

# UN CASO DE ÉXITO DE COORDINACIÓN TERRITORIAL: DE LA ALTERACIÓN CATASTRAL TELEMÁTICA A LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL

*Efrén Díaz. Especialista en Derecho Administrativo y Geoespacial.  
Bufete Mas y Calvet*

## SUMARIO:

<b>SUMARIO:</b> .....	<b>1</b>
<b>1. EL CASO</b> .....	<b>2</b>
A. SUPUESTO DE HECHO .....	2
B. OBJETIVO. CUESTIÓN A RESOLVER .....	3
C. ESTRATEGIA DEL ABOGADO Y TÉCNICOS INTERVINIENTES.....	4
i. <i>Alternativa: disminución de cabida registral o expediente de dominio.</i> .....	4
ii. <i>Eficiencia jurídica, reducción de costes.</i> .....	5
<b>2. LA ALTERACIÓN CATASTRAL TELEMÁTICA</b> .....	<b>5</b>
A. PARTES INTERVINIENTES.....	5
B. PRETENSIÓN.....	5
C. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA Y NORMATIVA .....	6
D. NORMATIVA APLICABLE.....	8
i. <i>Europea</i> .....	8
ii. <i>Nacional</i> .....	8
iii. <i>Autonómica</i> .....	9
iv. <i>Local</i> .....	9
E. DOCUMENTACIÓN.....	9
i. <i>Jurídica</i> .....	9
ii. <i>Técnica</i> .....	9
F. PRUEBA.....	10
G. PROCEDIMIENTOS Y TRÁMITES:.....	10
i. <i>Notariales</i> .....	10
ii. <i>Catastrales</i> .....	14
iii. <i>Registrales</i> .....	15
<b>3. INNOVACIONES JURÍDICAS</b> .....	<b>16</b>
A. INFORME TOPOGRÁFICO CON PLANO EN SOPORTE ELECTRÓNICO.....	16
B. PLAZOS CONSIDERABLEMENTE BREVES. ....	16
C. CRECIENTE EFECTIVIDAD DE LAS ALTERACIONES CATASTRALES. ....	17
D. INTEROPERABILIDAD JURÍDICA DE LA GEOINFORMACIÓN. ....	17
<b>4. JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA ADMINISTRATIVA RELACIONADA</b> .....	<b>18</b>
<b>5. BIBLIOGRAFÍA</b> .....	<b>19</b>
<b>6. ESQUEMAS Y RESÚMENES</b> .....	<b>19</b>
A. ELEMENTOS DE LA ALTERACIÓN CATASTRAL.....	19
B. DOCUMENTACIÓN PARA LA ALTERACIÓN CATASTRAL.....	20
C. ESTRUCTURA DEL ACTA DE SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIA CATASTRAL.....	21
D. CONTENIDO DEL FICHERO DE COMUNICACIÓN TELEMÁTICA CATASTRAL.....	22
E. CONTENIDO DE LA INSTANCIA AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD .....	23

## 1. El Caso

### a. Supuesto de hecho

Una Fundación adquirió la totalidad de un inmueble situado en una zona rústica, dentro de cuyo perímetro existen inmuebles e instalaciones aledañas. La Fundación actualmente propietaria, recibió **cuatro partes indivisas**, una de ellas por título de herencia y las tres partes restantes del proindiviso mediante las correspondientes escrituras de donación.

La **descripción del inmueble** coincidía con la realidad física y con el título de propiedad, concretamente de herencia y de tres donaciones, en los siguientes términos:

*“RÚSTICA.- PARCELA DE TERRENO, inculto, de secano e indivisible, en el paraje (...), término de (...), con una superficie del terreno de una hectárea (10.000 m<sup>2</sup>), con una superficie edificada de ciento quince metros cuadrados (115 m<sup>2</sup>) y una superficie construida de doscientos sesenta y un metros, treinta y siete decímetros cuadrados (264,37 m<sup>2</sup>), con una superficie útil de doscientos veinte metros, noventa y dos decímetros cuadrados (220,92 m<sup>2</sup>).*

*Linda: por todos sus puntos con tierras de la Dehesa, de propiedad de (...), en la actualidad de la Fundación (...).*

*Dentro de la finca existe construida una vivienda unifamiliar, con una superficie total construida de (...) metros cuadrados y útil de (...) metros cuadrados, que linda por todos sus vientos con la parcela donde está enclavada y tiene su acceso por el carril general de la Dehesa (...). Como anejo se construye una piscina.*

**TITULO.-** *Pertenece en pleno dominio a la “Fundación (...)”, en virtud de los siguientes títulos:*

*- En cuanto a una cuarta parte indivisa por escritura de herencia autorizada el (...) de 2010, por el Notario Don (...), bajo el número (...) de orden de su protocolo.*

*- En cuanto a dos cuartas partes indivisas por escrituras de Donación, autorizadas por el mismo Notario anteriormente indicado, el día (...) de 2010, bajo los números (...) y (...) de orden de su protocolo.*

*- En cuanto a una cuarta parte indivisa en pleno dominio por escritura de donación, autorizada por el Notario de (...), Don (...), el día (...) de 2011, bajo el número (...) de orden de su protocolo.*

*Todo ello según acredita documentalmente el compareciente según interviene.*

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL:** *Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de (...), número (...), al Tomo (...), Libro (...), folio (...), finca número (...).*

**VALOR:** *(...) euros”.*

Aunque previamente en las diversas escrituras de herencia y de donaciones no se hizo constar la referencia catastral, la Fundación propietaria había efectuado las correspondientes alteraciones catastrales. Sin embargo, no se había realizado una medición actualizada y, por tanto, no se había actualizado la **superficie real correcta** en el Catastro Inmobiliario.

Una vez presentados a inscribir los títulos de propiedad (herencia y tres donaciones), la **calificación registral** del Registro de la Propiedad correspondiente a la demarcación del inmueble concluyó:

*“El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que precede, ha resuelto practicar, con esta fecha, la inscripción a que se refiere el mismo, a favor del adquirente que en él se indica, en los tomos, libros, folios, fincas números e inscripciones que se expresan en los cajetines estampados al margen de las descripciones de las fincas, las cuales se presumen exactas y válidas, y están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen los demás efectos previstos en la Ley.*

*Simultáneamente se expide la correspondiente nota simple informativa.*

*Del precedente documento no resulta acreditada la referencia catastral de esta finca. DICHAS FINCAS no quedan incorporadas a la base gráfica de éste Registro, según resulta de dictamen que se acompaña.”*

El referido dictamen determinó de forma negativa que *“La representación gráfica del suelo de la finca de referencia NO es coincidente en cuanto a su situación, superficie y/o linderos con la que aparece descrita en la escritura presentada, por ello NO HA SIDO INCORPORADA al archivo de bases gráficas registrales del Registro de la Propiedad de (...).*

*No se realiza la validación e incorporación por no coincidir la descripción registral de la finca con las bases catastrales y cartográficas de la misma”.*

Por tanto, la inscripción registral quedó practicada y determinó la **coincidencia entre la realidad física y la registral**, si bien la persistente discordancia con la representación catastral supuso que no se pudiera incorporar ninguna de las fincas a la base gráfica registral. Según la información registral, coincidente con la realidad física, la finca tiene 1 ha (10.000 m<sup>2</sup>) de superficie. En cambio, la descripción gráfica catastral fijó una superficie de 0,6 ha (6.000 m<sup>2</sup>).

## **b. Objetivo. Cuestión a resolver**

El Cliente nos solicitó asesoramiento como abogados con experiencia en cuestiones de Derecho Geoespacial en el marco de una operación de compraventa, la cual había quedado previamente frustrada por las discordancias existentes entre la información registral y la descripción catastral, en especial respecto de linderos y superficie efectiva. Así, el interés de la correcta y completa solución de la cuestión resultaba práctico, económico y jurídico, no meramente teórico ni académico.

El **objetivo** del asunto estribó en dilucidar y concordar la superficie real de la finca, bien para determinar su auténtica superficie de 1 ha, o bien para concordarla con la descripción geométrica del Catastro Inmobiliario, según la cual la finca sólo tendría 0,6 ha.

La **cuestión a resolver** no era sólo el evidente impacto en el precio final de la compraventa del inmueble en su conjunto en razón de un precio fijado por superficie (euros/metro cuadrado). También era oportuno precisar los linderos de una finca que *“linda por todos sus vientos con la parcela donde está enclavada”*, no fuera a ser que con tan vago perímetro lindara por el Norte con Pirineos y por el Sur con Tarifa..., dando lugar a otros muchos problemas de delimitación geográfica.

Por tanto, a fin de poner en **valor** la finca de propiedad de la Fundación y, singularmente, en condiciones de **seguridad jurídica** para ulteriores posibilidades de compraventa, resultaba indispensable lograr la correlación entre la realidad física, la información registral y la descripción catastral.

### c. Estrategia del Abogado y Técnicos intervinientes

#### i. *Alternativa: disminución de cabida registral o expediente de dominio.*

El planteamiento de esta cuestión, formulado al cabo del tiempo como algo sencillo y claro, dio lugar a **diversas opiniones jurídicas y variados enfoques procedimentales**, desde administrativos hasta judiciales. Es lo normal en la deducción jurídica lógica, que en ocasiones abrumba hasta que realmente se logra superar la altura de las concretas ramas del bosque de soluciones jurídicas posibles, entre las que una de las posibilidades termina destacando sobre las demás como la única realizable.

Entre las diversas alternativas barajadas para resolver esta cuestión, se planteó instar una **disminución de la cabida registral**, para que la finca tuviera no los 10.000 m<sup>2</sup> de cabida registral sino los 6.000 m<sup>2</sup> de superficie catastral, al considerar inicialmente como correcta la superficie catastral. Esta opción suponía una importante pérdida de superficie (más del 40% de la cabida total) y además no coincidía con la realidad física de la finca, aparte de que tampoco permitía concretar los linderos y la finca seguiría lindando “*por todos sus vientos*” con imprecisas lindes.

Ante la discrepancia registral (1 ha) y la realidad catastral considerada cierta (0,6 ha), algunos se plantearon aplicar el artículo 198 de la Ley Hipotecaria (LH), según el cual “*la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral se llevará a cabo, según los casos, por la primera inscripción de las fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna, por la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y por el expediente de liberación de cargas y gravámenes*”.

Además entendían que de conformidad con el artículo 199 LH<sup>1</sup>, dado que la finca podría considerarse no inmatriculada, podría acceder al registro de la propiedad mediante expediente de dominio, tramitado según las reglas del artículo 201 LH<sup>2</sup>. Una vez consentido o confirmado el auto, sería, en su caso, título bastante para la inscripción solicitada, pero ciertamente muchas dudas se cernían sobre la efectividad y viabilidad de un proceso judicial tan sofisticado, a pesar del éxito experimentado en casos anteriores.

Entre los motivos que en este caso hacían desaconsejable tramitar un expediente de dominio se encontraba la limitada eficacia en el supuesto de inscripciones contradictorias.

---

<sup>1</sup> “Los medios inmatriculadores previstos en el artículo 199 son el expediente de dominio, la certificación administrativa y la inmatriculación por título público de adquisición. Para esta última, los requisitos que impone la legislación hipotecaria son los siguientes: la existencia de dos transmisiones de la finca, la publicación de edictos y la **coincidencia de la descripción de la finca en el título con la del Catastro**. Dichos requisitos resultan del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, 298 de su Reglamento y del artículo 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre”. Cfr. LUQUE JIMÉNEZ, M. C., Títulos inmatriculadores y descripción de fincas, Revista de Derecho Patrimonial num. 25/2010 2 parte Jurisprudencia. Editorial Aranzadi, SA, Pamplona. 2010, BIB 2010\1614. Esta autora añade que “toda la regulación de los excesos de **cabida parte de una rectificación del Registro en cuanto a la cabida de fincas inscritas**, y así se pronuncian todos los preceptos reguladores de los excesos y modificaciones de superficie (incluida la disminución): artículo 200 y 203 de la Ley Hipotecaria, 298 de su Reglamento y 53.ocho y diez de la Ley 13/1996”.

<sup>2</sup> En síntesis: competencia del Juzgado de Primera Instancia del partido en que radica la finca; iniciación por escrito acompañado de una certificación acreditativa del estado actual de la finca en el Catastro Topográfico Parcelario y de los documentos acreditativos del derecho del solicitante; traslado de este escrito al Ministerio Fiscal, citación a quienes, según la certificación del Registro, tengan algún derecho real sobre la finca, a aquel de quien procedan los bienes o a sus causahabientes; convocatoria de las personas ignoradas, publicación de edictos en tabloneros de anuncios del Ayuntamiento y del Juzgado Municipal a que pertenezca la finca y también en el Boletín Oficial de la provincia; audiencia judicial a posibles interesados; y conclusión mediante auto apelable declarando justificados o no los extremos solicitados en el escrito inicial.

Es decir, según el artículo 202 LH, los expedientes tramitados no serían inscribibles en el Registro, especialmente si pudieran aparecer inscripciones contradictorias, porque ninguna de ellas tenía más de treinta años de antigüedad y era más que probable que su titular formulara oposición.

## *ii. Eficiencia jurídica, reducción de costes.*

A la vista de las anteriores alternativas, consideramos que la vía de solución más realista era la **previa alteración catastral** de la finca y sus linderos así como la **posterior anotación registral de su referencia catastral**. Pero ¿cómo hacerlo con garantías y eficacia, evitando costes y ahorrando tiempo de modo eficiente?

En un primer momento parecía que la garantía dominical que ofrecía la intervención judicial era la solución que podía encontrar mejor salvaguarda. Sin embargo, por los expedientes de dominio tramitados, teníamos la experiencia de que una vez logrado el auto judicial favorable, cuando ya sólo quedaba esperar la casi directa inscripción registral, esta inscripción se ha alargado demasiado en el tiempo en función de las inciertas notificaciones a interesados o titulares registrales. Además, la demora del procedimiento así como sus costes ordinarios hacían pensar en una duración de más de un año, así como en honorarios de procuradores, abogados y técnicos o peritos no inferiores a 6.000 €, en el caso más simplificado, siempre y cuando no hubiera que plantear apelación ni practicar otras pruebas periciales complejas.

En ese marco, tomamos la decisión de evitar el procedimiento judicial aunque fuera de *jurisdicción voluntaria* y no conflictivo, y abordar una línea de trabajo no judicializada, de carácter topográfico, catastral y registral.

## **2. La alteración catastral telemática**

### **a. Partes intervinientes**

En este caso, las partes interesadas no sólo eran la Fundación **propietaria** de la finca y sus respectivos inmuebles, sino también los propietarios **colindantes**. Estos últimos eran, al igual que la Fundación, titulares registrales y catastrales actuales de sus correspondientes dominios, también definidos sin especial precisión geográfica.

### **b. Pretensión**

La Fundación propietaria del inmueble con una superficie real y efectiva de una hectárea pretendía obtener el **pleno reconocimiento registral de su titularidad**, tanto de forma literaria como gráfica, sobre todo por las discordancias advertidas por el Registro de la Propiedad y que cuestionaban el alcance concreto de la titularidad de la Fundación.

La manera de obtener un resultado tangible y favorable comprendía la aplicación de la normativa registral, en particular la relativa a inscripción de excesos de cabida (art. 298.3.3º del Reglamento Hipotecario), y de la regulación catastral de alteraciones de titularidad y superficie (art. 18 y siguientes de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 marzo; LCI en adelante).

El objetivo era *“inscribir los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral o, cuando fueren inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, con el certificado o informe de técnico competente”*, como reconoce el citado art. 298.3.3º RH, pero teniendo en cuenta en esta

suerte de interesante coordinación los previos requisitos catastrales y, principalmente, los procedimientos catastrales de subsanación de discrepancias.

Estos procedimientos están previstos para **dos situaciones** que concurrían en el presente caso: 1) la falta de concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles y la realidad inmobiliaria, y 2) la realización de operaciones de carácter general, legalmente previstas, que tengan por finalidad mantener la adecuada concordancia entre el Catastro y la realidad inmobiliaria.

En otras palabras, la falta de coincidencia de la finca según el catastro (0,6 ha) y la propia realidad física (1,0 ha) imponía la necesidad de practicar operaciones inmobiliarias de deslinde y cerramiento que darían lugar a la concordancia entre el Catastro y la realidad inmobiliaria, contemplada en el art. 18.2 LCI.

Aunque es claro que el procedimiento, según el caso en que nos encontremos, podía iniciarse de oficio o a instancia de la propiedad, también es cierto que la norma pretende **solucionar discrepancias de carácter formal más que real**, que era precisamente lo pretendido en nuestro caso.

### c. Fundamentación jurídica y normativa

Los razonamientos jurídicos aplicables a este caso han gravitado sobre dos normas en particular: 1) el art. 298.3.3º del Reglamento Hipotecario, a efectos de **inmatriculación** de fincas en virtud de títulos públicos<sup>3</sup>, y 2) el art. 18 y siguientes de la Ley del Catastro Inmobiliario sobre **alteraciones** de titularidad y superficie.

Entre otros argumentos, la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) *“tiene reiteradamente señalado que todo **exceso de cabida que exceda de la vigésima parte** de la cabida inscrita debe ser tratada como un supuesto de inmatriculación (cfr. art. 298 del Reglamento Hipotecario [RCL 1947, 476, 642]). En consecuencia, el hecho de que no se haya aportado título inmatriculador suficiente ni certificación catastral totalmente coincidente con el título, impide practicar la inscripción del exceso de cabida dada su extensión”*<sup>4</sup>.

Asimismo, la doctrina consolidada de la DGRN determina *“el acceso al Registro de la mayor cabida de una finca sólo puede configurarse como la **rectificación de un erróneo dato descriptivo de finca inmatriculada**, de modo que resulte indubitado que con dicha rectificación la superficie nueva es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados sin otra alteración. Fuera de ese supuesto la pretensión de añadir superficie a la finca registral supone la adición de superficie de una colindante y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente. Esta limitación justifica que conforme al inciso último del artículo 298 del Reglamento Hipotecario (RCL 1947, 476, 642), para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca, las cuales deben estar justificadas en cuanto basadas en criterios objetivos y razonados”*<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> Hay que tener en cuenta que algunos Tribunales han declarado que *“no podemos acceder a la pretensión principal del recurso sino a la alternativa o subsidiaria, pues el expediente de dominio seguido tiene la finalidad de inscribir el exceso de cabida de la finca, pero **no ha de servir para proceder a la inscripción de la ampliación de una obra nueva, que exceda de sus límites**, sin perjuicio de que pueda solicitarse la inscripción de la misma una vez haya tenido acceso al Registro la inscripción del exceso de cabida”* (Audiencia Provincial de Granada (Sección 4ª), Auto núm. 124/2012 de 5 octubre. JUR 2013\10972).

<sup>4</sup> Cfr. Resolución Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 5849/2013 de 6 mayo. JUR 2013\172897.

<sup>5</sup> Cfr. Resolución Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 3016/2013, de 25 febrero. RJ 2013\2134. La Resolución DGRN de 21 de noviembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE número 304, miércoles 19 de diciembre de 2012), recoge la doctrina registral sobre el exceso de cabida stricto sensu y concreta sus requisitos: *“a) la registración de un exceso de cabida stricto sensu sólo puede configurarse como la **rectificación de un erróneo dato registral** referido a la descripción de finca*

Acerca de la **acreditación de la referencia catastral**, la DGRN sostiene la necesidad de prueba sobre el objeto de la referencia catastral, pues *“debe concluirse que en ningún caso se desvirtúa la afirmación (...) de que existen dudas de la correspondencia entre la finca registral y la referencia catastral, y ello es así, pues, al no acompañarse certificación catastral descriptiva y gráfica en términos coincidentes con los de la escritura, es lógico que tales dudas se puedan producir, sin que se dé ninguno de los supuestos que prevé el artículo 50 de la Ley 13/1996 (RCL 1996, 3182) para entender que existe correspondencia entre la finca y la referencia catastral. La misma argumentación debe entenderse aplicable al resto de las fincas en cuanto a su referencia catastral”*<sup>6</sup>.

Por su parte, la Ley del Catastro Inmobiliario obliga a que *“a cada bien inmueble se le asignará como identificador una referencia catastral, constituida por un código alfanumérico que permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro”*<sup>7</sup>, y establece el **deber de constancia documental y registral de la referencia catastral**<sup>8</sup>.

Por estas razones nos planteamos llevar a cabo un **procedimiento catastral de subsanación de discrepancias** regulado en el art. 18 de la Ley del Catastro Inmobiliario, con las mejoras introducidas por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible. La nueva configuración ha simplificado el procedimiento cuando no existen terceros afectados, pero no era nuestro caso. La verdadera novedad del precepto reside en que el notario pueda describir el inmueble en el documento público de acuerdo con la descripción resultante en la certificación catastral cuando se le acredite la realidad física. La norma está diseñada para describir la realidad física según la información catastral con ocasión de la autorización de un hecho, acto o negocio en un documento público.

Sin embargo, hemos querido innovar jurídicamente al plantear un procedimiento catastral de subsanación de discrepancias **sin la ocasión de un negocio jurídico en curso**, comenzándolo con independencia de actos o negocios traslativos del dominio, pero procurando desde el inicio la intervención notarial. De este modo, se posibilita una solución solvente tanto por acreditar técnica y jurídicamente la discrepancia como por obtener el consentimiento fehaciente de colindantes para la subsanación catastral de discrepancias.

Como novedad, la descripción física del inmueble se plasma en un informe topográfico y, fruto de un acta notarial completada con información geoespacial oficial, se logra subsanar la discrepancia y obtener nueva certificación catastral, la cual ha de ser incorporada en el Registro de la Propiedad sin perjuicio de las funciones que correspondan al registrador de la propiedad. En palabras de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN), con ello se pretende coordinar la configuración o superficie de la

---

*inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, hay que evitar que con motivo de una pretensión de inscripción de exceso de cabida se incorporen trozos de superficie no incluidos en el contorno de la finca inscrita, por no tratarse de una mera rectificación de error en la superficie inicial, pues en tales excesos no suficientemente acreditados, lo procedente es **inmatricular la porción correspondiente y agregarla o agruparla a la finca inscrita**, todo ello para evitar que se eluda el procedimiento de inmatriculación o que se produzcan dobles inmatriculaciones por falta de identidad de la superficie a que se refiere el exceso de cabida con la finca inscrita; y, c) para la registración de exceso de cabida es preciso que **no existan dudas sobre la identidad de la finca** (cfr. artículo 298, inciso último, del Reglamento Hipotecario).”*

<sup>6</sup> Cfr. Resolución Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 1571/2013 de 12 enero. RJ 2013\2905.

<sup>7</sup> Art. 6.3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

<sup>8</sup> Cfr. Artículo 38 de la Ley del Catastro Inmobiliario: “La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos.”

parcela catastral con la realidad física existente en el momento del otorgamiento del documento.

A efectos de rectificación del contenido de los asientos registrales en lo relativo a la descripción de las fincas, este novedoso proceder permite cumplir mejor el requisito de “deducción de la identidad de la finca de la descripción en la certificación y en el Registro”, exigencia paralela a la impuesta por el artículo 298 del Reglamento Hipotecario relativa a que resulte una “perfecta identificación de la finca y su exceso de cabida”<sup>9</sup>.

Actualmente, el Catastro es un poderoso inventario de toda la riqueza inmobiliaria de España, adaptado a las nuevas funciones requeridas desde Europa, que ha dejado de ser un registro con exclusiva finalidad fiscal para pasar a ser un registro multipropósito. Por su parte, el Registro de la Propiedad sigue siendo la institución que salvaguarda la seguridad jurídica de los derechos que están incorporados sobre los inmuebles que han accedido al Registro. Así, entendemos que la piedra angular de la coordinación del Catastro con el Registro reside en ser dos instituciones con funciones propias que pueden coincidir plenamente en los derechos identificados en el Catastro e inscritos en el Registro.

#### **d. Normativa aplicable**

##### *i. Europea*

Directiva INSPIRE (*Infrastructure for Spatial Information in Europe*), que establece las reglas generales para el establecimiento de una Infraestructura de Información Espacial en la Comunidad Europea basada en las Infraestructuras de los Estados miembros. Aprobada por el Parlamento Europeo y el Consejo el 14 de marzo de 2007 (Directiva 2007/2/CE), entró en vigor el 25 de abril de 2007.

##### *ii. Nacional*

- Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía.
- Real Decreto 1545/2007, de 23 de noviembre, de Sistema Cartográfico Nacional. Desarrolla la Ley 7/1986 y pretende el ejercicio eficaz de las funciones públicas en materia de información geográfica y regula el Sistema Cartográfico Nacional a fin de alcanzar los siguientes objetivos: garantizar la homogeneidad de la información producida por los organismos públicos que forman parte de él, favorecer la eficiencia en el gasto público destinado a cartografía y sistemas de información geográfica, asegurar la disponibilidad pública y actualización de los datos geográficos de referencia y optimizar la calidad de la producción cartográfica oficial y su utilidad como servicio público.
- Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España (LISIGE). La LISIGE ha supuesto la renovación conceptual de la norma básica sobre cartografía en el Estado español (Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía).
- Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

---

<sup>9</sup> Cfr. Resoluciones DGRN de 2 de febrero de 2000, 5 de noviembre de 2002, 17 de mayo 2003 y 29 de septiembre de 2011, entre otras.



- Decreto 2 junio 1944, por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado (y modificaciones posteriores).
- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

### *iii. Autonómica*

En este caso no ha sido necesario aplicar normativa autonómica específica. No obstante, en razón de la localización del inmueble, se ha tenido en cuenta la Resolución de 13 de septiembre de 2010, de la Dirección General del Instituto Geográfico Nacional, por la que se publica el Convenio de colaboración con la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el que la Administración de la Junta de Andalucía y sus Entidades Instrumentales se integran en el Sistema Cartográfico Nacional y se establecen los contenidos del Real Decreto 1545/2007, de 23 de noviembre, que afectan a dicha integración.

### *iv. Local*

Se ha tomado en consideración el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de bienes de las Entidades Locales, en cuanto que el inmueble no linda de manera directa con caminos ni viarios públicos formalmente aprobados que resulten afectados (art. 3.1 RBEL: *Son bienes de uso público local los caminos, plazas, calles, paseos, parques, aguas de fuentes y estanques, puentes y demás obras públicas de aprovechamiento o utilización generales cuya conservación y policía sean de la competencia de la Entidad local*).

## **e. Documentación**

### *i. Jurídica*

La documentación jurídica ha estado conformada por los siguientes elementos:

- 1) Títulos de propiedad: una escritura de herencia y tres escrituras de donación correspondientes a cada una de las cuatro partes de la propiedad en proindiviso.
- 2) Inscripción registral de cada una de las cuatro porciones de la propiedad en proindiviso, con la correspondiente calificación del Registro de la Propiedad, en algún caso negativa por las discrepancias de superficie y linderos observadas.
- 3) Certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de la finca de propiedad de la Fundación así como de las fincas colindantes.

### *ii. Técnica*

La documentación técnica ha incorporado:

- 1) Informe-Tasación visado, comprensivo de información de mercado, documentación gráfica, fotográfica y cartográfica.
- 2) Memoria Descriptiva, con el siguiente contenido: *a)* Objeto del Trabajo. *b)* Personal y equipos utilizados. *Precisión.* *c)* Proceso de elaboración de los trabajos: 1) Bases de Replanteo, ubicación y materialización. 2) Levantamiento

Topográfico. 3) Medición de superficies y conclusiones. 4) Anexos. 4.1. Reseñas de Bases de Replanteo. 4.2. Listados de coordenadas y códigos de los puntos. 5. Planos: 5.1. Situación y 5.2. Planos 2 a 4: Superficies (Topográfico-Datos Registro; Topográfico-Datos Catastro; Topográfico-Ortofoto).

#### **f. Prueba**

La prueba de la realidad física se ha acreditado documentalmente, previa comprobación jurídica y técnica *in situ*, con mediciones y geoposicionamiento, a través de los siguientes instrumentos geodésicos y cartográficos de alta precisión:

- 1) Listados de coordenadas y códigos de los puntos.
- 2) Planos de situación y superficies.
- 3) Certificaciones registrales y catastrales.
- 4) Informe con memoria técnica con visado colegial topográfico.
- 5) Certificación de técnico competente.

#### **g. Procedimientos y trámites:**

La articulación de la solución viable a las diferencias de superficie y definición de linderos a través de la subsanación de discrepancias catastrales y posterior inscripción registral comprende actuaciones y procedimientos en varios niveles: *i)* notariales, *ii)* catastrales y *iii)* registrales.

##### ***i. Notariales***

La intervención del Notario a través del otorgamiento de la correspondiente acta resultaba necesaria con la finalidad de subsanar la discrepancia existente entre la realidad física y la descripción catastral del inmueble de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18.2 de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Como se ha anticipado, la discrepancia a subsanar puede derivar bien de la falta de concordancia entre la realidad y la concreta descripción catastral de los inmuebles o, como ocurría en nuestro caso, de otros motivos que además precisaban ciertas operaciones jurídicas para concordar el catastro con la realidad inmobiliaria en cuestión.

Por esta razón, el acta notarial de subsanación de discrepancias se basó en el art. 18.2 de la Ley del Catastro Inmobiliario y quedó estructurada de la siguiente manera:

#### **1) FINCA DE LA FUNDACIÓN.**

- a) *Descripción física* de la finca rústica según títulos y Registro de la Propiedad.
- b) *Linderos*, no sólo mediante titulares subjetivos sino también con fijación de la referencia catastral de los inmuebles colindantes en los cuatro puntos cardinales.
- c) *Títulos de propiedad* (con referencia concreta de los datos de escrituras e inscripciones registrales, para su acreditación documental al tiempo del otorgamiento).

- d) *Inscripción registral*, según las inscripciones del Registro de la Propiedad competente, con número de finca, Tomo, Libro y folio.
- e) *Referencia y descripción catastrales*, con identificación visual de la realidad física del inmueble catastral por los comparecientes y su expreso consentimiento a los efectos del acta mediante:
  - i) *Certificación catastral descriptiva y gráfica*, que ha quedado unida a la matriz, obtenida por el Notario, con identificación por sendos comparecientes; y
  - ii) *Ortofotografías* obtenidas mediante impresión a color desde la Sede Electrónica del Catastro, con cartografía catastral y ortofotografía del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA), que los comparecientes aportaron en ejemplar duplicado, para dejar unidos a la matriz del acta y a la copia que de ella se expidiera posteriormente.

En este sentido, hemos de hacer notar la dificultad que hemos encontrado para vencer la impresión en “*simple blanco y negro*”. Es decir, ha sido una lástima que el esfuerzo puesto para reflejar correctamente los linderos y el deslinde entre fincas, o la propia información geográfica catastral, se haya perdido *en la primera fotocopia en negro*, pues en ella no se aprecian el color ni las líneas de linderos al ser de igual grosor. Este suceso nos ha llevado a plantear el interés de que la cartografía catastral así como los diversos planos que se empleen en esta clase de expedientes jurídicos, que pueden llegar a ser contenciosos incluso por esta razón, se haga median líneas de diversa intensidad o tramas, más que sobre colores, y *resista las diversas impresiones en negro* sin perder la información gráfica que busca transmitir. Así, sencillamente los perímetros podrían ser definidos por *líneas* (continuas o discontinuas, según sean exteriores o interiores) y las diversas superficies por *tramas* que las concreten.

## **2) FINCA DE LOS COMPARECIENTES COLINDANTES.**

- a) Obtención de *certificación catastral* por el Notario y a petición de los propietarios colindantes a los efectos de la presente acta y con el fin de ajustar la realidad física en su perímetro y linderos a la realidad catastral;
- b) Constancia del cien por cien de la *propiedad de las parcelas colindantes*; y
- c) *Referencia y descripción catastrales*, con identificación visual de la realidad física del inmueble catastral por los comparecientes y su expreso consentimiento a los efectos del acta.

## **3) SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIA CATASTRAL.**

- a) La subsanación de la discrepancia catastral se ha efectuado y fundamentado en el artículo 18.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- b) Concreción de la *discrepancia existente entre la realidad física y la descripción catastral* de dicho inmueble mediante:
  - i) *Medición y levantamiento topográfico* sobre el terreno, con delimitación específica del inmueble, unidos a la matriz y firmados por el Ingeniero Técnico Topógrafo actuante;

- ii) *Planos* con los levantamientos topográficos de detalle, conformes con la Directiva INSPIRE y con la Ley 14/2010, de 5 de julio.
- iii) *Certificado* emitido por Técnico competente que acredita que los datos de las lindes están obtenidos sobre el terreno de la parcela catastral y que se ha tenido en cuenta la realidad física del predio y que coincide con la información registral actual de la parcela real correspondiente a la Finca registral previamente documentada, también incorporado al Acta.
- iv) *Rectificación del fichero gráfico* descargado de la base gráfica catastral, referente al citado inmueble catastral por el Ingeniero Técnico Topógrafo, e incorporación, previa aprobación por parte de los Abogados actuantes, a la *aplicación del Proyecto Ramón Llull*<sup>10</sup>.

Con la finalidad de contribuir a paliar las carencias de coordinación notarial, catastral y registral, se puso en marcha en la Universidad de Alicante, durante el curso 2005-06, un proyecto de investigación al que se dio el nombre oficial de *Proyecto Ramón Llull* (PRL). El PRL ha sido codirigido por el Instituto Universitario de Geografía y el Departamento de Derecho Civil, ambos de la Universidad de Alicante, bajo el patronazgo del Colegio Notarial de Valencia.

El objeto del PRL es el diseño y la implementación de una aplicación informática que permita al colectivo notarial el manejo, de forma asequible y normalizada, de la información relativa a los datos físicos de los bienes inmuebles, en especial la información gráfica.

La herramienta está diseñada para dos utilidades principales: 1) la *actualización de los datos físicos* de los bienes inmuebles, la denominada subsanación de discrepancias, y 2) la realización de *alteraciones de su configuración física* resultantes de operaciones de agregación, agrupación, segregación, división, obras nuevas y divisiones horizontales.

La aplicación se halla en la actualidad plenamente operativa y preparada para su conexión con el Catastro Inmobiliario. De hecho, ésta ha sido la primera acta notarial otorgada en Madrid con base en la actualización de datos y alteración por deslinde, incluso para la ulterior remisión telemática a una Gerencia Territorial del Catastro situada en otra Comunidad Autónoma.

- v) La *descripción gráfica actualizada* del referido inmueble efectuada sobre la cartografía catastral, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. La impresión en soporte papel del referido fichero gráfico generado por la aplicación PRL queda unido a la matriz.
- vi) Constancia del *conocimiento y consentimiento cabal, informado y suficiente de la alteración catastral* por parte de los respectivos propietarios y titulares catastrales colindantes, quienes han podido examinar toda la documentación y comprender el alcance jurídico de la subsanación catastral. En este caso, sólo respecto de la delimitación y perímetro de su linde común con el inmueble propiedad de la Fundación, linde modificada por la rectificación de la superficie catastral.

---

<sup>10</sup> Para mayor información sobre el Proyecto, consultar <http://www.arsmagna.es/>.

#### 4) DESCRIPCIÓN REAL Y ACTUALIZADA.

Como consecuencia de la anterior subsanación de la discrepancia, se ha hecho constar la descripción actualizada y modificada de la finca descrita, de conformidad con el art. 171 Reglamento del Notariado<sup>11</sup>: *“En la descripción de los inmuebles, los notarios rectificarán los datos equivocados de acuerdo con lo que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que refleje su realidad material . Al realizar la rectificación se consignarán con los datos nuevos los que aparezcan en el título para la debida identificación de la finca con los asientos del Registro; y en los documentos posteriores sólo será preciso consignar la descripción actualizada , rectificándola de nuevo si fuere preciso .”*

La nueva descripción recoge de forma más pormenorizada la situación, superficie y linderos (con alusión a la referencia catastral de todas las fincas colindantes) de la finca de propiedad de la Fundación.

#### 5) OTORGAMIENTO:

- a) La Fundación, debidamente representada, con el consentimiento de los comparecientes propietarios de los predios colindantes, al amparo del derecho que le reconoce el artículo 388 del Código Civil (*derecho de cerramiento de fincas*), requiere al Notario para que con la identificación y delimitación geográfica realizada del inmueble de su propiedad, estime suficientemente acreditada la discrepancia existente entre su superficie real y la superficie bajo la que figura inscrita en el Catastro inmobiliario, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- b) El Notario, aceptado el requerimiento, y con vista de las pruebas documentales y técnicas practicadas, estima suficientemente justificada la discrepancia entre la superficie real y la superficie bajo la que figura en el Catastro, quedando la finca con la descripción corregida a que se refiere el expositivo correspondiente del acta.
- c) La Fundación y los propietarios colindantes (actuando por mandatario verbal y pendiente de ulterior ratificación electrónica en la notaría más cercana de su provincia) de los inmuebles catastrales (especificada la referencia catastral de cada uno), colindantes entre sí, prestan su consentimiento expreso al linde común de ambos predios, tal como resulta de levantamiento topográfico llevado a cabo por el Ingeniero Técnico Topógrafo, y cuya delimitación geográfica ha quedado reflejada en el acta, todo ello de acuerdo con los artículos 384 y siguientes del Código Civil, en particular de su art. 388, y del artículo 18.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

#### 6) REQUERIMIENTOS Y APODERAMIENTOS:

- a) Los comparecientes, en el concepto en que cada uno interviene, requieren y, en lo que fuere necesario, autorizan expresamente al Notario autorizante, con facultad de sustitución, para la remisión al Catastro, por vía telemática o por cualquier otro medio, de los ficheros gráficos y de la copia de esta acta, para la práctica de las alteraciones catastrales correspondientes y la incorporación de los nuevos datos resultantes de tales alteraciones a la base de datos catastral.
- b) Los comparecientes solicitan expresamente del Notario la toma de razón del contenido del acta en el Registro de la Propiedad, y especialmente de la nueva

<sup>11</sup> Cfr. Decreto de 2 de junio 1944. RCL 1945\57.

descripción de la finca registral (con cita de Tomo, Libro, Folio) y la constancia de su referencia catastral actualizada (número de referencia).

- c) Asignación de los gastos notariales y registrales a la Fundación propietaria, y los propios por cada compareciente.
- d) Apoderamiento subsidiario y expreso al Colegio Notarial de Valencia para que, en caso de serle solicitado, pueda formular la declaración catastral que se deriva de la presente acta, pudiendo, para tal fin, firmar cuantos documentos públicos o privados fuesen precisos o convenientes. El resto de actuaciones administrativas derivadas de la declaración catastral deberán entenderse con el poderdante.
- e) Este apoderamiento, que habrá de ser interpretado en los términos más amplios que fueran posibles atendida su finalidad, subsistirá aun cuando el apoderado se halle incurso en situaciones de múltiple representación o de conflicto de intereses, y podrá ser total o parcialmente sustituido.

## **7) *ADVERTENCIAS LEGALES.***

- a) Reservas y advertencias legales procedentes, especialmente las de carácter fiscal.
- b) Información y obtención del consentimiento para el tratamiento de los datos personales para finalidades notariales y jurídicas según la legislación notarial y la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, sobre Protección de Datos de Carácter Personal.

## **8) *LECTURA DEL ACTA, APROBACIÓN Y FIRMA NOTARIAL.***

Finalmente, el acta otorgada en Madrid fue ratificada mediante conducto electrónico notarial por los restantes propietarios colindantes en las Notarías de su elección en las provincias de su residencia.

### ***ii. Catastrales***

Una vez otorgada y ratificada electrónicamente el acta notarial de subsanación de discrepancias catastrales, la aplicación PRL permitió generar los siguientes ficheros para la comunicación telemática a través de la Agencia Notarial de Certificación en la Sede Electrónica del Catastro y comprimidos en un fichero único (con formato .ZIP):

1. *Declaración catastral* para reparcelación de fincas rústicas, con *a)* la identificación del declarante, *b)* los datos de los inmuebles colindantes, *c)* la descripción de la operación jurídica realizada y *d)* el consentimiento y legitimación del declarante.
2. *Descripción gráfica de la alteración catastral* mediante un plano descriptivo de la operación jurídica realizada en formato PDF, pero generado sobre la base de los ficheros gráficos en formato DWG o DXF, interoperables y compatibles con otros formatos como el formato “shape”, también adjunto en el fichero comprimido a comunicar.
3. *Acta de subsanación de discrepancias catastrales* previamente otorgada y ratificada, como instrumento jurídico y notarial de la operación practicada.

Efectuada la comunicación telemática desde la Notaría al Catastro, la Gerencia Territorial competente procedió a la verificación y efectiva alteración catastral de la operación jurídica. Contrastados los datos descriptivos y gráficos, y efectuada de forma electrónica la alteración en la base de datos catastral en menos de 24 horas desde la comunicación fue satisfactoriamente expedida la nueva certificación catastral de la finca, de modo que desde entonces también era accesible y visible sobre la cartografía catastral oficial en la Sede Electrónica del Catastro.

### *iii. Registrales*

El *Dictamen sobre la Base Gráfica Registral* emitido por el Registrador de la Propiedad competente en su distrito hipotecario había determinado que la representación gráfica del suelo de la finca de referencia no era coincidente en cuanto a su situación, superficie y/o linderos con la que aparece descrita en la escritura presentada, y por ello no ha sido incorporada al archivo de bases gráficas registrales del Registro de la Propiedad.

Por consiguiente, obtenida la plena concordancia entre la realidad física, la información catastral y la descripción registral, procedía solicitar del Registro de la Propiedad la inscripción de la alteración efectuada, con su nueva y actualizada descripción, así como de la referencia catastral, que no había sido inscrita por las discrepancias advertidas.

Con esta solicitud, se remitió al Registro de la Propiedad instancia fundamentada en los siguientes extremos:

1. *Antecedentes del Dictamen sobre la Base Gráfica Registral*, adjuntando los cuatro títulos de propiedad ya presentados y registralmente calificados.
2. *Acta de rectificación de la descripción catastral* de la finca de propiedad de la Fundación, ratificada por los colindantes.
3. *Descripción real y actualizada*. El acta, conforme al art. 171 R.N., recogió la descripción real y actualizada del inmueble, pues se han rectificado los datos equivocados de acuerdo con lo que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica que refleja su realidad material. Por ello, al realizar la rectificación se han consignado con los datos nuevos los que aparecen en el título para la debida identificación de la finca con los asientos del Registro, para que en documentos posteriores sólo sea preciso consignar la descripción actualizada.
4. *Descripción catastral actualizada en las Bases Gráficas Catastrales*, según acredita la Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca adjunta a la solicitud y susceptible de comprobación mediante el Código Seguro de Validación en la Sede Electrónica del Catastro.
5. *Representación gráfica del suelo de la finca*. Expresamente se indicó que la nueva descripción literal y gráfica recogida en el Acta podría ser incorporada al archivo de bases gráficas registrales del Registro de la Propiedad, previa su validación e incorporación por coincidir la descripción registral de la finca con sus correspondientes bases catastrales y cartográficas, al amparo del art. 9 de la Ley Hipotecaria.

6. *Poseedores de hecho.* Por rigor jurídico y de situación posesoria, se hizo constar en la solicitud que “*La finca está libre de arrendatarios y de cualquiera otra clase de posesión. No existe persona distinta de los titulares registrales que disfrute de la posesión jurídica ni fáctica*”.

Previa la oportuna tramitación, en menos de 30 días, se ha practicado no sólo la correspondiente **inscripción registral de la referencia catastral** de la finca y de su nueva descripción, sino que también se ha efectuado la pertinente **incorporación al archivo de bases gráficas registrales** del Registro de la Propiedad de la finca con su hectárea correctamente representada en cuanto a situación, linderos y superficie.

### 3. Innovaciones jurídicas

La alteración catastral practicada de forma telemática a través de la aplicación *Proyecto Ramón Llull* ha supuesto algunas innovaciones técnicas y jurídicas:

#### a. Informe topográfico con plano en soporte electrónico.

Hasta este expediente, los informes topográficos que hemos manejado, si bien se basaban en herramientas digitales y diversas capas de geoinformación, no se concebían desde su origen para ser incorporados a otras herramientas jurídicas también digitales.

Así, uno de los requerimientos que ha condicionado este proyecto ha sido la generación de planos y cartografía en soporte digital con el fin netamente definido de incorporarlos a procedimiento y aplicaciones también digitales y telemáticas con una clara finalidad jurídica, catastral y finalmente registral.

La *interoperabilidad jurídica de la geoinformación* ha resultado transversal a todo el trabajo jurídico realizado, puesto que sin esas herramientas y recursos técnicos y topográficos difícilmente hubiéramos podido concluir las operaciones jurídicas con tanto rigor, precisión y agilidad, además de con un considerable ahorro de costes.

#### b. Plazos considerablemente breves.

La tramitación de las actuaciones de esta alteración catastral ha tenido una duración neta de 113 días (3,8 meses), incluidas las incidencias técnicas y de instalación de aplicaciones.

Plazo (en días)	Actuaciones
6	Estudio antecedentes y solicitud de informe topográfico
7	Aprobación oferta de informe topográfico e inicio de trabajos de campo
4	Examen y estudio de antecedentes de titularidades
30	Informe topográfico final y conformidad de colindantes
3	Instalación de la aplicación PRL en la Notaría
7	Deslinde voluntario: certificación de conclusiones y visado de planos
1	Carga por topógrafo de planos en aplicación. Corrección de errores. Verificación de planos
15	Redacción, revisión y modificaciones del acta de subsanación de discrepancias catastrales
5	Aprobación por colindantes del acta notarial
1	Firma del acta con intervención de Letrado en firma notarial de Acta como mandatario verbal de los colindantes con Presidente de la Fundación
3	Ratificación electrónica del acta notarial por parte de los colindantes en la notaría de su provincia
7	Cierre de copias y diligencias notariales



1	Comunicación telemática de la alteración catastral a la Gerencia Territorial del Catastro competente
1	Efectividad de la alteración catastral en la base de datos de la Dirección General del Catastro e inmediata expedición de certificación catastral
2	Redacción escrito de solicitud de inscripción registral de la referencia catastral y descripción actualizada
20	Efectividad de la inscripción registral descriptiva y gráfica.

En consecuencia, la breve duración de los trámites realizados resulta muy satisfactoria tanto si se compara con los plazos ordinarios de cualquier procedimiento judicial, que se han visto reducidos en este caso en más de una tercera parte, como si se tiene en cuenta que una duración de menos de cuatro meses dentro de un plazo total de seis meses es muy favorable a los intereses de los propietarios intervinientes.

### c. Creciente efectividad de las alteraciones catastrales.

La precisión técnica y jurídica de las subsanaciones realizadas ha mejorado sustancialmente la efectividad de las alteraciones catastrales. En particular, la utilización de herramientas, recursos y cartografía digitales de forma transversal en todas las fases del procedimiento ha posibilitado la alteración de la realidad catastral en la forma en que quedó recogida desde el levantamiento topográfico.

Todos los agentes jurídicos y operadores técnicos hemos empleado la misma base geográfica y, por tanto, no ha sido preciso llevar verificaciones posteriores, resultado claro de la interoperabilidad jurídica de la geoinformación. Dicho en otras palabras, en todas las fases se ha tomado como referencia y se ha encajado la *misma pieza*, sin que ninguno de los intervinientes haya tenido que rehacerla a su manera ni adaptarla modificando su localización, linderos o superficie. Es decir, nadie ha tenido que redibujar la figura de la finca, que quedó delimitada precisa y correctamente desde el inicial levantamiento topográfico.

### d. Interoperabilidad jurídica de la geoinformación.

La *interoperabilidad jurídica*<sup>12</sup> es la dimensión de la interoperabilidad relativa a la relación e interacción entre los agentes jurídicos y operadores técnicos implicados en actuaciones, procesos y procedimientos administrativos, judiciales o extrajudiciales que, con soporte en sistemas de información interpretable de forma automática y reutilizable por aplicaciones, comparten datos y servicios integrados, accesibles, fiables y sostenibles en el tiempo, e intercambian conocimientos para el objeto específico requerido por su actividad.

En este proyecto hemos tenido la satisfacción de comprobar cómo la “interoperabilidad jurídica” de la geoinformación conforma un sistema armónico en el que las herramientas técnicas contribuyen a facilitar el trabajo jurídico que nos ocupa a juristas y abogados en los procedimientos y procesos en que también intervienen ingenieros, arquitectos y todo un conjunto de especialistas y expertos técnicos.

Es patente que los sistemas digitales interactúan y el modo en que los usuarios podemos beneficiarnos al remover barreras de acceso o uso comúnmente establecidas

<sup>12</sup> Cfr. *Claves de la interoperabilidad jurídica de la información geográfica*, 15/06/2012, Díaz Díaz, E., en <http://blog-idee.blogspot.com.es/2012/06/claves-de-la-interoperabilidad-juridica.html>. Y *Interoperabilidad jurídica de la geoinformación*, 2012, Díaz Díaz, E., en [http://www.ign.es/resourses/jiide2012/miercoles/manana/Colombia/5.JIIDE\\_2012\\_InteroperabilidadJur%C3%ADdicaDeLaGeoinformaci%C3%B3n-A4.pdf](http://www.ign.es/resourses/jiide2012/miercoles/manana/Colombia/5.JIIDE_2012_InteroperabilidadJur%C3%ADdicaDeLaGeoinformaci%C3%B3n-A4.pdf).

cuando tratan de combinar geodatos desde varios recursos y fuentes representa una ventaja clara en calidad, eficiencia y buen fin del trabajo jurídico. Estamos convencidos de que la interoperabilidad es un puente tendido entre la transformación de los datos espaciales y la armonización de los datos entre los sistemas técnicos y jurídicos que los contienen y emplean con múltiples finalidades.

La interoperabilidad jurídica de la geoinformación tiene por objeto particular conjuntos de datos y servicios geoespaciales, pues es sabido que prácticamente toda clase de información posee un elemento relevante de localización en el espacio y en el tiempo, a excepción quizá de los intangibles o abstracciones.

#### 4. Jurisprudencia y doctrina administrativa relacionada

En la resolución de este caso se ha tenido en cuenta, entre otra, la siguiente jurisprudencia y doctrina administrativa:

- Sentencia AP Valencia (Sección 6ª), núm. 540/2010 de 11 octubre. JUR 2011\66173 (*“es constante y antigua la jurisprudencia sobre la escasa fiabilidad de los datos contenidos en las certificaciones catastrales, lo que, por otra parte ha tenido amplio refrendo jurisprudencial ( SSTS de 4 de noviembre de 1961 , 16 de noviembre de 1988 , 2 de marzo de 1996 , 2 de diciembre de 1998 y 26 de mayo de 2000 ), ya que su finalidad es esencialmente fiscal y no constituye por sí sola justificante de dominio. Esta doctrina ha sido reiterada en posteriores resoluciones como la de 2 de diciembre de 1998 según la cual "el Catastro afecta sólo a datos físicos (descripción, linderos, contenido, etc.) nada más: no sienta ninguna presunción de posesión dominical en favor de quien en él aparece propietario. Si las certificaciones catastrales no prueban la propiedad, no pasan de ser meros indicios que necesitan conjugarse con otros medios probatorios ( sentencias de esta Sala de 16 de noviembre de 1988 y 2 de marzo de 1996 y las que en ellas se citan), con más razón no pueden ser tampoco por sí mismas prueba de una posesión a título de dueño”*).
- DGRN (Propiedad), resolución de 22 enero 2009. RJ 2009\1608 (rectificación de superficie asignada a elemento privativo en régimen de propiedad horizontal dentro de los linderos que lo individualizan; necesaria aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca).
- DGRN (Propiedad), resolución núm. 131 de 3 diciembre 2012. JUR 2012\828 (ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral; dudas fundadas sobre la identidad de la finca determinan la improcedencia).
- DGRN (Propiedad), resolución núm. 8712 de 2 junio. RJ 2012\7949 (consentimiento de los colindantes de la finca; calificación registral de las dudas de identidad de la finca cuando el exceso de cabida que se pretende inscribir es muy desproporcionado respecto a la superficie inscrita: hay que evitar con motivo de una pretensión de inscripción de exceso de cabida que se incorporen trozos de superficie no incluidos en el contorno de la finca inscrita por no tratarse de una mera rectificación de error en la superficie inicial).

## 5. Bibliografía.

Además de la bibliografía general o ya citada, se ha tenido en cuenta de manera particular *La coordinación catastro-registro desde una perspectiva internacional*<sup>13</sup> y *La información territorial: ¿es posible la unificación del Catastro y del Registro?*<sup>14</sup>.

## 6. Esquemas y resúmenes

### a. Elementos de la alteración catastral

Subjetivos	Partes	Fundación	
		Colindantes	
Objetivos	Pretensión	Localización	Realidad
		Superficie	Catastro
		Linderos	Registro
	Fundamentación	Registral	Inmatriculación
			Exceso de cabida
		Catastral	Falta de concordancia entre descripción catastral y realidad inmobiliaria
		Operaciones jurídicas de concordancia	
Normativos	Normativa aplicable		
	<i>Europea</i>	Directiva INSPIRE	
	<i>Nacional</i>	Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía	
		Real Decreto 1545/2007, de 23 de noviembre, de Sistema Cartográfico Nacional	
		Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España	
		Decreto de 14 de febrero de 1947, Reglamento Hipotecario	
		Decreto 2 junio 1944, Reglamento del Notariado	
		Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario	
	<i>Autonómica</i>	Normativa específica en materia de geoinformación	
<i>Local</i>	Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de bienes de las Entidades Locales		
Documentales	Documentación Jurídica	Títulos de propiedad	
		Inscripciones registrales	
		Certificaciones catastrales descriptivas y gráficas	

<sup>13</sup> Cfr. JIMÉNEZ CLAR, A. J., *La coordinación catastro-registro desde una perspectiva internacional*, El Notario Del Siglo XXI, Número: 39, Madrid 2010 ([http://www.elnotario.org/egest/noticia.php?id=2765&seccion\\_ver=0](http://www.elnotario.org/egest/noticia.php?id=2765&seccion_ver=0)).

<sup>14</sup> Cfr. JIMÉNEZ CLAR, A. J., *La información territorial: ¿es posible la unificación del Catastro y del Registro?*, El Notario Del Siglo XXI, Número: 32, Madrid 2010 ([http://www.elnotario.org/egest/noticia.php?id=2318&seccion\\_ver=0](http://www.elnotario.org/egest/noticia.php?id=2318&seccion_ver=0)).

	<b>Documentación Técnica</b>	Informe-Tasación visado		
		Memoria Descriptiva	Objeto del Trabajo	
			Personal y equipos utilizados. Precisión	
			Proceso de elaboración de los trabajos	Bases de Replanteo, ubicación y materialización
				Levantamiento Topográfico
				Medición de superficies
	Conclusiones			
<b>Prueba geográfica</b>	Comprobación jurídica y técnica in situ			
	Mediciones y geoposicionamiento			
<b>Procedimentales</b>	<b>Procedimientos y trámites:</b>			
	<i>Notariales</i>	acta de subsanación de discrepancia catastral		
	<i>Catastrales</i>	comunicación telemática de alteración catastral		
	<i>Registrales</i>	inscripción de la alteración efectuada y constancia de la referencia catastral		

### b. Documentación para la alteración catastral

<b>Documentación Jurídica</b>	Títulos de propiedad			
	Inscripciones registrales			
	Certificaciones catastrales descriptivas y gráficas			
<b>Documentación Técnica</b>	Informe-Tasación visado			
	Memoria Descriptiva	Objeto del Trabajo		
		Personal y equipos utilizados. Precisión		
		Proceso de elaboración de los trabajos	Bases de Replanteo, ubicación y materialización	
			Levantamiento Topográfico	
			Medición de superficies	
			Conclusiones	
<b>Prueba geográfica</b>	Comprobación jurídica y técnica in situ			
	Mediciones y geoposicionamiento	Listados de coordenadas y códigos de los puntos		
		Planos de situación y superficies		

		Certificaciones registrales y catastrales
		Informe con memoria técnica con visado colegial topográfico
		Certificación de técnico competente

**c. Estructura del acta de subsanación de discrepancia catastral**

<b>1. FINCA DE LA FUNDACIÓN.</b>	<i>Descripción física</i>	
	<i>Linderos</i>	
	<i>Títulos de propiedad</i>	
	<i>Inscripción registral</i>	
	<i>Referencia y descripción catastrales</i>	<i>Certificación catastral descriptiva y gráfica</i>
		<i>Ortofotografías</i>
<b>2. FINCA DE LOS COMPARECIENTES COLINDANTES.</b>	<i>Inscripción registral</i>	
	<i>Referencia y descripción catastrales</i>	
<b>3. SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIA CATASTRAL.</b>	Art. 18.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario	
	<i>discrepancia existente entre la realidad física y la descripción catastral</i>	<i>Medición y levantamiento topográfico sobre el terreno</i>
		<i>Planos con los levantamientos topográficos de detalle</i>
		<i>Certificado emitido por Técnico competente</i>
		<i>Rectificación del fichero gráfico descargado de la base gráfica catastral</i>
		<i>Descripción gráfica actualizada</i>
<i>Conocimiento y consentimiento cabal, informado y suficiente de la alteración catastral por parte de los propietarios catastrales colindantes</i>		
<b>4. DESCRIPCIÓN REAL Y ACTUALIZADA.</b>	Art. 171 Reglamento del Notariado	
<b>5. OTORGAMIENTO:</b>	Fundación	Presencial
	Colindantes	Ratificación electrónica

<b>6. REQUERIMIENTOS Y APODERAMIENTOS:</b>	remisión al Catastro, por vía telemática o por cualquier otro medio, de los ficheros gráficos y de la copia de esta acta
	incorporación de los nuevos datos resultantes de tales alteraciones a la base de datos catastral
	solicitud expresa de toma de razón del acta en el Registro de la Propiedad
	asignación de gastos
	apoderamiento subsidiario y expreso al Colegio Notarial de Valencia para formular la declaración catastral
<b>7. ADVERTENCIAS LEGALES.</b>	generales y fiscales
	Información y consentimiento para tratamiento de datos personales
<b>8. LECTURA DEL ACTA, APROBACIÓN Y FIRMA NOTARIAL.</b>	

#### d. Contenido del fichero de comunicación telemática catastral

<b>1. Declaración catastral para reparcelación de fincas rústicas</b>	identificación del declarante	
	datos de los inmuebles colindantes	
	descripción de la operación jurídica realizada	
	consentimiento y legitimación del declarante	
<b>2. Descripción gráfica de la alteración catastral</b>	plano descriptivo de la operación jurídica realizada	en formato PDF
		ficheros gráficos en formato DWG o DXF, interoperables y compatibles con otros formatos como el formato "shape"
<b>3. Acta de subsanación de discrepancias catastrales</b>	Otorgada	
	Ratificada electrónicamente	
	Completada con información gráfica	

e. Contenido de la instancia al Registro de la Propiedad

<i>Antecedentes del Dictamen sobre la Base Gráfica Registral</i>	títulos de propiedad
	calificación registral previa
<i>Acta de rectificación de la descripción catastral</i>	
<i>Descripción real y actualizada</i>	
<i>Descripción catastral actualizada en las Bases Gráficas Catastrales</i>	Certificación catastral descriptiva y gráfica
	Comprobación mediante el Código Seguro de Validación en la Sede Electrónica del Catastro
<i>Representación gráfica del suelo de la finca</i>	
<i>Poseedores de hecho</i>	