

XI.- 3. LA ACTUACIÓN NOTARIAL EN LA COORDINACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN CATASTRAL Y REGISTRAL DE FINCAS

Carlos Jiménez Gallego

La Ley 13/2015 de 24 de junio, “de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo” ha creado una nueva regulación relativa a la incorporación de datos catastrales a las descripciones de las fincas, ha impuesto, en ciertos casos, la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las fincas (que en los casos en que no es obligatoria también se puede realizar), y ha establecido una regulación nueva y completa de los procedimientos de inmatriculación, por particulares y por Administraciones Públicas, así como también de las rectificaciones de cabida, de los deslindes y de los demás procedimientos que se regulaban en el título VI de la Ley Hipotecaria, o sea, la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y la liberación de cargas y gravámenes. También ha realizado una modificación de numerosos artículos de la Ley del Catastro Inmobiliario (R.D. Legislativo 1/2004, de 5 de marzo), aunque de menor calado de lo que a primera vista parece. Lo referente al Catastro entró en vigor inmediatamente, el 26 de junio de 2015. La reforma de la Ley hipotecaria entró en vigor el 1 de noviembre de 2015.

En este breve trabajo se comenta la actuación notarial tendente a la coordinación entre realidad, Catastro y Registro en lo que se refiere a la descripción de las fincas. Es decir, nos limitamos a la fase de elaboración de los títulos y dejamos para otros ponentes el comentario de la actuación del Catastro y del Registro de la Propiedad.

LA COORDINACIÓN ENTRE LA REALIDAD Y EL CATASTRO, O SEA, LA ACTUACIÓN NOTARIAL EN LO QUE AFECTA AL CATASTRO.

La referencia catastral de los inmuebles tiene que constar en todo instrumento público relativo a hechos, actos o negocios relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, salvo en las cancelaciones de derechos reales de garantía. Así lo dispone el artículo 38 del texto refundido de la Ley del Catastro (LCI), que se limitó a copiar, en su versión inicial de 2004, que no ha sido modificada por la Ley 13/2015, lo que ya exigió la Ley 13/1996 de 30 de diciembre.

La referencia catastral puede ser obtenida por el notario mismo por medios telemáticos, accediendo a la sede electrónica del Catastro. En tal caso, cesa la obligación de los contratantes de aportar la referencia al notario (art. 41.1 LCI). El notario obtiene por vía electrónica la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo en casos excepcionales en que esa información aún no se encuentre digitalizada y disponible por internet. Desde entró en vigor la Ley de economía sostenible (Ley 2/2001, de 4 de marzo), o sea desde el 6 de marzo de 2011, es obligatorio protocolizar el documento del que resulta la referencia catastral, que en la inmensa mayoría de casos es dicha certificación.

La no constancia de la referencia catastral en esos casos excepcionales no impide el otorgamiento de la escritura ni la inscripción en el Registro, según dispone el artículo 44.2 LCI, salvo en los casos en que la Ley 13/2015 obliga a inscribir la representación gráfica georreferenciada, en cuyo supuesto no habría más remedio que obtenerla correctamente del Catastro. Pero en los casos de no constancia, el notario tiene que advertir de forma expresa en la escritura que se ha incumplido la obligación de aportar la referencia catastral (art. 43.2 LCI). Este hecho es constitutivo de infracción y puede sancionarse en los términos que fija el artículo 71 LCI. En caso de falta de aportación de la referencia, los interesados tienen obligación de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el Catastro del inmueble de que se trate o de la alteración de éste que se ha formalizado en la escritura (art. 13.2 LCI). Como se ve, en estos casos, la coordinación Catastro-realidad queda frustrada, salvo que el interesado voluntariamente aporte la información correspondiente al Catastro o éste actúe de oficio, una vez recibida del notario la información del incumplimiento.

Nos referimos a continuación al supuesto, usual, en que sí se ha obtenido certificación catastral descriptiva y gráfica.

El primer paso para toda coordinación es la pregunta que el notario hace a los otorgantes para que manifiesten, a la vista de la certificación catastral si la finca que aparece en ésta es la finca objeto de la escritura. El otorgamiento sólo puede hacerse si la respuesta es afirmativa o, si en caso de ser negativa, no se puede identificar la finca en el Catastro, hecha la busca correspondiente, que el notario puede realizar en la sede electrónica del Catastro con arreglo a diferentes criterios como DNI o NIE del interesado o acceso a los planos de la zona de que se trate. Si la finca no puede identificarse de ninguna manera en el Catastro, el notario puede autorizar la escritura con la advertencia antes citada. La práctica nos ha demostrado que estos supuestos son absolutamente excepcionales.

Si la respuesta es afirmativa, el siguiente paso es confrontar la descripción que aparece en la gráfica catastral con la descripción registral que el notario habrá obtenido por medio de la nota informativa que habrá solicitado. Hay que tener en cuenta que la declaración de los otorgantes de que la descripción gráfica catastral que el notario les muestra se corresponde con la finca objeto del contrato es una declaración poco precisa, pues salvo casos excepcionales no se realizan mediciones técnicas de las fincas a efectos de otorgar escrituras. Por ello, los interesados no suelen estar en condiciones de manifestar si la superficie catastral es exactamente la superficie real de la finca. Su manifestación sólo será aproximada. Algunas veces, aunque no es lo más frecuente, se da el caso de que los interesados identifican la parcela catastral pero señalan que hay diferencias considerables de superficie entre la realidad, que más o menos les conste, y el Catastro. En ciertos casos estas diferencias superan el 50%.

Hay un criterio legal para apreciar la correspondencia entre la descripción catastral y lo que la LCI denomina la “identidad de la finca”. Se contiene en el art. 45 LCI, cuya redacción vigente se fijó en la versión inicial de la LCI. Hay correspondencia cuando los datos de situación, denominación y superficie, si constara ésta última, coincidan con los del título y en caso con los del Registro de la Propiedad. Y si hay diferencias de superficie, hay igualmente correspondencia si no exceden, en más o en menos, del 10% siempre que además no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. El cambio de nombre de la calle o del número de policía del edificio deben acreditarse, salvo que le conste al notario. Obsérvese que el artículo 45 no obliga a comparar la descripción catastral con la realidad, sino con el título o con el Registro. Es lógico que así sea pues el notario no tiene información sobre la superficie real de la finca, salvo que los interesados aporten una medición.

En consecuencia: la correspondencia entre realidad y Catastro se basa en la declaración de los otorgantes y en la verificación -y, en su caso, busca- que realiza el notario, teniendo en cuenta los criterios del artículo 45 LCI, a la vista de la documentación aportada y obtenida y de tales declaraciones. Pero la coordinación realidad-Catastro no puede imponerse por el notario a los otorgantes, salvo en lo relativo a la aportación de la referencia catastral, con la salvedad de que ésta no pueda obtenerse ni por los interesados ni por el notario.

Queda por responder la pregunta de si el notario puede autorizar la escritura en el caso de que los interesados aleguen que la superficie de la finca excede en más o en menos del 10% de la superficie real. La cuestión es discutible. Entendemos que el notario debe autorizar la escritura. Es cierto que este supuesto no está contemplado en la Ley. El art. 44 LCI se refiere al supuesto de que no se aporte la referencia catastral, no al supuesto de que se aporte pero haya diferencias entre la descripción catastral y la realidad. Y el artículo 49 LCI tampoco se refiere a este supuesto, pues presupone que puede establecerse la correspondencia entre la realidad y la descripción catastral aplicando los criterios del art. 45 LCI. Nosotros entendemos que, por lógica, si la escritura puede autorizarse sin referencia catastral, también podrá autorizarse si resulta que hay diferencias de superficie entre la realidad y el Catastro, siempre que quede todo claramente explicado en la escritura. Ello quedará no obstante, como manifestación de las partes, sin que obligue a tramitar el expediente de subsanación de discrepancias del art. 18.2 LCI, al que ahora nos referiremos. De todas formas, si la diferencia es tan grande que al notario no queda claro si la finca objeto del contrato es la que aparece en la certificación catastral obtenida, lo procedente será actuar como si no se hubiera aportado la referencia catastral, sin perjuicio de hacer constar las manifestaciones de parte a que nos acabamos de referir.

La práctica de los últimos 20 años nos ha mostrado:

Que en las fincas urbanas puede fijarse fácilmente la correspondencia en muchos casos entre la realidad y el Catastro. Si se trata de solares, no es usual que la superficie sea idéntica pero las diferencias no exceden del 10%, salvo en casos aislados. Si se trata de edificios, o de partes determinadas, las diferencias suelen ser pequeñas. A veces han cambiado los nombres de las calles o la numeración de los edificios pero esto se puede acabar explicando de forma satisfactoria. En consecuencia, en estos casos, la referencia catastral suele identificar la finca de forma bastante satisfactoria para los interesados.

Cuando se trata de fincas rústicas, los datos de situación y denominación del paraje no plantean grandes dificultades, pero sí la superficie. La coincidencia de

superficie entre la real, cuando se ha realizado medición reciente, y la catastral es algo que no se da prácticamente nunca. Incluso es usual que la diferencia supere el 10%. Lo que ocurre es que en la mayoría de casos los interesados no han realizado medición y dan por buena la superficie que consta en el Catastro. En este caso, la superficie catastral que se ha dado por buena será la base de la coordinación Catastro-Registro, en los casos en que tal coordinación deba hacerse, aunque quizá no sea la superficie real. Esto no es bueno desde el punto de vista de la coordinación con la realidad, pero no se ha impuesto por la Ley aportar mediciones de las fincas con ocasión de cada contrato. La Ley ha sido realista y no lo ha impuesto. Hubiera sido excesivo, porque la práctica no pide tanta precisión en la descripción de las fincas, salvo en contados casos.

En los casos en que no se haga la completa coordinación Catastro-Registro, por no ser obligatoria o ser voluntaria y no solicitarse, la información que publicará el Registro sobre la descripción física finca será, por tanto, por un lado la descripción que ya conste en la hoja registral y por otro, la que conste en el Catastro, a que el Registro se remitirá por constar en la hoja registral la referencia catastral. No hay igualdad de descripciones, pero al menos sí queda establecida una relación entre Catastro-Registro. Este es el sistema que comenzó con la Ley 13/1996, que se pudo conseguir en fincas rústicas a partir del año 2003. Pero por lo que se refiere a la actuación notarial, no vemos inconveniente en que se autorice la escritura aunque las diferencias de superficie excedan del 10% entre la real y la catastral, en los términos que acabamos de decir. Así es como se ha estado funcionando en la práctica. A nuestro juicio, la Ley 13/2015 no obliga a modificar esta forma de actuar.

La Ley del Catastro tiene un procedimiento para los casos en que, a pesar de que se podría apreciar correspondencia entre realidad y Catastro en aplicación de los criterios del artículo 45 LCI, el notario considere que la referencia catastral aportada pueda no ser la correspondiente al inmueble objeto de la escritura. Se regula brevemente por el artículo 49 LCI. Consiste en que el notario comunique al Catastro su duda y solicite certificación o documento informativo, que le será remitido por cualquier medio que permita su constancia, en el plazo más breve posible, y siempre dentro de los cinco días hábiles siguientes al de recepción de la solicitud. Este procedimiento existía con anterioridad a la Ley 13/2015. No se ha utilizado en la práctica. Ha faltado crear un medio de comunicación telemático entre notario y Catastro que permitiera resolver estas consultas con facilidad.

No obstante la duda que pueda surgir al notario, la LCI permite en su artículo 49.3 que en caso de urgencia alegada por los otorgantes pueda autorizarse el documento haciendo constar el notario la duda acerca de

la referencia catastral. Esta información se comunica al Catastro por medio del índice quincenal de escrituras, que el Consejo General del Notariado hace llegar al Catastro en los 20 días del mes natural siguiente, en cumplimiento del artículo 36.3 LCI. Esto es lo que se ha hecho y se sigue haciendo en la práctica. No obstante, el caso que contemplamos es muy poco frecuente.

La modificación de la descripción de fincas en el Catastro para adecuarla a la realidad es obligatoria para el interesado, según dispone el artículo 13 LCI. Sin perjuicio de ello, la Ley del Catastro regula un procedimiento con el mismo objeto, que se inicia de oficio cuando la Administración tenga conocimiento por cualquier medio de la falta de concordancia entre la descripción catastral de los inmuebles y la realidad. Se refiere a ello el artículo 18 en sus párrafos primero y tercero. Excede de nuestro trabajo comentarlos. Baste señalar que este procedimiento puede tramitarse, incluso de oficio, aunque previamente se haya realizado la completa coordinación Catastro-Registro, lo cual es un defecto del nuevo diseño legal que debiera corregirse cuanto antes mediante modificación de la Ley.

La LCI también regula un expediente cuya tramitación puede encargarse por los interesados al notario. Se regula en el párrafo segundo del artículo 18. Fue creado el año 2011 por la Ley de economía sostenible y ha sido modificado por la Ley 13/2015. Es el llamado procedimiento de subsanación de discrepancias.

Esta tramitación es algo potestativo para los interesados. Es decir, no se trata de algo que el notario tiene que realizar siempre que aparezcan discrepancias entre la realidad y la descripción catastral. Y sólo puede encargarse “con ocasión de hecho, acto o negocio en un documento público”, por lo que no parece posible un requerimiento para tramitar este procedimiento si no se ha encargado una escritura a ese mismo notario.

A consecuencia de la norma del artículo 18.2 LCI, siempre que los otorgantes manifiesten que no hay discrepancia entre lo que resulta de la certificación y la realidad, o que la discrepancia la consideran irrelevante (no hay diferencia de más del 10%), el notario tiene que hacer constar expresamente en la escritura la descripción que resulte de la certificación, aunque sea diferente que la registral, además de reseñar la descripción que constaba en el título previo (esto último, porque lo exige la normativa del Registro de la Propiedad) y también tiene que hacer constar que las partes manifiestan que hay coincidencia entre esa descripción de la certificación catastral y la realidad física.

Si manifiestan que hay discrepancia, los otorgantes podrán (no “deberán”) requerir al notario para que tramite el procedimiento de subsanación de discrepancias del art. 18.2 de la Ley. Si no lo hacen, podrán tramitar este procedimiento ante el Catastro o bien podrán dejar las cosas como están.

La tramitación del procedimiento por notario es sencilla. Debiera haberse regulado un poco más.

El requirente tiene que aportar al notario las pruebas que justifiquen la nueva descripción pretendida. Lo procedente será aportar un plano de un técnico que pueda ser validado posteriormente por el Catastro. La falta de regulación de esto es otro de los problemas del expediente. Ni siquiera se exige un plano. Pero si no se aporta plano o si el plano aportado no puede ser utilizado luego por el Catastro, el procedimiento no tiene ninguna eficacia.

A continuación el notario tiene que notificar a los colindantes afectados. Los colindantes serán en principio los que resulten del Catastro pero creemos que el notario tiene que pedir información de cuáles son en la realidad, no sólo los que resulten del Catastro.

Todos los colindantes afectados tienen que comparecer y consentir. Si falta el consentimiento de alguno, el procedimiento tiene que concluir. Esta norma fue por sí sola para hacer fracasar este expediente o para disuadir de su uso. Compárese con el procedimiento que tramita el propio Catastro (artículo 18.1), en el que se exige notificación pero no consentimiento.

Si todos los interesados afectados dan su consentimiento, el notario comunicará al Catastro el resultado del expediente en el plazo de 5 días. Se trata de una comunicación individualizada. El problema es la imposibilidad, hoy por hoy, de comunicación por vía electrónica. Esta imposibilidad es otra de las causas que, a nuestro juicio, ha convertido en letra muerta a este procedimiento del artículo 18.2 LCI.

El plazo para que el Catastro rectifique la descripción es de 5 días desde su conocimiento, pero este plazo sólo regía si el Notario enviaba al Catastro un plano. Si no se enviaba un plano, realmente la rectificación catastral es difícil. La viabilidad de esta comunicación también exigía la posibilidad de una buena comunicación telemática.

La Ley 13/2015 ha eliminado la necesidad de consentimiento de los colindantes afectados. Ahora, el notario sólo tiene que notificar y conceder un plazo de 20 días para realizar alegaciones. Transcurrido el plazo sin

oposición, el notario incorporará la nueva descripción al mismo documento público o a otro posterior autorizado al efecto. Subsiste el problema de la falta de procedimiento telemático de comunicación.

En principio, la nueva descripción acreditada de conformidad con este art. 18, que ya será la nueva descripción catastral, accedería al Registro de la Propiedad, pero la LCI decía, antes de la Ley 13/2015 “sin perjuicio de las funciones que correspondan al registrador en el ejercicio de sus competencias”. Parece que esto significaba que el Registrador puede alegar dudas sobre la identidad de la finca. Pero también podía interpretarse en el sentido de que el Registrador sólo podía modificar la descripción registral en los términos que resultaban de la legislación hipotecaria o de la Ley 13/1996 y exigir por tanto todo lo que exigían estas normas. Este problema hoy ya no se plantea, porque la Ley 13/2015 ha derogado los párrafos del artículo 18 que se referían a la inscripción registral. Ahora, el procedimiento del artículo 18 no tiene ninguna consecuencia para el Registro de la Propiedad. Cualquier modificación del Registro tiene que ir por los cauces previstos en la normativa hipotecaria, que básicamente son los artículos 199 LH y 201 LH. Ello cuestiona la utilidad de este procedimiento de modificación catastral, pues no se entiende bien por qué se va a tramitar un procedimiento para modificar el Catastro y después otro para modificar el Registro de la Propiedad cuando se puede llegar a conseguir lo mismo mediante la modificación en primer lugar del Registro, que va a ocasionar una modificación del Catastro realizada de oficio con base en lo que ya ha accedido al Registro (nuevo artículo 18.3 LCI).

Finalmente diremos, para concluir este apartado que en los casos de modificaciones de fincas por agrupación, agregación, segregación, división o constitución de división horizontal de construcciones la LCI impone al notario la obligación de comunicarlo en un plazo de 5 días (art. 47 LCI, que no ha sido modificado por la Ley 13/2015). Esto tampoco se ha podido cumplir hasta ahora por falta de un procedimiento telemático adecuado.

LA COORDINACIÓN ENTRE REALIDAD, CATASTRO Y REGISTRO, EN ESPECIAL, LA ACTUACIÓN NOTARIAL EN LO QUE AFECTA AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

La exigencia de la constancia de la referencia catastral en las inscripciones registrales fue creada por la Ley 13/1996, como ya hemos dicho. Desde la Ley 13/2015 se menciona esta obligación también en el artículo artículo 9.a LH.

Al igual que en el caso de los notarios, esto exige una actividad del registrador. Consiste en comprobar que la referencia catastral que se ha reseñado en el título se corresponde, no ya con la realidad, porque esta información no consta al registrador, sino con la descripción de la finca que consta en el Registro. Para ello, el registrador ha podido aplicar hasta ahora los criterios del artículo 45 LCI, antes vistos,

A partir de ahora hay que distinguir, por un lado, los casos en que procede realizar la coordinación completa entre Catastro-Registro, ya sea impuesta por la Ley o solicitada por los interesados, en los que se debe calificar la certificación catastral descriptiva y gráfica, o la certificación expedida por un técnico, en los casos en que ésta se admite, y por otro lado, los casos en que no procede tal coordinación completa y sólo se debe calificar la referencia catastral. La actuación notarial, a estos efectos, es la misma que antes hemos explicado, tanto en uno como en otro caso.

En el primer grupo de supuestos, el registrador tiene que aplicar el art. 9.b LH, en la redacción que le ha dado la Ley 13/2015, que ha dado su propia definición de “correspondencia”, si bien se trata básicamente de los mismos criterios del art. 45 LCI. Según este art. 9.b LH hay correspondencia cuando ambos recintos, el de la representación gráfica aportada y el de la descripción registral se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Si la calificación del registrador es positiva, resulta que la superficie que consta en el Catastro pasa a ser la nueva superficie registral. Y esta modificación obliga al registrador a notificar este hecho a los titulares de derecho inscritos sobre la finca, salvo que del documento presentado resulte que ello ya se ha realizado previamente.

Si es negativa, se suspenderá la inscripción del título.

Para los casos en que no proceda realizar la completa coordinación Catastro-Registro, o sea, a efectos de calificar sólo la referencia catastral, la Ley 13/2015 no ha fijado, de forma expresa, criterios. Pero siempre queda acudir al artículo 45 LCI. No nos parece excesivamente incorrecto aplicar el art. 9.b LH por analogía, pero lo consideramos innecesario puesto que ya tenemos el art. 45 LCI.

Si la calificación del registrador es positiva, se practicará la inscripción, pero no se modificará la descripción de la finca registral. La LH no se refiere expresamente a este supuesto.

Si el registrador no aprecia correspondencia, la respuesta no está clara. La LH no regula esto expresamente. Puede defenderse que el registrador debe practicar igualmente la inscripción, pues el artículo 44.3 LCI permite inscribir en los casos en que no se aporte la referencia catastral. Cabe cuestionar si el nuevo artículo 9.a LH, en la redacción que le ha dado la Ley 13/2015, ha derogado el art. 44.3 LCI. Entendemos que no, porque el artículo 44.3 sigue teniendo sentido: hay casos en que hoy por hoy no resulta posible obtener la referencia catastral y ello no puede ser obstáculo para transmitir y adquirir la propiedad. Si se puede inscribir sin hacer constar la referencia catastral en esos casos excepcionales, se debe poder inscribir aunque resulte dudoso al registrador que la referencia catastral se refiera de verdad a la finca porque no hay correspondencia en los términos del artículo 45 LCI. La cuestión es discutible.

El registrador también puede utilizar el procedimiento del artículo 49 LCI, antes reseñado. Recordamos que sólo procede cuando se pueda apreciar correspondencia en los términos del artículo 45 LVCI. No nos consta que haya sido utilizado.

La práctica nos ha enseñado:

Respecto de fincas urbanas, edificadas o no edificadas, la correspondencia puede establecerse fácilmente y las referencias catastrales se están haciendo constar en las hojas registrales desde que entró en vigor la Ley 13/1996.

Cuando se trata de fincas rústicas, la coincidencia entre superficie catastral y registral es algo que no se da prácticamente nunca. Incluso en un porcentaje significativo de casos, que podemos fijar en torno al 25-30%, las diferencias de superficie, en más o en menos, exceden del 10%. La práctica está siendo dispar. Nosotros entendemos que la inscripción debe practicarse pero el registrador debe proceder como si la referencia catastral no se hubiera acreditado. Es decir, no hará constar la referencia catastral en el asiento. La denegación, y la consiguiente exigencia de rectificar el Catastro o el Registro tiene sentido sólo en los casos en que sobre la finca haya que declarar construcciones, porque la Ley 13/2015 exige la constancia registral de las coordenadas de referenciación geográfica y no parece posible calificar éstas si no hay una parcela catastral cierta, que exige como mínimo una referencia catastral.

Tanto en caso de fincas urbanas como rústicas, no ha habido manera de evitar que una referencia catastral accediera más de una vez al Registro de la Propiedad en hojas de distintas fincas. Esto no se producirá a partir de ahora respecto de los casos en que se haya realizado la plena coordinación Catastro-Registro, por inscripción de la representación gráfica georreferenciada.

La modificación de la descripción de fincas registrales no es algo obligatorio para los interesados, a diferencia de lo que ocurre con el Catastro. Pero la Ley 13/2015 ha establecido excepciones a esta regla. El art. 9.b LH impone la inscripción de la representación gráfica georreferenciada en una serie de supuestos: parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación, agregación, expropiación forzosa o deslinde.

Para estos casos, y para todos los demás casos en que los interesados lo deseen, hay procedimientos de rectificación. Se trata de los regulados por los artículos 199 LH y 201 LH. El primero es un expediente registral y por tanto no nos vamos a referir a él, por corresponder a otro ponente. El artículo 201 regula varios expedientes que se tramitan ante notario, que ahora comentamos brevemente.

En el art. 201 se regulan hasta cuatro supuestos distintos de modificación de la descripción de fincas registrales:

1ª-La rectificación de superficie “cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita”. En este caso no hace falta nada. Sólo declararlo y se hará constar en el Registro siempre que el Registrador no tenga dudas sobre “la realidad de la modificación solicitada”. Se regula en el art. 201.3.b).

Como se ve, la diferencia puede ser en más o en menos de la superficie inscrita. Y la norma se refiere sólo a la superficie, no a otros datos descriptivos de la finca.

2ª-La rectificación de superficie cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y se base en certificación catastral descriptiva y gráfica. En este caso sólo se exige declaración por el interesado y aportación de la certificación catastral, y se hará constar en el Registro siempre que así se pida y haya plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita. Se regula en el art. 201.3.a).

Esta manera de rectificar se refiere sólo a la superficie, no a otros datos descriptivos de la finca. Al igual que en la letra b), la diferencia puede ser

en más o en menos de la superficie inscrita. Y también rige la regla de que el Registrador no tenga dudas sobre “la realidad de la modificación solicitada”.

3ª-Rectificación de la calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o linderos o datos de localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca, o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre. En estos casos hay que acreditar la modificación de modo suficiente “en la forma que se determine reglamentariamente”. Se regula en el art. 201.2, que se limita a decir lo que acabamos de reseñar. Mientras no haya norma reglamentaria, y a día de hoy no la hay, la aplicación de esta regla va a quedar al “buen criterio” de notarios y registradores.

4ª-La modificación de la descripción, superficie o linderos, en supuestos distintos de los tres apartados anteriores. Este es el expediente que regula el art. 201.1 LH, que se basa en el expediente de dominio del art. 203 y que no puede utilizarse para encubrir negocios traslativos o negocios de modificación de fincas (agrupaciones, divisiones, etc.).

Por otro lado, entendemos que la Ley 13/2015 ha derogado el art. 298 RH en todo lo que resulte incompatible con aquélla, por lo que la inscripción de excesos de cabida por la vía de título público complementado por acta de notoriedad, que ha sido un procedimiento habitual, no es posible desde el 1 de noviembre de 2015.

El esquema del procedimiento es el siguiente:

Comienza por el requerimiento del interesado, que debe aportar la certificación catastral o, si el Catastro no coincide con la realidad, la certificación expedida por un técnico con los requisitos del art. 10 LH. En este último caso, la LH obliga al notario a tramitar también el expediente del artículo 18.2 LCI.

Entendemos que debe haber coincidencia total entre descripción catastral –o de la representación alternativa– y la nueva descripción de la finca.

En todos los casos, el notario solicita certificación al Registro y realiza notificaciones a los interesados. No queda claro en la Ley a cuántas categorías de interesados hay que notificar. Hay un plazo de un mes para realizar alegaciones. Transcurrido el plazo, el notario cerrará el expediente, teniendo en cuenta todo lo practicado. En caso de oposición de cualquier interesado, el notario está obligado a cerrar el expediente. En este caso, el requirente tendrá

que demandar en juicio declarativo a todos los que se hubieran opuesto.

A consecuencia de este expediente, se conseguirá la completa coordinación entre Catastro y Registro, aunque ello se produce de rebote, porque la principal finalidad del artículo 201.1 es regular un cauce para la rectificación de las descripciones registrales.

PARA CONCLUIR:

Como hemos ido indicando a lo largo de este comentario, diversos fallos del sistema dificultan o impiden la coordinación entre realidad, Catastro y Registro. Reiteramos los más importantes: hay casos en que no puede obtenerse la referencia catastral ni por tanto la certificación descriptiva, lo que impide ab initio cualquier coordinación; la descripción catastral se da legalmente por buena, cuando en muchos casos no lo es, especialmente en fincas rústicas, sin imponer ninguna verificación; el Catastro puede deshacer la coordinación sin ni siquiera comunicarlo al Registro de la Propiedad; el procedimiento de subsanación de discrepancias catastrales que se tramita ante notario está legalmente desincentivado; sigue sin haber, a pesar del transcurso de más de 5 años, un cauce telemático de comunicación individualizada entre cada notario y el Catastro; una misma referencia catastral puede seguir accediendo al Registro de la propiedad identificando a distintas fincas; se ha dificultado el aumento y más aún la disminución de la superficie de fincas registrales, aun cuando fuera para adaptar la superficie registral a la catastral.

Ello debería seguir impulsando una mejora del Catastro, además de una nueva actuación legislativa, que hoy, sin embargo, intuimos muy lejana.

Por otro lado, es cierto que la modificación de la descripción de fincas registrales sólo puede irse haciendo a medida que cada propietario quiera y que el notario no puede imponer a los otorgantes ni la coordinación realidad-Catastro ni, salvo casos excepcionales, la coordinación Catastro-Registro. Sin embargo, estimamos que obligar legalmente a rectificar las descripciones de fincas registrales motivaría hoy por hoy un gran rechazo social. La coordinación Catastro-Registro necesita su tiempo.