LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA REGISTRAL Y SUS EFECTOS JURÍDICOS. DE LA DESCRIPCIÓN LITERARIA A LA GEORREFERENCIADA.

El Registro de la Propiedad tiene como finalidad fundamental la defensa del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y el aseguramiento del tráfico jurídico inmobiliario mediante la publicidad de aquellos derechos. De entre los distintos sistemas de registro inmobiliario, el Registro de la Propiedad español sigue el sistema de folio real, de modo que el mismo se lleva por fincas, es decir, en palabras del artículo 243 de la Ley Hipotecaria, el Registro de la Propiedad se lleva abriendo uno particular a cada finca, practicándose a continuación todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca.

La finca constituye la base física del Registro, sirve de soporte físico o material del dominio y derechos reales limitados, que constituyen la base jurídica del Registro. Dejando de lado clasificaciones, sin duda importantes, de las diferentes clases de fincas registrales, vamos a centrarnos en esta exposición en el concepto de finca registral común o normal, que podemos definir, como una porción de terreno cerrada por una línea poligonal, perteneciente a un solo propietario o a varios en comunidad, que abre folio registral.

El principio de especialidad, uno de los pilares básico de nuestro sistema registral, impone la perfecta determinación del derecho real publicado, tanto en su contenido y titularidad como en su objeto. Llevado este principio al ámbito del objeto del derecho real, aquél exige la perfecta identidad de la finca sobre la

que éste recae. Es decir, la finca, como porción de terreno, ha de estar perfectamente identificada para el adecuado funcionamiento del resto de los principios hipotecarios. Así, el principio de legitimación o de presunción de exactitud registral iuris tantum, con arreglo al cual el Registro se presume exacto mientras no se demuestre su inexactitud, recogido en el artículo 38 LH al decir que "a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo"; o el principio de fe pública registral o de exactitud registral iuris et de iure, que hace inatacable la posición del titular registral que reúne determinados requisitos y que viene recogido por el artículo 34 LH, con arreglo al cual "el tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición una vez haya inscrito su derecho aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro", son principios cuyo correcto desenvolvimiento exige que el objeto de los derechos publicados esté identificado de forma indubitada. Si no puede identificarse la finca sobre la que recae el derecho, ¿Cómo puede decirse que el derecho real existe o de qué sirve que su titular adquiera una posición inatacable respecto de una realidad física que no puede determinarse? Sin una identificación del objeto del derecho real éste se convierte en una mera entelequia.

La Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861, en su artículo 9, 1ª, exigía que en toda inscripción en el Registro se expresara "la naturaleza, situación, medida superficial, linderos, nombre y número si constaren, de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse", desarrollándose cada uno de estos aspectos por el antiguo artículo 25 del

Reglamento Hipotecario de 21 de junio del mismo año, con arreglo al cual, “la naturaleza de la finca se expresará manifestando si es rústica o urbana y el nombre con que las de su clase sean conocidas en la provincia o lugar; la situación de las fincas rústicas se determinará expresando el término, pago, partido o cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar en que se hallaren, los caminos que conduzcan a ellas, sus linderos, por los cuatro puntos cardinales y cualquiera circunstancia que impida confundirlas con otras fincas; y la situación de las fincas urbanas se determinará expresando el pueblo en que se hallen, el nombre de la calle o lugar, el número si lo tuvieren y si este fuere de fecha reciente, el que hayan tenido antes; el número de la manzana o cuartelada, el nombre del edificio, si fuere conocido con alguno determinado, los linderos y cualquiera otra circunstancia que sirva para distinguir la finca inscrita de otra.”

Esta descripción meramente literaria, coherente con los escasos medios técnicos existentes al tiempo de la promulgación de la legislación hipotecaria, en la práctica resultó absolutamente insuficiente, muy especialmente tratándose de fincas rústicas, dada la enorme dificultad de su diferenciación respecto de otras análogas (piénsese en la multitud de fincas que pueden tener una descripción totalmente coincidente por hallarse en el mismo paraje y tener unos linderos coincidentes, así por ejemplo lindar por el Norte con un camino, por el Sur con un arroyo y con otros propietarios por el Este y Oeste, con nombres comunes, titulares que, además, varían por las sucesivas transmisiones). Hay que tener en cuenta, asimismo, el hecho de que la realidad física de la finca inmatriculada podía faltar por diversas causas, lo que ocurriría en el caso de haber tenido acceso al Registro una finca imaginaria, o por haber sido inmatriculada la finca con características distintas de las reales, cosa tristemente frecuente en otros tiempos respecto de la cabida con la finalidad de reducir el

pago de los entonces denominados “derechos reales”, o por haber ingresado en todo o en parte en él una finca ya inmatriculada, produciéndose la irregularidad de la doble inmatriculación, o por el simple hecho de que la finca inmatriculada haya cambiado en sus características anteriores, como ocurría con el simple y frecuente cambio de los propietarios colindantes, por la apertura de un camino o carretera, por el abandono o cambio del cauce de un arroyo o por cualquier otra circunstancia que diese lugar a que la descripción literaria contenida en el folio registral deviniese diferente de la realidad. Aunque estos casos, por fortuna, son excepcionales, dan lugar a situaciones registrales anómalas al fallar el soporte al derecho real inscrito.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo, en la primera mitad del siglo XX, al referirse al alcance de los principios de legitimación y de fe pública registral respecto de los datos de hecho de las fincas, consideró que quedaban fuera de la protección del Registro toda clase de referencias acerca de las circunstancias de hecho. Como justificación de esta postura señalaba el hecho de que la ley puede imponer por vía de ficción jurídica un determinado resultado jurídico, pero no puede alterar la realidad física de los inmuebles, no puede hacer que ésta sea distinta de lo que es, no puede modificar sus circunstancias materiales o hacer que exista una finca donde no la haya. Por ello, como vino a declarar el alto tribunal, “las circunstancias de hecho consignadas en el Registro de la Propiedad de un modo inexacto o incompleto no producen inexactitud de éste en sentido técnico, por no alcanzarles la fe pública registral, que sólo se refiere a las indicaciones relativas a los derechos reales, a lo jurídico, pero no a los datos puramente materiales, de modo que habrá de estarse a la realidad física sobre la tabular”.

Pero esta postura fue moderándose a partir de la fundamental sentencia del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 1953, en el sentido de entender que los elementos descriptivos contenidos en las inscripciones sirven de eficaz apoyo a los favorecidos por ellas, que pueden invocar a su favor la presunción de exactitud del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, de carácter iuris tantum, de modo que quien alegue la inexactitud del Registro, en cuanto a la descripción de la finca, debe probar su disconformidad con la realidad extra registral, ya que la inscripción ampara al titular registral en los términos que dice el asiento, conforme a dicho precepto, tanto con referencia a la situación jurídica como a las circunstancia de la finca, que deben reputarse veraces mientras no sea rectificada o declarada su inexactitud, quedando el titular secundum tabulas liberado de la obligación de probar la concordancia con la realidad extra hipotecaria y desplazando esta obligación, en régimen de inversión de la prueba, hacia la parte que contradiga la presunción. Sin embargo, cuando las descripciones meramente literarias, de por sí imprecisas, impiden ubicar adecuadamente la finca y distinguirla de otras, se produce la quiebra de la presunción de exactitud.

La doctrina, por su parte, ha ido evolucionando desde una posición restrictiva, que negaba la eficacia tanto del principio de legitimación como del de fe pública a los datos de hecho, a posiciones más amplias que vinieron a admitir que la descripción de las fincas en el Registro están protegidas por el principio de legitimación e incluso posiciones que han defendido la posible extensión de la fe pública registral a la descripción de la finca, señalando que la exclusión de la aplicación de tal principio tiene su fundamento en el hecho de que la fijación de los datos descriptivos de las fincas se realiza unilateralmente por el propio interesado, sin intervención de los propietarios colindantes. Así,

en muchas ocasiones, un error en la descripción de la finca puede aumentar o reducir en tal forma la titularidad registral que nos encontremos, no ya con un mero error de hecho, sino con una verdadera inexactitud jurídica que afecte a la existencia misma del derecho publicado; sin embargo, cuando el elemento objetivo haya sido moldeado y sea un verdadero producto de la voluntad humana, es decir, sea el resultado de un negocio jurídico entre los propietarios colindantes, como ocurriría en un deslinde en que los titulares de las fincas han fijado las líneas poligonales que las separan incluyendo erróneamente en una de ellas una franja de terreno de otra, actuaría el principio de fe pública registral a favor de terceros respecto de la identidad de la finca. Es decir, cuando la descripción de la finca viene fijada por la voluntad manifestada de los distintos titulares colindantes afectados por ella, el tercero adquirente en las condiciones del artículo 34 de la Ley Hipotecaria gozará de la presunción iuris et de iure de exactitud en cuanto a la realidad física del inmueble, adquiriendo una posición inatacable.

Por tanto, dado que el juego de los principios registrales respecto de los datos descriptivos de las fincas viene limitado por su falta de precisión y objetividad y por la existencia de fincas colindantes cuyas líneas divisorias no se encuentran determinadas objetivamente por no haber sido fijadas con la aquiescencia de todos los propietarios afectados, la doctrina propugnaba la búsqueda de un procedimiento de identificación de las fincas registrales que, por un lado, fuese objetiva y clara y que, por otro, contase con el consentimiento de los titulares de la fincas colindantes.

Era, en consecuencia, imprescindible para el adecuado despliegue de los principios hipotecarios, que la descripción de las fincas en el Registro fuese

totalmente precisa y coincidente con su realidad física. No era concebible que un sistema registral como el español, que está basado en la finca como unidad de organización, no tuviera una identificación clara y perfecta de la misma; si el Registro publica, con todas las garantías jurídicas, la titularidad de los derechos reales inmobiliarios, pero no puede identificar su objeto, todos los principios hipotecarios quiebran; era absolutamente necesario contar con una representación gráfica de la finca registral en la que se apoyen los pronunciamientos del Registro de la Propiedad. Así, la doctrina propugnaba una descripción perimetral georreferenciada, que objetive los datos descriptivos mediante un sistema de bases gráficas registrales, para potenciar la exactitud de la identificación de la finca, de modo que permita que los efectos del principio de legitimación se desplieguen sobre los datos descriptivos, estableciendo, además, un procedimiento en el que los colindantes presten su consentimiento a la identificación realizada por el propietario, con lo que se excluiría la posibilidad de contienda y se produciría la aplicación del principio de fe pública registral a la descripción de la finca.

La evolución en la implantación de una representación gráfica registral en España ha sido la evolución de la coordinación entre el Registro y el Catastro. A diferencia del Registro, el Catastro es un inventario de la riqueza territorial que cataloga las fincas mediante su descripción gráfica y su estimación económica con la finalidad primordial de carácter tributario o fiscal. Si bien sus antecedentes históricos son antiquísimos, no fue hasta la ley del catastro de 1906 cuando se tendió a la formación de un catastro parcelario y hasta 1944 cuando se dictaron normas para su formación sobre planos topográficos y para el empleo de fotografías aéreas de terrenos. Por tanto, en 1861, al promulgarse la Ley Hipotecaria, no existía en España un catastro topográfico parcelario ni

medios técnicos para una identificación gráfica de las fincas, por lo que el legislador no tuvo más remedio que establecer el sistema de descripción meramente literaria que hemos estudiado.

Si bien el Registro no necesitaba la coordinación con el Catastro para ser más eficaz, se hacía ineludible la necesidad de contar con una base gráfica en la que apoyar los pronunciamientos del Registro de la Propiedad y que esa base gráfica sea exacta y responda a la realidad, sea quien sea el que la elabore. Dado que el Catastro contaba con identificaciones gráficas georreferenciadas de las fincas, la lucha por la implantación de bases gráficas registrales se ha desarrollado dentro del ámbito de la coordinación entre ambas instituciones.

La diferencia esencial entre la descripción registral y la catastral de los terrenos se encuentra en los datos que interesan en una y otra, pues, en el Registro, la finca se constituye en objeto de toda clase de titularidades, tanto de propiedad como de otros derechos limitados, especialmente el derecho de hipoteca, en cambio a la Administración catastral le basta con el dato sobre la propiedad; así, aunque tanto la finca registral como la parcela catastral constituyen representaciones de las fincas en el sentido físico del término, dicha representación tiene finalidades distintas que no conviene mezclar. La parcela catastral es un concepto fiscal y económico que puede definirse como una porción de terreno integrada por un solo recinto perimetral de la misma naturaleza y situada en un mismo municipio, de modo que no pueden constituir parcela catastral los viales, las fincas discontinuas o aquellas atravesadas por caminos. Por el contrario, la finca registral es un concepto jurídico privado que puede estar integrado por terrenos de distinta naturaleza, sin perder su unidad, e incluso por varias porciones de terreno no colindantes si están integradas en

una unidad de explotación. Además, en tanto que la capa catastral es completa, comprendiendo la totalidad del territorio nacional, la capa registral es incompleta, limitada a las fincas inscritas, como consecuencia del carácter voluntario de la inscripción que da lugar al hecho de no estar todo el territorio inmatriculado.

Por todo ello, no puede haber confusión entre el inmueble catastral o parcela y el inmueble registral o finca; no son la misma cosa ni tienen porqué serlo, aunque en muchos casos puedan coincidir. En consecuencia, a pesar de algunos intentos de suplantación del Registro por el Catastro, se ha impuesto la neta diferenciación de ambas instituciones basada en su finalidad, configurando la coordinación entre ellas como la coordinación entre las representaciones gráficas registrales y las representaciones gráficas catastrales.

Con el Real Decreto de 3 de mayo de 1980, se inició legalmente el camino a la coordinación Catastro-Registro, con la creación de una Comisión de coordinación, si bien en el ámbito hipotecario fue el Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, el que vino a implantar bases gráficas en el Registro de la Propiedad sobre la base de la cartografía catastral oficial en soporte papel o digitalizado. Sin embargo, el primer avance significativo no tuvo lugar hasta la aprobación de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que impuso la constancia en los títulos y en las inscripciones en el Registro de la Propiedad de la referencia catastral de los inmuebles y, lo que es más importante, la obligatoriedad de aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas para su inmatriculación y que la descripción literaria contenida en el título inmatriculador fuese totalmente coincidente con la resultante de la certificación. Sin embargo, si bien

se imponía la constancia de la referencia catastral en el Registro, no se establecía el reflejo catastral de la identificación registral de la finca; esto es, el intercambio de información no era bidireccional, el Registro reflejaba la identificación catastral y comunicaba al Catastro las alteraciones de titularidad registral de las fincas registrales a las que se les asignaba la referencia catastral, pero el Catastro no efectuaba comunicación alguna al Registro ni hacía constar en las certificaciones los datos registrales de las parcelas cuya referencia catastral había sido inscrita.

El Real Decreto 430/1990, de 30 de marzo, reformó el artículo 398 del Reglamento Hipotecario, dando los primeros pasos en la creación de un sistema de bases gráficas registrales basado exclusivamente en la cartografía catastral, lo que fue desarrollado posteriormente por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, que dio una nueva redacción al artículo 51.4 del Reglamento Hipotecario estableciendo la posibilidad de que la identificación de las fincas pudiese completarse mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica. Sin embargo este precepto fue anulado por el Tribunal Supremo en sentencia de 31 de enero de 2001 por extralimitación reglamentaria.

Fue la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, mediante la modificación del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la que vino a dar cobertura legal a la existencia de bases gráficas registrales, referidas a un sistema de coordenadas geográficas, imponiendo a los registradores la obligación de contar con aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas con una finalidad, no sólo de identificación física de la finca, sino también para la posible incorporación de su calificación urbanística, medioambiental o administrativa. A raíz de ello, el Colegio de Registradores fue desarrollando una aplicación de bases gráficas, no

siempre ni necesariamente basada en la cartografía catastral. Comienza a vislumbrarse ya el carácter autónomo de la representación gráfica registral, como independiente del parcelario catastral, frente a la tendencia previa de hacer del parcelario catastral la base física de la finca registral.

En el ámbito catastral, el Texto Refundido de la ley del Catastro Inmobiliario aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, recoge toda la normativa dispersa en materia catastral disponiendo la incorporación al Catastro de todos los inmuebles con carácter obligatorio, regula entre los procedimientos de incorporación de alteraciones catastrales el de comunicación de Notarios y Registradores y consolida el Catastro como un registro administrativo cuyos datos gozan de presunción de certeza y cuya finalidad excede el ámbito tributario, sirviendo de base para las políticas de las Administraciones públicas, Juzgados, Tribunales y el Registro de la Propiedad, buscando la coordinación con esta institución a través de la colaboración mutua.

En el ámbito europeo, la Directiva 2007/2 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de mayo, conocida como Directiva INSPIRE, vino a establecer una infraestructura de información espacial en Europa con la finalidad de hacer la información espacial o geográfica más accesible e interoperable, creando una infraestructura de datos espaciales a los efectos de las políticas ambientales de la Comunidad Europea y de las políticas o actividades que puedan tener un impacto en el medio ambiente, extendiendo el uso de los sistemas de información geográfica y con acceso a la información a través de Internet. En España esta directiva fue desarrollada por la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre infraestructura y servicios de información geográfica.

En ese momento, la finca registral tradicional, así como la demarcación registral sobre la que se ejerce la competencia, tal y como estaban, no podían se integradas ni en la Directiva ni en la Ley; la delimitación geográfica de las fincas registrales era potestativa, no obligatoria, se permitían bases gráficas no georreferenciadas y no se regulaban ni el procedimiento ni los efectos de la inscripción de la base gráfica.

Y así llegamos a la promulgación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Esta ley puede calificarse como el último y definitivo intento legislativo de coordinar el Registro de la Propiedad y el Catastro. A falta de un necesario desarrollo reglamentario, ha sido complementada por la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, de 26 de octubre de 2015.

La reforma parte de la utilización de la cartografía catastral y de la certificación catastral descriptiva y gráfica como base principal para la descripción e identificación de las fincas registrales, pero admite, aunque de forma excepcional, la posibilidad de bases gráficas alternativas, si bien siempre georreferenciadas, incrementando los supuestos en que la identificación geográfica es requisito imprescindible para la inscripción.

Con la nueva regulación, se impone la necesidad de identificación gráfica georreferenciada de las fincas, como requisito esencial para la inscripción, en todos los supuestos de apertura de folio registral, por tanto no sólo en las

inmatriculaciones sino también en los casos de modificaciones hipotecarias (divisiones, segregaciones, agrupaciones y agregaciones). Además se exige la delimitación geográfica de la superficie ocupada por las construcciones o instalaciones que se declaren existentes en las fincas, mediante la determinación de sus coordenadas de georreferenciación, para la inscripción de obras nuevas, sean edificaciones nuevas o antiguas.

Junto a estos supuestos de inscripción obligatoria de la representación gráfica georreferenciada de las fincas, se regula su inscripción potestativa, que puede practicarse bien mediante su aportación al formalizarse cualquier acto inscribible o bien como operación registral específica.

El nuevo artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria establece que la base de representación gráfica de las fincas registrales es la cartografía catastral, por tanto la georreferenciación del Catastro, resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica que contenga las coordenadas y puntos de referencia, es la que se toma como válida, por lo que, para la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca al folio registral, se exige la aportación, junto con el título inscribible, de esa certificación. Sin embargo, también es posible la aportación de una representación gráfica georreferenciada alternativa o complementaria distinta de la catastral, aunque únicamente limitada a los supuestos en los que la ley lo admita y siempre que se cumplan determinados requisitos. Así, en los supuestos de inmatriculación mediante título público translativo o expediente de dominio únicamente es posible la inscripción en base a certificación catastral, debiendo, por tanto, ser la descripción contenida en el título totalmente coincidente con la resultante de la certificación. En los supuestos de inmatriculación del artículo 204, así como en los demás

procedimientos de concordancia entre el Registro y la realidad extra registral regulados por el Título VI, cuando las fincas no se hayan incorporado al Catastro o cuando éste no coincida con la realidad, debe aportarse obligatoriamente una representación gráfica alternativa que, para su admisibilidad, ha de respetar la delimitación catastral de la finca o del perímetro de todas las fincas afectadas que resulte de la cartografía catastral y debe cumplir los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una ver practicada la operación registral. Asimismo, en los supuestos de inmatriculación mediante certificación administrativa, regulados por el artículo 206, se admite también la representación gráfica georreferenciada alternativa cuando las fincas carecieren de certificación catastral descriptiva y gráfica, si bien acompañándose informe del Catastro.

Además, la Ley ha venido a establecer un procedimiento registral específico para la inscripción de bases gráficas, a fin de dotarla de las debidas garantías y permitir la intervención de los propietarios colindantes. Por un lado, se impone la necesaria calificación por el Registrador de la representación gráfica georreferenciada aportada, ya que únicamente cuando no albergue dudas sobre la correspondencia entre la representación y la finca, podrá practicar la inscripción de la base gráfica, para lo que ha de valorar la correspondencia de la representación gráfica con la descripción literaria, la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada y la posible invasión del dominio público, utilizando la aplicación informática del Colegio de Registradores, integrada en su sistema informático y homologada por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Llevada a cabo la calificación de la representación gráfica por el Registrador, en los términos expuestos, con resultado positivo, ha de distinguirse entre los supuestos en que es preciso seguir el procedimiento que regula el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y aquellos casos en los que la inscripción de la base gráfica se lleva a cabo sin seguir dicho procedimiento. Tratándose de inmatriculaciones o de modificaciones hipotecarias llevadas a cabo por autoridad administrativa, en base al artículo 206 LH, la inscripción se practica directamente y, posteriormente, se comunica la inscripción a todos los posibles interesados mediante edicto publicado en el BOE. En las inmatriculaciones mediante título público de adquisición del artículo 205 LH, la inscripción también se practica directamente y se publica edicto en el BOE, pero además se impone la necesaria comunicación de la inscripción a los titulares colindantes registrales y catastrales. En los demás supuestos se establece un sistema de comunicaciones a colindantes, registrales cuando la representación gráfica es la catastral, y tanto registrales como catastrales cuando la representación gráfica es alternativa.

La inscripción de la representación gráfica georreferenciada, sea catastral o alternativa, supone su transformación en un dato registral, constituyendo una base gráfica registral. Sin embargo, en cuanto a los efectos de la creación de la base gráfica registral, la ley distingue según que la representación gráfica que se inscribe sea la catastral o sea una alternativa. La inscripción de la representación gráfica catastral da lugar a la coordinación gráfica de la finca con el Catastro, lo que ha de hacerse constar en la inscripción y en la publicidad formal de la finca, como establece el art. 199,1 LH. El efecto inmediato de la coordinación, según lo dispuesto por el número 5 del artículo 10 LH es que despliega sus efectos la legitimación registral, de modo que se presumirá, con

carácter iuris tantum, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca coordinada tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica incorporada al folio real. Es decir, la Ley parece vincular la aplicación a la descripción de la finca del principio de legitimación al hecho de la coordinación.

Tratándose, sin embargo de representación gráfica georreferenciada alternativa, una vez tramitado el procedimiento del artículo 199, en el que han de ser notificados tanto los titulares colindantes registrales como catastrales, el Registrador la incorporará al folio real y lo comunicará al Catastro para que éste incorpore la rectificación catastral. Esta base gráfica carece de coordinación con el Catastro hasta que éste lleve a cabo la alteración catastral correspondiente en los términos resultantes de la representación alternativa, lo que ha de comunicarse al Registrador para que incorpore al folio real la representación gráfica y haga constar la coordinación. Con esto, la representación gráfica deja de ser alternativa convirtiéndose en catastral, pero las coordenadas de la finca no se modifican. Durante el periodo de tiempo que transcurra entre la inscripción de la representación gráfica alternativa y la coordinación posterior, la base gráfica podrá incluirse en la publicidad pero haciendo constar que se encuentra pendiente de coordinación con el Catastro.

La Ley, en la inscripción de representaciones gráficas alternativas, hace depender la aplicación de la presunción del artículo 38 del hecho de que la representación haya sido validada previamente por una autoridad pública y que dentro de los seis meses siguientes a la comunicación al Catastro de la inscripción practicada éste no haya comunicado al Registrador que existen impedimentos para la validación técnica. En la práctica, lo normal es que las

representaciones gráficas alternativas vayan acompañadas del informe de validación técnica catastral, que también puede ser pedido por el propio Registrador; de hecho, salvo en los casos de validación por autoridad pública, no parece posible que se lleven a cabo inscripciones de representaciones alternativas con informe de validación técnica negativo, a pesar de que la Resolución Conjunta admite su inscripción, y ello porque la calificación por el Registrador del cumplimiento de los requisitos impuestos para su admisibilidad sólo podrá acreditarse mediante esa validación, pues, de otro modo ¿cómo podrá saber el Registrador si la representación gráfica aportada respeta la delimitación catastral de la finca o del perímetro de todas las fincas afectadas que resulte de la cartografía catastral y, muy especialmente, si cumple los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro? De hecho, cumpliéndose estos requisitos, el informe de validación habrá de ser siempre positivo.

Por tanto, según el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, a sensu contrario, la legitimación registral no se extiende a la georreferenciación de las fincas que, no estando coordinadas gráficamente con el Catastro, han sido validadas negativamente o estén pendientes de validación por no haber transcurrido seis meses desde la comunicación de su inscripción al Catastro; por el contrario, están amparados por el principio de legitimación los datos de delimitación, superficie y ubicación de las fincas coordinadas gráficamente con el Catastro o cuya representación gráfica georreferenciada se encuentre pendiente de validación pero hayan transcurrido los seis meses desde la comunicación de su inscripción.

A pesar de la dicción legal, resulta insostenible mantener que la inscripción de la representación gráfica alternativa de una finca que se ha

inscrito siguiendo el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y por tanto con el consentimiento de los titulares colindantes afectados, tanto registrales como catastrales, no haga desplegar sus efectos al principio de legitimación registral hasta que la coordinación se produzca. Se hace depender la extensión del principio de legitimación a los datos físicos de la finca a una declaración catastral, en contra de todo criterio lógico y jurisprudencial. Si la jurisprudencia se opuso a la aplicación de los principios hipotecarios a los datos físicos de las fincas fue alegando que éstos carecían de una base física fehaciente, al basarse en las simples declaraciones de los otorgantes de los títulos, de modo que este obstáculo queda salvado si la descripción de la finca viene completada con la inscripción de su representación gráfica, calificada por el Registrador y ratificada por los titulares colindantes afectados. El artículo 10.5 viene a extraer del ámbito estricto del procedimiento registral la aplicación del principio de legitimación registral, introduciendo una circunstancia ajena, derivada de un procedimiento administrativo, que es la coordinación con la parcela catastral. En realidad, la coordinación tiene como objeto posibilitar el intercambio de información entre el Registro y el Catastro, intercambio del que no pueden derivarse efectos jurídicos respecto de la identificación de las fincas registrales.

Pero, ¿qué ocurre con el principio de fe publica registral en relación a las bases gráficas registrales? En el ámbito registral gráfico, la aplicación de la fe pública supondría establecer la presunción iuris et de iure de que los datos descriptivos resultantes de la base gráfica registral son exactos, de modo que el tercero que reúna los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria adquiere una posición inatacable, manteniéndose su titularidad sobre la delimitación geográfica resultante de la representación gráfica georreferenciada inscrita. El

principio de fe pública registral no es algo autónomo e independiente del principio de legitimación, sino un desenvolvimiento de éste, de modo que la presunción iuris tantum derivada del principio de legitimación se transforma en iuris et de iure cuando aparece la figura del tercero hipotecario, es decir un adquirente del titular registral a título oneroso que actúa de buena fe e inscribe su derecho.

El principio de fe publica registral no tiene en la reforma operada por la Ley 13/2015 un reconocimiento expreso, salvo en el supuesto de las inmatriculaciones, al establecer en el artículo 207 de la LH que en la inmatriculación practicada con arreglo a lo establecido en los números 1º, 2º, 3º y 4º del artículo 204, el artículo 205 y el artículo 206, los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de esta Ley no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha. Excluye de esta limitación de efectos únicamente a dos procedimientos inmatriculadores, el expediente de dominio del artículo 203 y la sentencia dictada en procedimiento declarativo en el que hayan sido demandados todos los que, según ese artículo 203, deban intervenir en el expediente de dominio, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo, los cuales, por tanto, pueden dar lugar al nacimiento de un tercero hipotecario desde la inmatriculación. Lo característico de estos dos procedimientos inmatriculadores es que en su desarrollo han de ser citados no sólo las personas que pudieran ostentar algún derecho sobre la finca, sino también los titulares de derechos reales de fincas registrales y catastrales colindantes.

Ha de tenerse en cuenta que, en todos los procedimientos inmatriculadores la norma general es que la representación gráfica que debe

acompañar al título es la catastral, y las excepciones que admiten una representación gráfica alternativa son las inmatriculaciones derivadas de procedimientos administrativos que implican modificaciones de fincas que todavía no se han incorporado al Catastro y las inmatriculaciones que se llevan a cabo mediante certificación administrativa cuando la finca carece de certificación catastral. Por tanto, en todos estos supuestos en que cabe aportar una representación alternativa, la intervención de una autoridad pública da lugar a la aplicación del principio de legitimación a la descripción derivada de la base inscrita, conforme al artículo 10.5.

Si consideramos que los efectos protectores de la fe pública registral alcanzan a la representación gráfica de las fincas inmatriculadas sin ninguna limitación cuando en el procedimiento inmatriculador se ha contado con el consentimiento expreso o tácito de los titulares colindantes, y con una limitación temporal a su aplicación en los demás medios inmatriculadores donde, en su mayoría, falta la intervención de los colindantes, no parece haber motivo alguno para excluir de la protección de la fe pública los datos físicos de las fincas resultantes de las bases gráficas registrales que se han generado siguiendo el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria o a través de un expediente de rectificación de descripción del artículo 201 o de deslinde del artículo 200, ya que en todos estos casos se cuenta con el consentimiento de los titulares colindantes.

Por tanto, existen argumentos suficientes para considerar que, inscrita la base gráfica y desplegados los efectos protectores del principio de legitimación registral sobre los datos descriptivos resultantes de aquélla, se presume que la finca tiene la descripción que consta en la base gráfica registral y pertenece a su

titular en los términos que resultan de la inscripción, de modo que el tercero que de buena fe adquiera a título oneroso del titular registral e inscriba su derecho, será mantenido en su adquisición sobre la finca con la descripción resultante de la base gráfica inscrita, teniendo, respecto de la misma, la condición de tercero hipotecario, no pudiendo ser modificada la descripción de su finca por causas que no resulten del mismo Registro.

Podemos terminar afirmando que, de un sistema inicial establecido por la primera redacción de la Ley Hipotecaria de descripción exclusivamente literaria de las fincas registrales, con efectos protectores muy limitados que, en ocasiones, perjudicaban el propio derecho inscrito, se ha llegado, a través de la inscripción de la georreferenciación como forma de descripción, a un Registro en que los titulares registrales pueden obtener pleno amparo de los principios hipotecarios al no poder ponerse en duda la existencia e identidad de la finca registral.

Margarita de Carlos Muñoz.