



Registradores
DE ESPAÑA

Incidencia de la coordinación Catastro y Registro en la resolución de conflictos
La experiencia española

La Ley 13/2015, de 24 de junio

Bogotá , 4 de diciembre de 2018



Preámbulo Ley 13/2015

“El Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario **son instituciones de naturaleza y competencias diferenciadas que, no obstante, recaen sobre un mismo ámbito: la realidad inmobiliaria.** La coordinación de la información existente en ambas instituciones resulta indispensable para una mejor identificación de los inmuebles y una más adecuada prestación de servicios a ciudadanos y Administraciones.”



Circunstancias relativas a la descripción de la finca que han de constar en la inscripción

❖ Artículo 9 de la Ley Hipotecaria

“Situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el **hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro** en los términos del artículo 10. “

REPRESENTACIONES GRÁFICAS GEORREFERENCIADAS (RGG)

- ❖ La Ley ha optado por tomar como base de la RGG la cartografía catastral; si bien podrán aportarse RRG alternativas a la catastral cuando la catastral no se adecúe a la realidad.



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA

- ❖ Según el número 4 del apartado segundo de la Resolución Conjunta del 29 de octubre de 2015, se prevé el informe de validación técnica del Catastro de la siguiente forma:

“La Dirección General del Catastro proporcionará, a través de su Sede Electrónica, un servicio de validación técnica catastral de las representaciones gráficas alternativas a las que se refiere el apartado séptimo de esta resolución.

Este servicio permitirá comprobar al menos los siguientes extremos: que el fichero que contiene la representación gráfica cumple las condiciones del formato y estructura de la información previstas en el Anexo de esta resolución y que la representación gráfica georreferenciada remitida cumple los requisitos establecidos en el párrafo cuarto del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria.

Si el informe de validación fuera positivo contendrá la representación gráfica catastral que resultaría de la alteración catastral de las parcelas, un listado de coordenadas de sus vértices, la superficie obtenida, y, en los supuestos previstos en el artículo 204 de la Ley Hipotecaria o cuando se haya realizado la inscripción, las nuevas referencias catastrales asignadas.

Si los registradores inscriben la representación gráfica alternativa validada previamente por el Catastro, podrán incorporar el código seguro de verificación del informe positivo de validación en el fichero previsto en el Anexo, y en ese envío dicho código podrá sustituir a los datos gráficos de las parcelas resultantes de la inscripción.

Cuando el resultado de la validación fuera negativo, el informe, además de los errores o defectos advertidos, expresará, en su caso, las parcelas catastrales afectadas no incluidas en la representación gráfica remitida.”



REGLA GENERAL: LA INSCRIPCIÓN DE LA RGG TIENE CARÁCTER POTESTATIVO

❖ EXCEPCIONES:

1. Inmatriculaciones.
2. Operaciones de reparcelación.
3. Concentración parcelaria.
4. Segregación, división, agrupación o agregación.
5. Expropiación forzosa.
6. Deslinde.



INMATRICULACIÓN

- ❖ **Ha de aportarse siempre certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción incorporada al título inmatriculador.**
- ❖ **No se admite, por tanto, RGA.**



MODIFICACIONES DE CABIDA INFERIORES AL 5%

1. Basta **declaración** en escritura.
2. El Registrador no habrá de albergar dudas fundadas en:
 - Previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita.
 - Reiteración de rectificaciones sobre la misma.
 - Proceder la finca de modificación de entidades hipotecarias.
3. Inscrita, se notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.



MODIFICACIONES DE CABIDA INFERIORES AL 10%

1. Certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte la plena coincidencia entre la parcela y la finca inscrita.
2. El Registrador no habrá de albergar dudas fundadas en:
 - Previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita.
 - Reiteración de rectificaciones sobre la misma.
 - Proceder la finca de modificación de entidades hipotecarias.
3. Inscrita, se notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.

INSCRIPCIÓN DE RGG



PROCEDIMIENTOS PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA RGG

- ❖ Procedimiento registral (201 LH)/ Procedimiento notarial (199 LH).
- ❖ Es clave en ambos procedimientos la notificación a todos los colindantes del inicio del procedimiento para que puedan hacer las alegaciones que estimen oportunas.
- ❖ RGG catastral: notificación a colindantes registrales.
- ❖ RGG alternativa: notificación a colindantes registrales y catastrales.



PROCEDIMIENTOS PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA RGG

- ❖ Procedimiento registral (201 LH)/ Procedimiento notarial (199 LH).
- ❖ Es clave en ambos procedimientos la notificación a todos los colindantes del inicio del procedimiento para que puedan hacer las alegaciones que estimen oportunas.
- ❖ RGG catastral: notificación a colindantes registrales.
- ❖ RGG alternativa: notificación a colindantes registrales y catastrales.



INSCRIPCIÓN DE RGG SOLO CON NOTIFICACIÓN A POSTERIORI DE COLINDANTES REGISTRALES Y TITULARES DE DERECHOS INSCRITOS

- ❖ Supuestos de inscripción obligatoria si: no hay diferencia de superficie superior al 10%/ no hay ninguna alteración cartográfica que no respete el perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral.
- ❖ Supuestos de inscripción potestativa: no hay diferencia de superficie superior al 10%/ no impide la perfecta identificación de la finca ni su delimitación respecto de las colindantes.
- ❖ Si el Registrador alberga dudas acerca de la identidad de la finca, iniciará el procedimiento del 199 LH.
- ❖ Solo se admite esta notificación a posteriori si la RGG aportada es catastral.

DENEGACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE RGG



Tramitado el procedimiento del 199 LH (registral)

“el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, **si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público**, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción.”



Tramitado el procedimiento del 201 LH (notarial)

“si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, **albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria**, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas.” En este procedimiento, competirá al Registrador comprobar la **no invasión de dominio público o la coincidencia en todo o en parte con otra inscrita** al tiempo de la expedición de la certificación solicitada por el Notario al inicio del procedimiento.

COORDENADAS DE LA PORCIÓN DEL SUELO OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN

EFFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN DE LA RGG



NOTIFICACIONES A CATASTRO

- ❖ En caso de inscripción de RGG catastral se notificará a Catastro el Código Registral Único de la finca coordinada. En la inscripción y en toda clase de publicidad se hará constar la fecha de la coordinación.
- ❖ En caso de denegación de inscripción de RGG catastral se notificará a Catastro motivando las causas para que Catastro incoe el procedimiento oportuno.
- ❖ En caso de inscripción de RGG alternativa a la catastral se notificará a Catastro para que practique la alteración oportuna; de practicarse la alteración se notificará al Registro para que se hagan constar las referencias catastrales oportunas, el estado de coordinación y la RGG catastral.
- ❖ Solo se admite esta notificación a posteriori si la RGG aportada es catastral.



LEGITIMACIÓN REGISTRAL

- ❖ Se extiende la presunción del artículo 38 de la LH

- ❖ a los datos físicos de la finca cuando se trate de:

- A) Representación gráfica catastral;

- B) RGA previamente validada siempre que hayan transcurrido 6 meses desde la comunicación de la inscripción a Catastro sin que éste haya comunicado impedimentos técnicos para su validación.



11.3 TEXTO REFUNDIDO LEY DEL CATASTRO

“En caso de fincas que hayan sido objeto de coordinación conforme a la legislación hipotecaria, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la descripción gráfica coordinada, **salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la de la coordinación.**”

