcela, de acuerdo con la información que suministrará el Catastro (información basada en el formato europeo INSPIRE de parcela catastral)<sup>111</sup>.

Este nuevo concepto técnico conocido como «georreferenciación» de una parcela se refiere a aquella técnica que permite ubicarla en el espacio de manera unívoca; confiriéndole una locación geográfica única, definida por unas coordenadas geográficas en un sistema determinado<sup>112</sup>. En nuestro sistema, la georreferenciación de una parcela se expresa mediante la inclusión de su sistema de referencia (en España, el sistema oficial es el ETRS89; en Canarias el REGCAN95), su sistema de proyección (el UTM, *Universal Transverse Mercator*) que proyecta la superficie terrestre en un cilindro sobre un meridiano secante; y ambos, unidos, se conocen como «sistema de coordenadas». Dichas coordenadas permiten volver a marcar en el terreno los límites de la parcela. Es crucial destacar que la incorporación de coordenadas en la descripción de la finca es de gran importancia, ya que estas coordenadas facilitan la marcación precisa de los límites de la propiedad en cualquier momento. Esto permite al propietario restablecer los derechos que figuran en su escritura sobre la porción de territorio que le corresponde.

La información acerca de la georreferenciación de una parcela en nuestro sistema de coordinación se modela mediante el formato de parcela catastral INSPIRE, que se expresa empleando el lenguaje GML (XML con contenido geográfico)<sup>113</sup>. Por necesidades de comunicación y compatibilidad, que el Registro utilice el mismo lenguaje geográfico que utiliza catastro y el estándar INSPIRE, para que puedan comunicarse entre sí se consigue

---

<sup>110</sup> PUYAL SANZ, 2016, pág. 28.

<sup>111</sup> MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA, 2017, pág. 6.

<sup>112</sup> JIMÉNEZ CLAR, 2016, pág. 6.

<sup>113</sup> MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA, 2017, pág. 6.

que utilizando el mismo lenguaje sea posible el intercambio de información (no solo entre Registro y Catastro, sino con otras instituciones) y en su caso la coordinación gráfica<sup>114</sup>.

Debido a que la base gráfica utilizada en estas operaciones de coordinación es la catastral, las coordenadas se deben obtener de ella, siendo éstas las que incorpora el Registrador al folio registral como un elemento más de la identificación de la finca. Para poder obtener estas coordenadas de una parcela catastral, la DGC emite las Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas (CCDG), y estas contienen los datos básicos de carácter físico, jurídico y económico del bien inmueble y su representación gráfica<sup>115</sup>. La CCDG es el documento oficial donde se describen las características catastrales básicas de un bien inmueble a una fecha determinada y sirve como medio para su acreditación<sup>116</sup>. Para adaptarse a las exigencias derivadas del nuevo escenario de coordinación entre Catastro y Registro, recientemente se ha modificado el diseño del certificado, incidiendo, más allá de su reorganización estética facilitadora del acceso directo a la información relevante, en la georreferenciación de la información gráfica, en la visualización de información de coordinación, así como en facilitar su tratamiento automatizado<sup>117</sup>.

Así, la información gráfica de la CCDG la constituye la cartografía catastral representada a la escala que en cada caso se indique. Ésta siempre incluye un plano que muestra la parcela catastral a certificar y las parcelas colindantes. Este plano es un extracto de la cartografía catastral nacional y representa gráficamente («representación gráfica») la finca registral - parcela catastral objeto del derecho<sup>118</sup>.

El contenido de las CCDG es principalmente la referencia catastral; los datos descriptivos de la finca; los datos del titular de la finca; la parcela catastral; la representación a la escala indicada de la cartografía catastral (que define entre otras características, la forma, dimensiones y situación del inmueble objeto de la certificación); en el supuesto de que el Registro de la Propiedad haya coordinado gráficamente la finca con el Catastro, su coordinación gráfica con éste; el solicitante, la finalidad de su solicitud y la fecha emisión;

---

<sup>114</sup> DELGADO RAMOS, 2020, sec. 1ª párr. 1º.

<sup>115</sup> MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA, 2019.

<sup>116</sup> ALCÁZAR MONTERO, ALONSO PEÑA, 2016, pág. 7.

<sup>117</sup> ALCÁZAR MONTERO, ALONSO PEÑA, 2016, pág. 8.

<sup>118</sup> FEMENIA-RIBERA. *et al.*, 2015, pág. 1044.

la titularidad, localización y referencia catastral de las parcelas colindantes y finalmente la firma del documento<sup>119</sup>.

#### **6.4. Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa (RGGA)**

Como se ha dicho anteriormente, a pesar de que la regla prevista por la Ley de Reforma es que la base de la representación gráfica sea la cartográfica catastral, no sólo se admiten sus representaciones gráficas georreferenciadas, sino que también se admite la denominada Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa (RGGA)<sup>120</sup>. Por tanto, existen dos vías igualmente válidas para alcanzar la coordinación gráfica: inscribiendo la representación gráfica catastral cuando sea correcta, o inscribiendo una RGGA cuando la catastral no lo sea y luego remitiéndola al catastro para que las incorpore y haga suyas<sup>121</sup>.

La RGGA la aporta el interesado o fedatario público ante el Catastro con la finalidad de corregir los errores existentes en la descripción gráfica o literaria que consta en los archivos catastrales. A través de ella, se consigue una triple finalidad: actualizar y rectificar la cartografía catastral; conocer de forma exacta la ubicación, delimitación y superficie de las fincas registrales y obtener una completa descripción registral con una representación gráfica<sup>122</sup>.

La falta de correspondencia de la descripción catastral de una finca con la realidad puede deberse principalmente a dos motivos. En primer lugar, por la existencia de discrepancias con la realidad en la descripción catastral, al existir errores en la misma; o, en segundo lugar, por no haberse incorporada en el catastro alteraciones en los inmuebles por hechos, actos o negocios que hayan producido la modificación de la finca (segregaciones, divisiones, o nuevas construcciones)<sup>123</sup>.

---

<sup>119</sup> El Anexo I incluye un ejemplo de Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica.

<sup>120</sup> OLIVA IZQUIERDO, 2016, pág. 72.

<sup>121</sup> DELGADO RAMOS, 2020, sec. 1ª párr. 2º.

<sup>122</sup> MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA, 2019, pág. 21.

<sup>123</sup> MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA, 2019, pág. 21.

En los supuestos específicamente previstos en el art. 10.3 LH y cuando se manifieste por los interesados que la cartografía catastral no se encuentra debidamente actualizada o no se corresponde con la realidad, será posible aportar una RGGA.

Los supuestos establecidos en el art. 10.3 LH son, en primer lugar, cuando se trate de supuestos que impliquen una reordenación de los terrenos (parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde) y, en segundo lugar, en los procedimientos registrales regulados en el Título VI de la LH “en los que expresamente se admita una RGGA”. Así, la LH determina en qué operaciones registrales puede aportarse la RGGA. En primer lugar, para la inscripción de la RGGA de la finca y su coordinación con el Catastro conforme al art.199.2 LH, cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la CCDG, una RGGA. En segundo lugar, en caso de rectificación de la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral conforme al art. 201 LH, cuando el promotor del expediente manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar RGGA de la misma. En tercer lugar, en caso de deslinde registral de la finca del art. 200 LH, cuando el promotor del deslinde manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con el deslinde solicitado, deberá aportar RGGA del mismo. En cuarto lugar, en caso de inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras, declaración de obra nueva, ahora regulada en el art. 202 LH, que dispone que la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. En quinto lugar, para la inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna conforme al art. 203 LH podrá utilizarse otra base gráfica alternativa como complementaria de la representación gráfica catastral. Finalmente, las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones Publicas conforme al art. 206 LH, en virtud de certificación administrativa, solo en caso de que la finca careciese de CCDG, podrá aportarse una RGGA, la cual deberá corresponderse con la descripción literaria realizada y respetar la delimitación de los colindantes catastrales y registrales.

En caso de presentarse la RGGA, el registrador calificará la misma y en caso de resultado positivo, practicará la inscripción en el Registro, para acto seguido, remitir la información a Catastro. En el caso de que Catastro recoja la alteración practicada por el Registrador,

lo comunicará al Registro a los efectos de que ambos incorporen la representación gráfica validada por Catastro, las referencias catastrales de la finca, la circunstancia de coordinación y la fecha en la que la misma se entiende producida, circunstancias que se harán constar por nota marginal<sup>124</sup>.

#### 6.4.1. Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, de la DGRN y la DGC

Ordena la Ley 13/2015 que mediante Resolución conjunta de la DGRN y de la DGC, se regulen – entre otras circunstancias – los requisitos que debe cumplir la descripción técnica y la RGGA que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos (art. 10.6 LH)<sup>125</sup>. Esta «Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la DGRN y de la DGC, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad» fue publicada en el BOE de 30 de octubre de 2015 y entró en vigor el 1 de noviembre de 2015.

La aportación de una RGGA precisa de requisitos adicionales, salvo en los casos excepcionales de modificaciones de entidades hipotecarias en que las fincas resultantes concuerden con sus correspondientes parcelas catastrales (de hecho, en estos supuestos ni siquiera es necesaria la aportación de una RGGA)<sup>126</sup>. Estos requisitos se justifican por la presunción de exactitud de la cartografía catastral que recoge el art. 3.3 TRLCI.

En primer lugar, el interesado en inscribir la RGGA debe manifestar que la descripción catastral no se ajusta a la realidad<sup>127</sup> o que desea mejorar la precisión métrica de la cartografía catastral<sup>128</sup>, atendiendo en todo caso al margen de tolerancia gráfico que establece la Resolución conjunta. Si la descripción catastral está dentro del margen de tolerancia, que permite considerar que hay identidad gráfica entre la RGGA y la

---

<sup>124</sup> OLIVA IZQUIERDO, 2016, pág. 73.

<sup>125</sup> Doctrina reiterada en la Resolución de 16 de enero de 2017, de la DGRN (BOE de 7 de febrero de 2017): *En caso de aportarse RGGA, ésta debe cumplir lo previsto en la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 y la Resolución de 6 de febrero de 2018, de la DGRN (BOE de 14 de febrero de 2018) añade: la existencia de un informe de validación catastral negativo no es obstáculo para la inscripción de una RGGA.*

<sup>126</sup> ESQUIROL JIMÉNEZ, 2021, sec. 2ª párr. 11º.

<sup>127</sup> Art. 10 LH.

<sup>128</sup> Como establece el apdo. 2º Resolución conjunta de la DGSJFP y de la DGC de 23 de septiembre de 2020: *La mejora de la precisión métrica de la cartografía catastral podrá obtenerse mediante la inscripción, a instancia del interesado, de una RGGA, debiendo ser notificados los colindantes catastrales y registrales, en los términos previstos en la legislación hipotecaria.*

representación catastral, el interesado podrá inscribir la gráfica. Pero en caso de que prefiera mejorar la precisión métrica de la cartografía catastral, deberá cumplir otros requisitos. Si la diferencia entre la RGG catastral y la RGGA está fuera del margen de tolerancia necesariamente deberán cumplirse estos requisitos, aunque la diferencia de superficie sea inferior al 10% entre ambas RGG.

En segundo lugar, se deberá seguir alguno de los procedimientos del art. 18.2.b TRLCI (por el notario) y del art. 201.1 LH (si además hay que modificar la descripción registral) o del art. 199.2 LH (por el registrador), con citación de los colindantes registrales y catastrales<sup>129</sup>. De nuevo aparece, al igual que en caso de inscripción de la descripción gráfica catastral, la idea de protección de los colindantes.

En tercer lugar, es necesario que la RGGA esté georreferenciada y cumpla los requisitos técnicos que cita el párr. 4º del art. 9.b LH y que desarrolla el apdo. 7º de la Resolución conjunta de 2015. No obstante, este requisito ha sido matizado por la DGRN en una interpretación un tanto forzada de la ley, posiblemente con la finalidad de evitar que la rectificación del Catastro condicione la inscripción registral<sup>130</sup>.

### **6.5. La validación gráfica catastral**

Para posibilitar la coordinación de la RGGA, saber si cumple requisitos técnicos exigidos por la legislación vigente y si es compatible con la cartografía catastral, podrá utilizarse el Informe De Validación Gráfica Alternativa (IVGA) que se obtiene a través de la Sede Electrónica del Catastro<sup>131</sup>. Estará firmado por la DGC e incorporará su Código Seguro de Verificación (CSV). El servicio de validación técnica catastral de las RGGA lo pueden solicitar notarios y los registradores, los técnicos que intervengan en la elaboración de nuevas representaciones gráficas y cualquier interesado, siempre que estén debidamente identificados.

El objeto de este informe es la incorporación en los expedientes notariales y registrales de nuevas RGGA que deban servir para rectificar y actualizar la cartografía catastral. Es

---

<sup>129</sup> ESQUIROL JIMÉNEZ, 2021, sec. 2ª párr. 11º.

<sup>130</sup> ESQUIROL JIMÉNEZ, 2021, sec. 2ª párr. 1º.

<sup>131</sup> El Anexo II incluye un ejemplo de validación gráfica con resultado positivo y negativo.

importante tener en cuenta que este informe no reemplaza la necesidad de realizar la alteración catastral correspondiente posteriormente.

La validación tiene un carácter exclusivamente técnico<sup>132</sup>. A tal efecto, el servicio comprobará, de conformidad con los arts. 9.b) LH, y 14 o 18.2 TRLCI, desarrollados por las resoluciones conjuntas de la DGRN y DGC que regulan los requisitos técnicos de intercambio de información<sup>133</sup>, los siguientes aspectos del fichero informático remitido con la información gráfica. En primer lugar, que cumple las condiciones técnicas de formato y estructura de la información previstas. En segundo lugar, que la representación gráfica tiene georreferenciados los vértices de la parcela o parcelas en el sistema de coordenadas oficial. En tercer lugar, que está representado sobre la cartografía catastral. Y, por último, que respeta la delimitación de la finca matriz o el perímetro del conjunto de las fincas afectadas que conste en la cartografía catastral<sup>134</sup>.

Sin el IVGA no se pueden incorporar a la cartografía catastral, por lo que la falta del informe -o si es negativo- impide la coordinación con el Registro<sup>135</sup>.

#### *6.5.1. Informe de validación positivo*

Si el resultado de la validación técnica fuera positivo, el interesado podrá solicitar la inscripción de RGGA<sup>136</sup>. Cuando ésta se inscriba, se va a presumir que la finca tiene esa ubicación y la delimitación. El efecto jurídico que va a surgir de ello es importante, y esa finca registral con RGGA se podrá acabar coordinando con Catastro. De hecho, desde el momento inicial de la validación, se denomina a la finca como "precoordinada" con Catastro, debido a que cuenta con un informe de validación positivo<sup>137</sup>. Por tanto, la finca será inscrita en el Registro de la Propiedad y previa comunicación por parte del Registro a Catastro, éste procederá a rectificar su representación gráfica para ajustarla a la realidad, alcanzándose así la coordinación en este último paso.

---

<sup>132</sup> PUYAL SANZ, 2015, pág. 66.

<sup>133</sup> Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 de la DGRN y DGC y la Resolución de 26 de octubre de 2015 de la DGC.

<sup>134</sup> Art. 9.1 b) párr. Tercero LH

<sup>135</sup> DELGADO RAMOS, 2023.

<sup>136</sup> El Anexo III incluye un ejemplo de Informe de validación gráfica con resultado positivo.

<sup>137</sup> DELGADO RAMOS, 2023.



Pese a ello, aunque la finca registral queda etiquetada como “coordinada gráficamente con el Catastro”, más allá de esa etiqueta o denominación que constata el mero hecho de haberse sincronizado momentáneamente las respectivas delimitaciones gráficas de finca e inmueble en dos instituciones distintas, no resultan ventajas adicionales suficientemente significativas, pues los importantes efectos legales de la inscripción registral no pueden quedar ni quedan condicionados ni al alcance ni al mantenimiento de ese estado de coordinación gráfica<sup>138</sup>.

#### 6.5.2. Informe de validación negativo

Cuando el resultado del informe fuera negativo, el informe expresará, además de los errores o defectos advertidos, las parcelas catastrales afectadas no incluidas en la representación gráfica objeto de validación, para que sean tenidas en cuenta en el expediente o procedimiento que corresponda<sup>139</sup>. Al ser un servicio de validación técnica, sólo debería dar negativo por estrictas razones técnicas (imposibilidad técnica de lectura y proceso del GML, o georreferenciación en sistema no permitido, o falta de meta datación), pero nunca por razones o consideraciones de otro tipo<sup>140</sup>.

Las consecuencias de que el IVT sea negativo son diversas. En primer lugar, no se permite la coordinación. El Catastro Inmobiliario ha dicho muy claramente en las Resoluciones conjuntas que si la variación es negativa no va a ser posible la coordinación ni ahora ni nunca<sup>141</sup>. Por lo tanto, la finca se queda etiquetada no como «precoordinada» sino como «no coordinada» incluso podríamos decir como «no coordinable». En ningún momento el Catastro va a aceptar coordinarse si la validación ha salido negativa.

Sin embargo, es importante entender que, pese a que el IVT sea negativo, sigue siendo posible la inscripción esa RGGA. En caso de una calificación positiva por parte del registrador y después de seguir el procedimiento del art. 199.2 LH, en el cual los

---

<sup>138</sup> DELGADO RAMOS, 2022, pág. 38.

<sup>139</sup> Apdo. 8º Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, la DGRN y DGC (BOE de 30 de octubre de 2015)

<sup>140</sup> DELGADO RAMOS, 2018.

<sup>141</sup> DELGADO RAMOS, 2023.

colindantes afectados deben participar, la RGGa podrá inscribirse en el Registro<sup>142</sup>. Para ESQUIROL JIMÉNEZ, esta doctrina de que el IVGA negativo no impide la inscripción de la RGGa contradice lo dispuesto en el párrafo 4º del art. 9.b), que exige que «en todo caso», para su inscripción, la RGGa cumpla con «los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la inscripción registral»; en cambio, el IVGA negativo denota que no los cumple. Esta interpretación representa en su opinión una prueba clara del criterio de que la coordinación Registro-Catastro en ningún caso debe ser un obstáculo para la inscripción registral, ni siquiera cuando la inscripción de la RGGa es preceptiva. Ni siquiera en caso de rectificación de la descripción registral por el procedimiento del art. 201 LH son necesarias ni la aportación de una RGGa catastral ni que se pretenda alcanzar la coordinación gráfica<sup>143</sup>.

Por último, tal y como DELGADO RAMOS señala, dada la redacción del art. 10.5 LH, se puede llegar a cuestionar si se puede aplicar la presunción de ubicación y delimitación, porque dice que «se presumirá que la finca tiene la ubicación y delimitación escrita si el Catastro no hubiera comunicado en seis meses impedimento de carácter técnico»<sup>144</sup>. Si hay una validación negativa se podía entender que hay un impedimento técnico catastral, el cual hace que el asiento registral en vez de producir su efecto jurídico propios, se quedará sin esos efectos jurídicos propios<sup>145</sup>.

---

<sup>142</sup> Doctrina reiterada en la Resolución de la de 6 de febrero de 2018, de la DGRN (BOE de 14 de febrero de 2018): *En caso de validación negativa, ello impedirá la incorporación directa al Catastro pero esto no obsta que, en caso de calificación positiva por el registrador y tras la tramitación del pertinente procedimiento del artículo 199.2 en el que deberán intervenir los colindantes afectados, pueda inscribirse en el Registro la representación gráfica; considerando que tal informe de validación contendrá la representación de las partes afectadas y no afectadas de las parcelas colindantes y la determinación del perímetro catastral, y técnicamente permite la remisión de la información para su incorporación al Catastro, todo ello tal y como prevé el artículo 9.b).*

<sup>143</sup> ESQUIROL JIMÉNEZ, 2021, sec. 3ª párr. 9º.

<sup>144</sup> Art. 10.5 LH: 5. *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. 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.*

<sup>145</sup> DELGADO RAMOS, 2023.

## **6.6. Inscripción de la representación gráfica georreferenciada**

Como hemos visto, el resultado del IVGA es independiente de la inscripción, pues, aunque el IVGA sea negativo, la inscripción puede practicarse; y aunque sea positivo, puede denegarse por falta de correspondencia<sup>146</sup>. La obtención de un IVGA positivo o negativo es una cuestión de técnica topográfica: basta con cumplir correctamente con las especificaciones técnicas de la Resolución conjunta de 2015 para que el IVGA salga positivo.

Hay que tener en cuenta el aspecto de que para la inscripción de las bases gráficas es necesario seguir el procedimiento registral con las debidas garantías y posibilidad de intervención de los colindantes, que serán notificados tanto en el caso de que la gráfica sea de origen catastral (colindantes registrales) como alternativa (colindantes registrales y catastrales)

Por tanto, si se cumplen los procedimientos de inscripción registrales, requeridos tanto en caso de inscripción de la representación catastral como la RGGA (con IVT positivo o negativo), será posible inscribir la representación, sus coordenadas de los límites de la finca tendrán plenos efectos jurídicos y se presumirán ciertos<sup>147</sup>.

Pese a ello, pese a la existencia de una coordinación entre Catastro y Registro, como establece GARCÍA GARCÍA, la presunción del art. 38 LH que contempla el art. 10.5 LH, como consecuencia de la coordinación sigue siendo *iuris tantum* y se puede destruir por la prueba en contrario en el ámbito judicial<sup>148</sup>. Por tanto, todo el procedimiento de definición de la finca tiene como a último requisito cumplir los requisitos registrales. En caso de falta de participación de los colindantes, todo el procedimiento deberá acabar en los tribunales.

---

<sup>146</sup> ESQUIROL JIMÉNEZ, 2021, sec. 3ª párr. 6º.

<sup>147</sup> Doctrina reiterada en la Resolución de 4 de noviembre de 2021 (BOE de 26 de noviembre de 2021): *La inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito.*

<sup>148</sup> GARCÍA GARCÍA, 2022, pág. 33.

## **7. CONCLUSIONES**

- I. En primer lugar, partiendo de la idea de que existe una tensión latente entre dos conceptos fundamentales: la seguridad jurídica y la facilidad para negociar, es evidente que cuando uno de estos elementos se fortalece, el otro puede ser que se dificulte el otro. En situaciones donde los derechos son fácilmente objeto de negociación, existe un riesgo potencial de comprometer la seguridad jurídica. Por otro lado, si se establece un nivel excesivamente alto de seguridad jurídica, es posible que se dificulte la capacidad de negociación. Afortunadamente, la existencia de un registro de derechos como el que tenemos en España proporciona una herramienta capaz de lograr el equilibrio: brindar seguridad jurídica en las transacciones sin obstaculizar su negociabilidad. Del mismo modo, aunque en la actualidad existen voces discordantes que por las consecuencias de las crisis económicas resistidas dudan de su efectividad, lo cierto es que el sistema registral español continúa otorgando de manera general un alto nivel de seguridad jurídica<sup>149</sup>. Es decir, que antes de la aprobación de la Ley 13/2015, ya había seguridad jurídica. Ahora bien, el supuesto en el que de verdad tiene un impacto importante la ley para conceder seguridad jurídica es en el caso la inmatriculación de las fincas, pues en este caso evita situaciones de doble inmatriculación. Pese a ello, debido a que los supuestos de inmatriculación de fincas varían mucho respecto a las zonas rústicas a las urbanas, estos avances deben ser progresivos y paulatinos, teniendo en cuenta las realidades de todo el territorio. Aun así, la propuesta que ofrece la Ley 13/2015 para mejorar la seguridad jurídica es digna de encomio y las intenciones de futuro son claras.
  
- II. En segundo lugar, tal y como DELGADO RAMOS señala, no cabe duda de que la georreferenciación de las fincas registrales era y es ya un fin en sí misma, y uno de los mayores y más importantes avances que se han producido en la historia del perfeccionamiento del Registro de la Propiedad<sup>150</sup>. No obstante, es crucial analizar el coste asociado a estas modificaciones. No podemos permitir que el sistema dependa en exceso de la velocidad de actuación catastral, ya que esto

---

<sup>149</sup> SABORIDO SÁNCHEZ, 2017, pág. 89.

<sup>150</sup> DELGADO RAMOS, 2022, pág. 34.

podría ralentizar el sistema en su conjunto. De este modo, se estaría subordinando el tráfico jurídico a los tiempos del Catastro y su adaptación. Los sistemas deben ser lo suficientemente flexibles como para brindar soluciones eficientes y fluidas. Por consiguiente, tal y como han reiterado en repetidas ocasiones las resoluciones de la DGRN, resulta imperativo evitar que el proceso de inscripción de las gráficas georreferenciadas se convierta en un impedimento para la inscripción del acto o negocio jurídico subyacente<sup>151</sup>.

III. En tercer lugar y siguiendo en la línea de la segunda conclusión, evidentemente si la georreferenciación catastral de un inmueble es considerada correcta por el propietario de una finca registral, le resulta muy recomendable utilizarla para solicitar la georreferenciación registral de su finca en idénticos términos por razones de economía de tiempo y costes<sup>152</sup>. Pero en el supuesto de no considerarla correcta y optar por aportar una RGGA, hay que entender que no podría darse el caso en que la inscripción de la RGGA quedara condicionada, a la normativa catastral para acceder al Registro. Es decir, nunca, salvo en el caso de inmatriculación, la coordinación catastral debería perjudicar o ser un requisito para la inscripción registral de la RGGA y mucho menos del negocio jurídico otorgado<sup>153</sup>. En la misma línea, la misma DGRN ya ha establecido que los procedimientos catastrales no pueden tener trascendencia registral si éstos no se trasladan al historial registral de la finca<sup>154</sup> y que la coordinación entre las instituciones no puede darse de forma forzada, que deben además conservar su naturaleza y autonomía<sup>155</sup>.

---

<sup>151</sup> En concreto, la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015: *Cuando la inscripción de la representación geográfica y lista de coordenadas no sea preceptiva, sino potestativa, y se solicite en el mismo título en el que se formalice la transmisión o gravamen del inmueble, las vicisitudes del procedimiento de inscripción de aquellas no deberán dilatar la inscripción, si procediere, de estas últimas.*

<sup>152</sup> DELGADO RAMOS, 2022, pág. 37.

<sup>153</sup> ESQUIROL JIMÉNEZ, sec. 2ª párr. 13ª.

<sup>154</sup> Doctrina reiterada en la Resolución de 28 de febrero de 2023 de la DGRN (BOE 20 de marzo de 2023): *Las alteraciones catastrales producidas como consecuencia de la resolución de los procedimientos de subsanación de discrepancias del art. 18 LCI, no pueden tener ninguna trascendencia registral si no se trasladan al historial registral de la finca, por alguno de los medios previstos en el Título VI LH.*

<sup>155</sup> Doctrina reiterada en la Resolución de 14 de julio de 2022 de la DGSJDP (BOE de 2 de agosto de 2022): *Ese fue el principal objetivo de la Ley 13/2015, la coordinación entre ambas instituciones, que conservan su naturaleza y autonomía. Y una coordinación que se basa en el intercambio de información y no en la coincidencia forzada de dos realidades conceptuales diferentes como son finca registral, como unidad de tráfico y parcela catastral, como unidad de uso.*

- IV. En cuarto lugar, resulta preocupante la ralentización que existe por parte del servicio de validación técnica catastral, partiendo del hecho de que el espíritu de la norma busca un proceso ágil y simplificado. Teniendo en cuenta que la RGGA se aporta cuando la representación catastral no se ajusta a la realidad, es inadmisibles el hecho de que Catastro se demore tanto tiempo en validarla o incluso no se llegue a validar. Es ilógico el hecho de que el proceso se paralice debido a la falta de una validación del Catastro. Una posible solución sería que se todos los procedimientos y no se ralentizara por los problemas del sistema catastral, ya que no se puede permitir que la demora se deba a razones internas de fallos técnicos y no por no ser conforme con la realidad.
- V. Finalmente, y de forma simplificada, la cartografía y los mapas desempeñan un papel crucial en la identificación y representación visual de la realidad. Sin embargo, es importante tener en cuenta que lo que realmente nos importa es la realidad misma. Los mapas son simplemente representaciones gráficas de algo que existe y que podemos observar. En el contexto de los derechos que hay en el Registro, es comprensible que cualquier persona interesada en una definición precisa de sus derechos opte por contar con una representación gráfica en lugar de prescindir de ella. No obstante, es fundamental reconocer que la realidad que el Registro refleja es una realidad física que podemos percibir a través de nuestros sentidos. En otras palabras, lo que podemos ver y experimentar directamente nos ayuda a comprender y afirmar la propiedad que poseemos en base a la información registrada. Los mapas y las representaciones gráficas son herramientas valiosas, pero es la conexión con la realidad tangible lo que nos permite una comprensión más sólida de nuestros derechos.

## **8. BIBLIOGRAFÍA**

### **8.1. Normativa de referencia**

#### Normas

- Ley Hipotecaria del 8 de febrero de 1861
- Ley de 23 de marzo de 1906 referente al Catastro parcelario de España.
- Real Decreto relativo a la formación del Catastro parcelario jurídico de España, por el que se aprueba la Ley de 3 de abril de 1925.
- Reglamento de 30 de mayo de 1928.
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
- Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.
- Real Decreto 1030/1980, de 3 de mayo, por el que se dispone la coordinación del Catastro Topográfico Parcelario con el Registro de la Propiedad Inmobiliaria.
- Ley 13/1996, de 30 de diciembre, sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social
- Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario.
- Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- 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.

#### Resoluciones de desarrollo

- Resolución de 14 de enero de 2013, de la DGRN (BOE de 14 de febrero de 2013).
- Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la DGRN y de la DGC, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad (BOE de 30 de octubre de 2015).
- Resolución de 26 de octubre de 2015, de la DGC, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el TRLCI (BOE de 30 de octubre de 2015).

- Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN, 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.
- Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la DGSJFP y de la DGC, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. (BOE de 10 de octubre de 2020).
- Resolución de 16 de enero de 2017, de la DGRN (BOE de 7 de febrero de 2017).
- Resolución de 6 de febrero de 2018, de la DGRN (BOE de 14 de febrero de 2018).
- Resolución de 14 de julio de 2022 de la DGSJDP (BOE de 2 de agosto de 2022).
- Resolución de 28 de febrero de 2023, de la DGSJFP (BOE de 20 de marzo de 2023).
- Resolución de 8 de marzo de 2023, de la DGSJFP (BOE de 27 de marzo de 2023).
- Resolución de 14 de marzo de 2023, de la DGRN (BOE de 31 de marzo de 2023).

### Instrucciones

Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la DGRN, sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad.

### Sentencias

STS (Sala de lo Civil) de 10 de diciembre de 1960 (RJ\5095)

STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6ª) de 31 enero 2001 (RJ\2001\1083)

## **8.2. Obras doctrinales y recursos en línea**

ADMIN. NOTARIOS Y REGISTRADORES (2017) Tema 33: La doble inmatriculación.

[notariosyregistradores.com](https://www.notariosyregistradores.com) [En línea], disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oposiciones/temas/tema-33-hipotecario-registros/>

— (2017) Tema 30: Inmatriculación. [notariosyregistradores.com](https://www.notariosyregistradores.com) [En línea], disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oposiciones/temas/tema-30-hipotecario-registros/>



- (2017) Tema 20: La finca. El Catastro. [notariosyregistradores.com](http://notariosyregistradores.com) [En línea] disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oposiciones/temas/tema-20-hipotecario-registros/>
- ALCÁZAR MONTERO R., ALONSO PEÑA C.** (2016) La Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, piedra angular de la Coordinación Catastro-Registro. *CT. Catastro. Núm. 88 de diciembre 2016*. págs. 7-22.
- ARNAIZ EGUREN, R.** (2015) *Terreno y edificación, propiedad horizontal y prehorizontalidad*. 2ª Edición. Madrid: Civitas.
- ARRIETA SEVILLA, L. J.** (2009) *La doble inmatriculación registral*. Navarra: Aranzadi-Thompson Reuters.
- DE HARO, M.** (2005) La colaboración del Catastro y el Registro de la Propiedad. Precedentes y nuevo Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. *CT. Catastro. Núm. 54 de Julio 2005*. págs. 71-83.
- DELGADO RAMOS J.** (2007) Efectos jurídicos de la delimitación gráfica de las fincas en el registro de la propiedad. [notariosyregistradores.com](http://notariosyregistradores.com) [En línea], disponible en [https://www.notariosyregistradores.com/personal/propiedad/basesgraficas-efectos-juridicos.htm#\\_ftnref5](https://www.notariosyregistradores.com/personal/propiedad/basesgraficas-efectos-juridicos.htm#_ftnref5)
- (2015) Claves prácticas de la Ley 13/2015 de reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro. [notariosyregistradores.com](http://notariosyregistradores.com) [En línea], disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/territorio/las-claves-de-la-ley-132015-de-reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-de-la-del-catastro/>
- (2018) Graves deficiencias del actual servicio catastral de validación técnica de representaciones gráficas alternativas, [regispro.es](http://regispro.es) [En línea], disponible en: <https://regispro.es/graves-deficiencias-del-actual-servicio-catastral-de-validacion-tecnica-de-representaciones-graficas-alternativas/#i-introduccion>
- (2020) Coordinación Registro-Catastro: reseña crítica de la nueva instrucción conjunta Catastro-Registro de 24-9-2020. Si se quiere coordinar de verdad, se debe aplicar el principio de inscripción registral constitutiva, o como mínimo, el de primacía de los pronunciamientos registrales, [regispro.es](http://regispro.es) [En línea], disponible en: <https://regispro.es/j-delgado-resena-y-comentario-critico-de-la-nueva-instruccion-conjunta-catastro-registro/>
- (2020) Videoconferencia sobre georreferenciación de fincas y coordinación Catastro-Registro. Master universidad de Jaén, [regispro.es](http://regispro.es) [Video], disponible en:

[https://regispro.es/j-delgado-video-conferencia-22-5-2020-sobre-](https://regispro.es/j-delgado-video-conferencia-22-5-2020-sobre-georreferenciacion-y-coordinacion-catastro-registro-master-universidad-de-jaen/)

[georreferenciacion-y-coordinacion-catastro-registro-master-universidad-de-jaen/](https://regispro.es/j-delgado-video-conferencia-22-5-2020-sobre-georreferenciacion-y-coordinacion-catastro-registro-master-universidad-de-jaen/)

- (2022) El Registro y la Realidad Física: La finca. En J. Rams Albesa (Dir.); J.L. Lacruz Bescós y D. Vigil de Quiñones (Coord.) *et al. Tratado de Derecho Civil. Tomo X. La fe pública registral*. Madrid: Editorial Dykinson. págs. 267-352.
- (2022) *Georreferenciación de fincas registrales y su coordinación con el Catastro: estudio especial del artículo 199 de la Ley Hipotecaria*. Barcelona: Editorial Aferre.
- (2023) El sistema de validación técnica catastral de georreferenciaciones alternativas: Por qué es incorrecto y produce graves perjuicios. [regispro.es](https://regispro.es) [Video], disponible en <https://regispro.es/el-sistema-de-validacion-tecnica-catastral-de-georreferenciaciones-alternativas-por-que-es-incorrecto-y-produce-graves-perjuicios/#video-explicativo>

**ENCABO VALENCIANO, M.P.** (2017) *Los límites del territorio y los territorios sin límites*. Madrid: Instituto Nacional de Administración Pública (INAP).

**ESQUIROL JIMÉNEZ, V.** (2021) La inscripción de la representación gráfica de la finca: ¿por qué no debería ser un problema sino una ventaja?. [notar-ius.com](http://www.notar-ius.com), [En línea] disponible en <http://www.notar-ius.com/2021/04/la-inscripcion-de-la-representacion.html>

- (2022) *La realidad física de la finca en la escritura pública, Registro y Catastro: Práctica jurídica*. Valencia: Tirant lo Blanch.

**FANDOS PONS, P.** (2014) *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales: la base gráfica registral* [Tesis Doctoral]. Universidad de Valencia.

**FEMENIA-RIBERA, C., MORA-NAVARRO, G., BLANCO SÁNCHEZ, A.** (2015) Representación gráfica georreferenciada. *Bol. Colegio Registradores, núm. 24. Notas de Colaboración. Departamento de Ingeniería Cartográfica, Geodesia y Fotogrametría*. págs. 1044-1050.

**GARCÍA CRUZ, J.** (2018). La dualidad registro-catastro en España y su problemática coordinación tras la reforma legal de 2015: ¿Pasos hacia una base gráfica unificada?. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 79. págs. 1-22.


**GARCÍA GARCÍA, J.M.** (2016) *Legislación hipotecaria*. Navarra: Aranzadi-Thomson Reuters. (2ª edición)

- GÓMEZ DELGADO, E.** (2014) El mercado inmobiliario español. Consideraciones sobre la necesaria coordinación total entre Catastro y Registro de la Propiedad. *Diario La Ley (Digital)* [En línea], disponible en [https://diariolaley.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1CTEAAiNDU2NjQ7WyIKLizPw827DM9NS8klSlzGLHgoKi\\_LLUFFsjAyNjA1Mjs0NzE3MACcDTxjgAAAA=WKE#divCommentsDocument](https://diariolaley.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1CTEAAiNDU2NjQ7WyIKLizPw827DM9NS8klSlzGLHgoKi_LLUFFsjAyNjA1Mjs0NzE3MACcDTxjgAAAA=WKE#divCommentsDocument)
- GÓMEZ GÁLLIGO, J.** (2015) 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 de Agosto 2015*. págs. 13-26.
- JIMÉNEZ CLAR, A.** (Julio 2015) *La gestión jurídica de la información territorial*. [Tesis Doctoral] Universidad de Alicante.
- (2016) Conceptos y nociones básicas que emplea la Ley 13/2015, de reforma de la Ley Hipotecaria y Catastro. [regispro.es](http://regispro.es) [En línea], disponible en: <https://regispro.es/antonio-jimenez-clar-conceptos-y-nociones-basicas-que-emplea-la-ley-132015/>
- JIMÉNEZ GALLEGU, C.** (2016) *La Nueva coordinación realidad-catastro-registro comentario jurídico a la Ley 13/2015, de 24 de junio*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA** (2017) Guía de gestión de la información gráfica catastral en el tráfico inmobiliario. [sedecatastro.gob.es](http://sedecatastro.gob.es) [En línea], disponible en: [https://www.catastro.minhap.es/documentos/gestion\\_informacion\\_grafica\\_catastral.pdf](https://www.catastro.minhap.es/documentos/gestion_informacion_grafica_catastral.pdf)
- (2017) Preguntas y respuestas acerca de la coordinación Catastro – Registro. [sedecatastro.gob.es](http://sedecatastro.gob.es) [En línea], disponible en: <http://www.catastro.minhap.gob.es/documentos/FAQ%20catastro%20registro.pdf>
- MINISTERIO DE JUSTICIA** (s.f.) Coordinación del Registro con el Catastro. [mjusticia.gob.es](http://mjusticia.gob.es) [En línea], disponible en: <https://www.mjusticia.gob.es/ca/ciudadania/registros/propiedad-mercantiles/coordinacion-registro-catastro>
- MORENO BUENO, T.** (2008) Breve crónica de un siglo de Catastro en España (1906-2002), *CT. Catastro. Núm. 63 de Agosto de 2018*. págs. 31-59.
- OLIVA IZQUIERDO, A.M.** (2016) *La nueva coordinación Registro-Catastro*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

- PALOMAR OLMEDA, A.** (1991) Apuntes para una vieja polémica: la concordancia del catastro y el registro de la propiedad. *CT: Catastro, Núm. 9*, págs. 21-32.
- PUEBLA BLASCO J, GARCÍA RODRÍGUEZ I, SERRANO MARTÍNEZ F.** (2018) Fortalecimiento de la colaboración entre el Catastro y los Fedatarios públicos: El reto de la coordinación. *CT. Catastro. Núm. 92 de abril de 2018*. págs. 77-103.
- PUYAL SANZ, P.** (2015) La coordinación con el Registro de la Propiedad: Un reto para el Catastro. *CT Catastro. Núm. 84 de Agosto 2015*. págs. 51-71.
- (2016) *El nuevo régimen de coordinación entre el catastro y el registro de la propiedad*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- RENERÍA AROCENA, A.** (2018). La Ley 13/2015, de 24 de junio, reforma Ley Hipotecaria y Catastro: tres años de vigencia. [notariosyregistradores.com](https://www.notariosyregistradores.com) [En línea], disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/estudios/la-ley-13-2015-de-24-de-junio-reforma-ley-hipotecaria-y-catastro-tres-anos-de-vigencia/>
- REQUEJO LIBERAL, J.** (2007.) *Descripción geográfica de las fincas en el registro de la propiedad (Geo-Base)*. Valladolid: Lex Nova.
- (2006) *La identificación gráfica de las fincas registrales*. Madrid: Anales VII (2004-2005). Centro para la Investigación y Desarrollo del Derecho Registral Inmobiliario y Mercantil,.
- SABORIDO SÁNCHEZ, P.** (2017) La protección del usuario registral a través de la reforma de los principios registrales: Al hilo de la búsqueda de coordinación entre Registro y Catastro. *Revista de Derecho Civil vol. IV, núm. 4 (octubre-diciembre 2017), Estudios*, págs.. 87-122.
- SANDOVAL CARO, E.** (2022) La evolución en la inscripción de bases gráficas registrales. Su coordinación con catastro y su función en la prevención de invasión de dominio público. *Revista de Derecho Civil vol. IX, núm. 3 (julio-septiembre 2022), Ensayos*, págs. 351-378.
- TRUJILLO CABRERA, C.** (2017) *Representación gráfica de fincas en el Registro de la Propiedad*. Madrid: Boletín Oficial del Estado (BOE).
- VÁZQUEZ ASENJO, O.G.** (2013) *Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*. Valencia: Tirant lo Blanch.

## 9. ANEXOS

### Anexo I: Ejemplo de Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica



GOBIERNO DE ESPAÑA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8984704TF3988S0001YA

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:** CL CLARA CAMPOAMOR 35 Suelo 41730 LAS CABEZAS DE SAN JUAN [SEVILLA]

**Clase:** Urbano  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 414 m<sup>2</sup>      **Año construcción:** 2005

**Valor catastral [2016]:** €

**Valor catastral suelo:** €

**Valor catastral construcción:** €


Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
		100% de propiedad	

**Construcción**

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>
E/-/1/A	APARCAMIENTO	130	E/00/B	VIVIENDA	93
E/00/C	OTROS USOS	10	E/00/D	OTROS USOS	28
E/00/E	DEPORTIVO	69	E/01/F	VIVIENDA	84

**PARCELA CATASTRAL**


**Superficie gráfica:** 500 m<sup>2</sup>      **Parcela construida sin división horizontal**



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

**Solicitante:** %\$GERENCIA NACIONAL  
**Finalidad:** 7897309TF3079N0017QU  
**Fecha de emisión:** 17/10/2016

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
 CSV: (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 17/10/2016



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA


SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8984704TF3988S0001YA

**RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES**




**Referencia catastral:** 8984703TF3988S0001BA

**Localización:** CL CLARA CAMPOAMOR 37  
LAS CABEZAS DE SAN JUAN [SEVILLA]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]



**Referencia catastral:** 8984705TF3988S0001GA

**Localización:** CL CLARA CAMPOAMOR 33  
LAS CABEZAS DE SAN JUAN [SEVILLA]

**Titularidad principal**

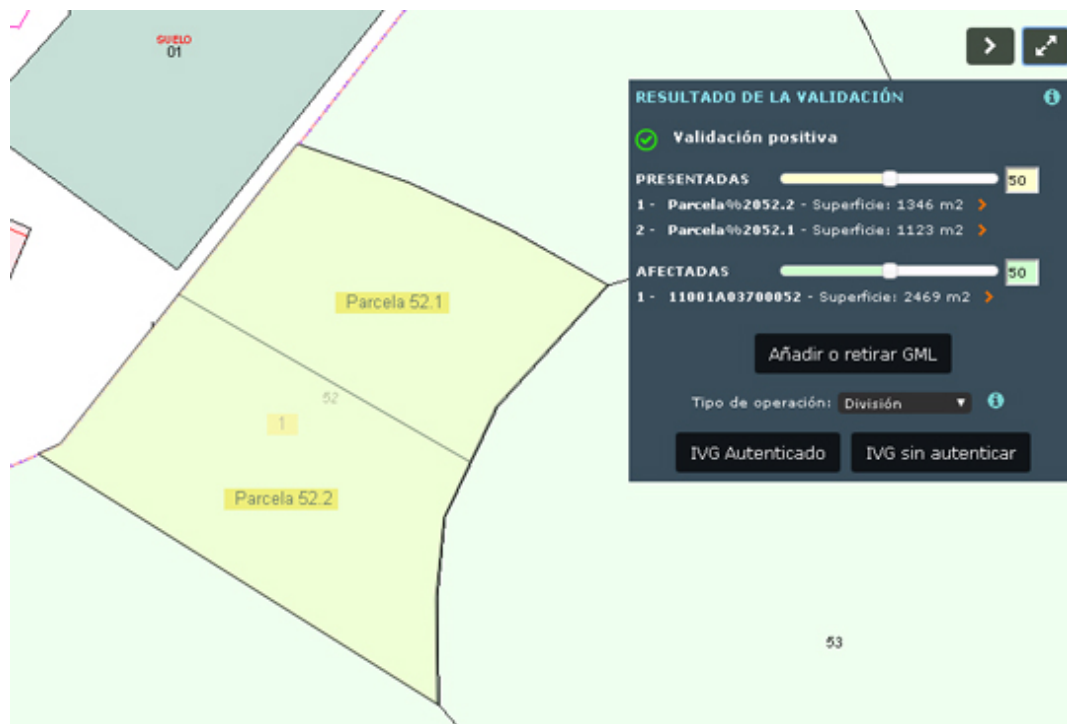
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO CSV: [Redacted] (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 17/10/2016

Fuente: Ministerio de Hacienda y Función pública, Dirección General del Catastro “Guía de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica”, disponible en: [https://www.catastro.minhap.es/ayuda/CCYDG\\_sin\\_datos\\_protegidos.pdf](https://www.catastro.minhap.es/ayuda/CCYDG_sin_datos_protegidos.pdf)

## Anexo II: Resultado de validación positivo y negativo en Sede Electrónica Catastro

En caso de resultado positivo, el resultado que se obtiene es de este tipo:



Y en caso de resultado negativo:



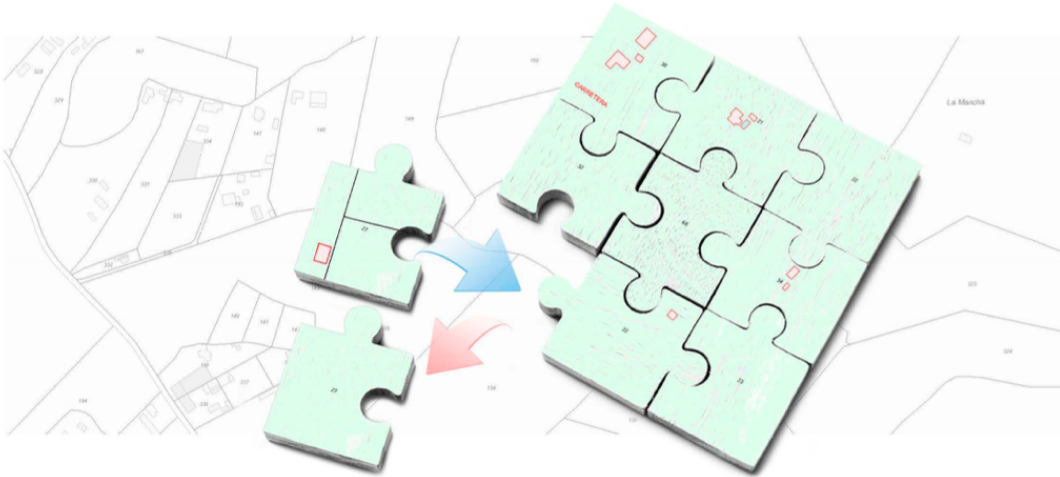
Fuente: Sede Electrónica Catastro “Validación de una representación gráfica alternativa”, disponible en: [https://www.catastro.minhap.es/ayuda/vga/ayuda\\_vga.htm](https://www.catastro.minhap.es/ayuda/vga/ayuda_vga.htm)

### Anexo III: Informe de Validación positivo

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO Seda Electrónica del Catastro

## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: [REDACTED]



### Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



POSITIVO

### Tipo de operación

REPARCELACIÓN

### Solicitante del IVG

[REDACTED]

Titulación: Ingeniero Topógrafo  
Colegio profesional: Colegio Topográfico Madrid

Universidad: Universidad Politécnica  
Número colegiado: [REDACTED]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 03/09/2019 CSV







SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: [REDACTED]

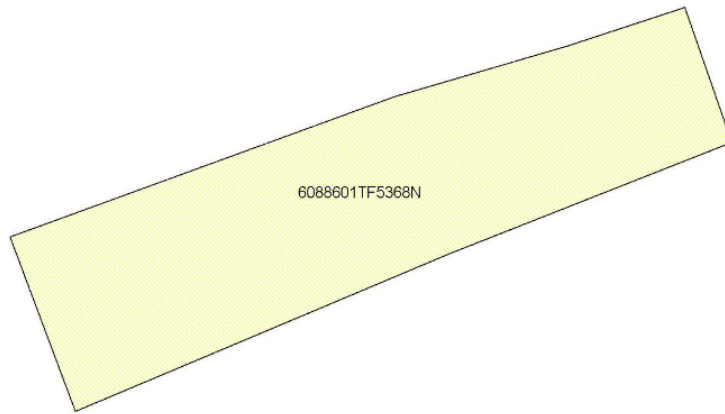
### Nueva parcelación

Provincia: CÁDIZ

Municipio: ALCALA DE LOS GAZULES

(256044 ; 4038655)

(256072 ; 4038655)



6088601TF5368N

(256044 ; 4038630)

(256072 ; 4038630)

ESCALA 1:150



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: [REDACTED] (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 03/09/2019





SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO



## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: [REDACTED]

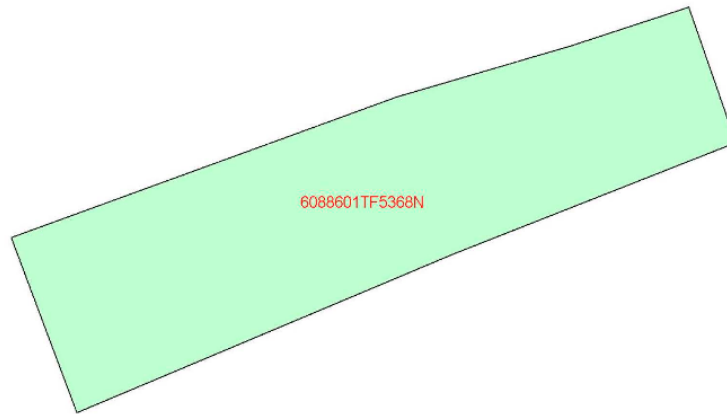
### Parcelación catastral

Provincia: CÁDIZ

Municipio: ALCALA DE LOS GAZULES

(256044 ; 4038655)

(256072 ; 4038655)



6088601TF5368N

(256044 ; 4038630)

(256072 ; 4038630)

ESCALA 1:150



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: [REDACTED] (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 03/09/2019





SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO



## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: [REDACTED]

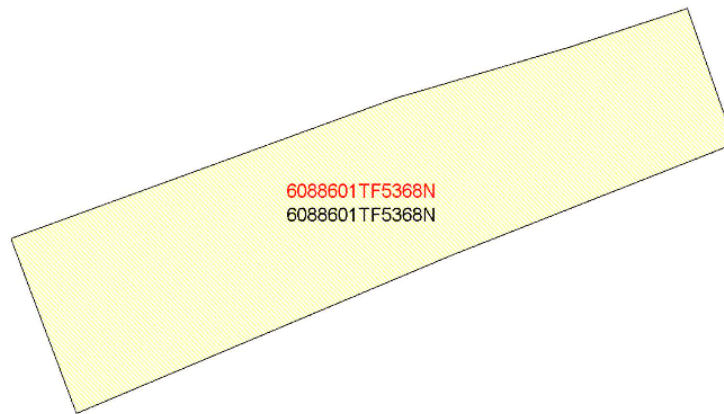
### Superposición con cartografía catastral

Provincia: CÁDIZ

Municipio: ALCALA DE LOS GAZULES

(256044 : 4038655)

(256072 : 4038655)



6088601TF5368N  
6088601TF5368N

(256044 : 4038630)

(256072 : 4038630)

ESCALA 1:150



#### Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
(verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 03/09/2019





SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

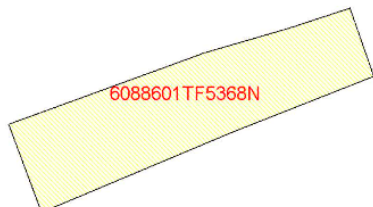


Sede Electrónica  
del Catastro

## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: [REDACTED]

### Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 6088601TF5368N

Dirección CL REAL 2

ALCALA DE LOS GAZULES [CÁDIZ]

COINCIDE CON 6088601TF5368N

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: [REDACTED] (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 03/09/2019





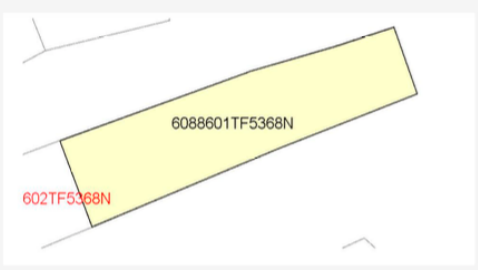
SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO



## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: [REDACTED]

### Parcelas resultantes



PARCELA 6088601TF5368N - Mantiene RC  
superficie 81 m2

LINDEROS EXTERNOS:  
6088602TF5368N

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: [REDACTED] | Fecha de firma: 03/09/2019  
(verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)



Fuente: Sede Electrónica Catastro “Modelo anonimizado de Informe de validación gráfica catastral”, disponible en: [https://www.catastro.meh.es/ayuda/vga/Informe\\_4RNYQXDDY38G1QZA-MODIFICADO.PDF](https://www.catastro.meh.es/ayuda/vga/Informe_4RNYQXDDY38G1QZA-MODIFICADO.PDF)