

## **XI.- 2. COORDINACIÓN CATASTRO- REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

**Javier Misas Tomás**

A la hora de abordar el estudio de la Ley 13/2015, y partiendo desde una perspectiva exclusivamente registral, son dos las principales novedades de la ley en la pretendida coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad: la incorporación de la base o representación gráfica a la inscripción de la descripción de la finca registral y, consecuencia de ello, la modificación de los procedimientos de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica registral.

### **REPRESENTACIÓN GRÁFICA**

#### **Sistema tradicional**

Desde la implantación del sistema registral se optó como medio para identificar las fincas el de la descripción literaria. Así, señalaba el artículo 9 Ley Hipotecaria, vigente hasta el día 1 de noviembre de 2015 que “toda inscripción que se haga en el Registro expresará... la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren, del título”. El artículo 51 del Reglamento Hipotecaria desarrollaba cada uno de estos puntos.

Esta descripción literaria consistía en una narración escrita de un conjunto de datos que servían para identificar la finca.

El legislador optó por este sistema, evidentemente por la imposibilidad de utilizar bases gráficas y por la inexistencia de medios técnicos para hacer cualquier otro tipo de descripción, y porque en un primer momento

la descripción de la finca era accesorio al Registro, utilizándose únicamente como medio identificador pero que carecía de valor en sí mismo.

Este sistema de identificación, no obstante sus ventajas iniciales, se fue mostrando obsoleto con el paso del tiempo. Como ejemplo, la utilización de linderos personales o por manifestaciones de los propios interesados.

Por eso, las reformas posteriores se encaminaron hacia la necesidad de completar la descripción literaria con otros medios identificadores digamos “más gráficos”:

-Ley 13/1996, de 30 de diciembre, introdujo la referencia catastral como elemento de identificación e intercambio de información e incorporó la certificación catastral descriptiva y gráfica como requisito indispensable para la inmatriculación de fincas en el Registro.

-RD 1093/1997 exigió para la inscripción de los proyectos de equidistribución la incorporación al título de un plano con las fincas de resultado.

-Y la Ley 24/2001 introdujo los párrafos 2º,3º y 4º de la regla 1ª del artículo 9 Ley Hipotecaria e introdujo la posibilidad de incorporar bases gráficas para completar la identificación de las fincas, y abriendo la posibilidad de utilizar aplicaciones informáticas para coordinar las bases gráficas.

De forma paralela, la Dirección General de los Registros y Notariado dictó la Instrucción de 2 de marzo de 2000, sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad, origen de un programa informático auxiliar desarrollado por el Colegio de Registradores para la identificación de las fincas conocido como GEOBASE: no obstante este sistema era imperfecto, porque se solapaba con las bases gráficas de Catastro y aunque era una herramienta auxiliar, carecía de reconocimiento en la LH y no podía servir de base para fundamentar una calificación.

La conclusión es que el sistema de descripción literaria, aunque aderezado con ciertos complementos gráficos, era insuficiente por las siguientes razones:

- Causaba incertidumbre en la identificación de las fincas
- No daba una cobertura plena en los supuestos de inmatriculación o acceso de las fincas al Registro por primera vez.

- No ofrecía una respuesta satisfactoria en excesos de cabida, dobles inmatriculaciones, segregaciones, divisiones...

En definitiva, el sistema hasta ahora empleado era insuficiente principalmente porque causaba INSEGURIDAD JURÍDICA.

### **Sistema actual**

La respuesta a estas demandas es la Ley 13/2015, que mantiene el sistema de descripción literaria y lo complementa con el descripción gráfica (incorporando la representación o base gráfica de la finca), exigiéndolo como obligatorio en unos casos, o como mera posibilidad en otros, pero en ambos con plenas garantías legales y amparando los derechos de los colindantes, como veremos.

### **Regulación**

Se encuentra contenida en los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, complementada por la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad e interpretada por la Resolución Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados por la reforma Ley 13/2015.

### **Base Gráfica**

La primera duda que surge en la lectura del artículo 9 y 10 de la Ley Hipotecaria es que entendemos por base gráfica. Se podría definir como la “traducción gráfica de la descripción de una finca con expresión de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices”. Son, por tanto, tres los requisitos que ha de contener:

- una traducción gráfica de una finca o, lo que es lo mismo, un plano de la finca
- expresión de coordenadas georreferenciadas, no bastando simples linderos o través de un sistema que no permita su identificación mediante una superposición en otro tipo de planos que utilicen sistemas de referencia geodésicos

- expresión de vértices, no bastando la identificación por meros puntos cardinales

## Clases

El artículo 9 LH habla de dos tipos de representaciones gráficas: “para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa”.

Por tanto, hay dos posibilidades: la representación gráfica catastral y la alternativa.

**-Representación Gráfica Catastral (RGC):** es la certificación catastral descriptiva y gráfica emitida por la Dirección General del Catastro que contiene los datos catastrales básicos que describen un bien inmueble, gráficos y alfanuméricos, a una fecha determinada.

**-Representación gráfica alternativa (RGA):** es un plano georreferenciado, que delimita de manera precisa la parcela en que se ubica, mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices, referidas al sistema geodésico oficial y que debe elaborarse en formato informático.

Son alternativas y no subsidiarias, con excepción de la inmatriculación por la vía del art 201 ó 205 LH, dónde únicamente podrá utilizarse la catastral, como veremos.

## Requisitos

**RGC:** deberá estar firmado electrónicamente mediante el Código Seguro de Verificación (CSV) de la Dirección General del Catastro y deberá contener, junto a la información tradicional, las coordenadas georreferenciadas de la parcela en formato GML.

**RGA:** conforme a la Resolución conjunta Catastro y Dirección General Registros y Notariado

**-Competencia:** la puede realizar un **técnico competente**, no definiéndose la clase de competencia requerida. Tratándose de expedientes de concentración parcelaria, transformación o equidistribución urbanística, expropiación

forzosa o deslinde administrativo bastará que haya sido aprobada por la **autoridad pública**. Por último, **el propietario de la finca** podrá elaborar y aportar una representación gráfica. El **Notario** o **Registrador**, aunque no están expresamente previstos, y tan sólo se les hace referencia como colaboradores, también podrán tramitarla.

-Formato: Deberá contenerse en un fichero informático, en formato GML, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita y deberá estar representada sobre la cartografía catastral. El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente según proceda.

-Validación: conforme al artículo 9 LH la RGA deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral. El artículo 10 señala que mediante resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, se regularán los requisitos que deben cumplir la RGA, y así aparece regulado en los apartados segundo y séptimo de la Resolución conjunta de fecha 29 de octubre de 2015, que exigen que se aporte un informe de validación técnica del Catastro. Este informe técnico puede ser previo al otorgamiento del documento, en cuyo caso se agilizan trámites y facilita la calificación registral o posterior, y el resultado del informe puede ser positivo o negativo:

- Si el informe de validación fuera **positivo** contendrá la representación gráfica catastral que resultaría de la hipotética 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.
- 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.

Advertir que no es lo mismo validación y coordinación, a pesar de lo confuso de la ley. No obstante, un informe de validación técnico positivo si implicará automáticamente la coordinación, mientras que uno negativo implica descoordinación en ese momento, sin perjuicio de que, en su caso, Catastro pueda coordinar posteriormente.

## Supuestos de incorporación de RG Obligatorios y Voluntarios

El artículo 9b LH señala que deberá inscribirse la representación gráfica georreferenciada de la finca siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Son, por tanto, supuestos **OBLIGATORIOS** de inscripción de la representación gráfica.

Para el resto de supuestos, la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca tendrá carácter **POTESTATIVO**.

Un supuesto específico es el de las **OBRAS NUEVAS**. El artículo 202 LH, tras la reforma de la Ley 13/2015 exigió que la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Este artículo fue interpretado por la regla octava de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015, que pareció exigir la georreferenciación de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación y también la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique.

Finalmente, la RDGRN de 8 de febrero de 2016 matiza la interpretación de la Resolución Circular y señala que para *inscribir cualquier edificación, nueva o antigua*, cuya declaración documental y solicitud de inscripción *se presente* en el Registro de la Propiedad *a partir del 1 de noviembre de 2015*, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que *la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica*”, sin que se exija necesariamente el formato GML (a diferencia del resto de supuestos de incorporación de RGA), no siendo necesario la de la finca, salvo que el Registrador tenga dudas fundadas de que la obra se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, en cuyo caso podrá pedir que se acredite mediante la aportación de un plano, no siendo necesarias las coordenadas concretas de la finca en cuestión.

Como curiosidad, señalar que en estos casos de aportación de RGA sin utilizar el formato GML, necesariamente no se podrá exigir el informe de validación de Catastro.

Hasta aquí, hemos visto que es una representación gráfica, los tipos que hay, los requisitos y que efectos produce en el Registro. La segunda gran reforma que la Ley 13/2015 ha realizado ha sido la de la **CONCORDANCIA DEL REGISTRO Y LA REALIDAD JURÍDICA EXTRARREGISTRAL**, partiendo para ello de la base gráfica.

### **INCORPORACIÓN DE BASE GRÁFICA AL REGISTRO EN SUPUESTOS DE CONCORDANCIA PLENA ENTRE REGISTRO Y LA REALIDAD JURÍDICA EXTRARREGISTRAL**

Aunque el artículo 9 LH se remite al procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa, del propio tenor del artículo 9 Ley Hipotecaria se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa del procedimiento del 199, al no resultar afectado ningún colindante (RDGRN 12 febrero 2016).

### **INCORPORACIÓN DE BASE GRÁFICA AL REGISTRO EN SUPUESTOS DE DISCONCORDANCIA ENTRE REGISTRO Y LA REALIDAD JURÍDICA EXTRARREGISTRAL**

**Primero. Inmatriculación o acceso de las fincas por primera vez al Registro.** Son dos las vías que, con carácter general, permiten el Acceso de una finca por primera vez al Registro de la Propiedad, fuera de las especialidades de los artículos 204 y 206:

**-Expediente de dominio para la inmatriculación por la vía del artículo 203 LH** (expediente exclusivamente notariales, enmarcado dentro de los expedientes de jurisdicción voluntaria).

**-Inmatriculación por la vía del doble título traslativo conforme el artículo 205 LH.**

Con carácter general, respecto a las inmatriculaciones cabe hacer una serie de precisiones:

**BASE GRÁFICA:** como requisito obligatorio para inmatricular se exige la aportación de la base gráfica, que en los casos de inmatriculación siempre habrá de ser la CATASTRAL, no admitiéndose la posibilidad de aportar una alternativa, salvo los supuestos excepcionales de los artículos 204 y

206. Por tanto, en la inmatriculación la finca nace forzosamente coordinada con Catastro. No obstante, esta certificación catastral presenta una serie de novedades respecto de la legislación anterior:

1. El artículo 199 habla de correspondencia entre la certificación catastral descriptiva y gráfica y la descripción literaria de la finca cuya inmatriculación se solicita, mientras que el artículo 298 RH exige coincidencia total entre la certificación catastral descriptiva y gráfica y la descripción de la finca en dicho título. Por tanto, y aunque una interpretación literal del precepto nos lleve a pensar que se han suavizado los requisitos, ya que correspondencia no significa coincidencia, el propio espíritu de la ley (que quiere en estos casos la coordinación automática con Catastro) y las diferentes resoluciones de la DG lleva a la conclusión de que no hay variación respecto al sistema anterior.
2. Ya no se exige que la finca este previamente catastrada en favor del transmitente o adquirente.
3. En cuanto a la fecha de la certificación catastral, la Resolución conjunta señala que el registrador deberá tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción, a cuyo fin podrá consultar en Catastro. Puede ocurrir y ocurre que a la hora de inscribir haya variado la certificación catastral, siendo calificable esta discrepancia por el Registrador.
4. Aunque el artículo 199 exige que la certificación exprese los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes (así como sus respectivos domicilios), esta exigencia no implica que sea necesaria la coincidencia con los mencionados en la descripción de la finca en el título inmatriculador. (RDGRN: 5-8-2014: para inmatricular una finca no es necesario ni conveniente mencionar los nombres de los colindantes, ni es necesario que coincidan con los colindantes catastrales).

**NOTIFICACIONES:** la reforma parte de un principio de tutela a los derechos de los colindantes, y lo hace a través de las notificaciones. Si se tramita un expediente, esas notificaciones las practica el Notario durante la tramitación del mismo, y el Registrador podrá calificar el cumplimiento efectivo de las mismas. Si no hay expediente ni, por tanto, notificación previa, es el Registrador quien ha de practicar esas notificaciones una vez inscrita la finca.

1. Las notificaciones notariales se han de hacer “en la forma prevenida reglamentariamente”. Esta mención remite al artículo 202 del Regla-



mento Notarial. Este precepto regula las actas de notificaciones previendo que la notificación se hace mediante personación del notario en el domicilio o lugar de la notificación, si bien el notario discrecionalmente puede efectuar la notificación enviando al destinatario cédula, copia o carta por correo certificado con aviso de recibo.

2. Las notificaciones registrales habrán de realizarse de conformidad con lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común, acudiendo a la publicación en BOE cuando, conforme a la disposición adicional segunda de la ley 13/2015 “los interesados sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, hubiera resultado infructuosa la notificación personal”. Cabría aplicar analógicamente lo dispuesto en la Resolución circular de la DGRN de 3.11.2015, para el caso del artículo 199, cuando dice que “Las notificaciones personales que el registrador haya de efectuar se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria”.

**PROPIEDADES ESPECIALES:** por último, y aunque la nueva redacción hace expresa mención a la protección del dominio público para los casos de posible invasión de fincas colindantes a la hora de inmatricular, la tramitación de este procedimiento no significa que no haya que cumplir los requisitos establecidos en leyes especiales, como Costas, Montes, Carreteras, Ferrocarriles, Vías Pecuarias...

**Segundo. Rectificaciones de cabida.** La RDGRN 17 noviembre de 2015 ha realizado una esquematización de los procedimientos a los que se puede acudir para rectificar la superficie de una finca previamente inscrita, y distingue:

**-Rectificaciones de cabida inferiores al 5% de la cabida inscrita:** conforme al artículo 201.3 LH, se podrá inscribir la rectificación SIN necesidad de presentar la REPRESENTACIÓN GRÁFICA de la finca. En estos casos, la nota de despacho del Registrador deberá motivar el hecho de la rectificación y el Registrador deberá notificar la rectificación a los titulares registrales de las fincas colindantes.

**-Rectificaciones de cabida superiores al 5%, pero inferiores al 10% de la cabida inscrita:** se puede acudir a la vía del ARTÍCULO 201.3 LH, que exige CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita; o a la vía del ARTÍCULO 9, letra b), que entiende que hay correspondencia entre la

representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando las diferencias de cabida no excedan del 10%, en cuyo caso una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria (por tanto, se refiere a los supuestos en los que se utiliza la REPRESENTACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA, no la RGC). Para este último caso, la ley habla de notificación a los titulares de derechos inscritos, entendiéndose por éstos también a los colindantes. Y en ambos, en la nota de despacho el Registrador deberá motivar el hecho de la rectificación

### **-Rectificaciones de cabida superiores al 10% de la cabida inscrita**

1. Expediente notarial de rectificación de cabida del ARTÍCULO 201 LH (a través de este expediente se podrá rectificar descripción, superficie y linderos), que exigirá CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA de la finca, salvo que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, en cuyo caso deberá aportar la ALTERNATIVA. Una vez realizada la operación registral, el registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes y publicar edictos.
2. Expediente registral del ARTÍCULO 199 LH (conforme a la RDGRN 21 de octubre de 2015 a través de este expediente se podrá rectificar descripción, superficie y linderos): que se inicia a solicitud del titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita, que exige notificación al resto de los titulares registrales del dominio de la finca si los hubiera y a los de las fincas registrales colindantes afectadas, a los que se les dará trámite de audiencia, sin que la mera oposición sin fundamentación sea suficiente.

En estos casos se exige certificación catastral descriptiva y gráfica, salvo que el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica alternativa, en cuyo caso además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados.

Analizada la base gráfica y los procedimientos de coordinación entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, veamos cómo se produce la efectiva **COORDINACIÓN ENTRE REGISTRO Y CATASTRO:**

-En los supuestos en los que se utilice la **RGC**, según el artículo 10.2 LH se hará constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Es decir, si la base gráfica utilizada es la catastral, la finca registral esté forzosamente coordinada con Catastro. Puede producir problemas en los casos en los que la RGC sea obligatoria (como en la inmatriculación), pero no sea correcta: se obliga al interesado, bien a tener que tramitar previamente y obtener una alteración catastral en un procedimiento no sólo largo, sino de resultado incierto, o bien, a solicitar la inmatriculación del inmueble catastral a sabiendas de que su delimitación no es correcta, con lo que, o resulta abocado a pecar por exceso (inscribiendo porciones de terreno que sabe que no son suyas) o por defecto (resignándose a inscribir menos terreno del que le pertenece).

-No obstante, si se utiliza una **RGA**, conforme al párrafo 3º el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, *en su caso*, la alteración que corresponda. Parece que la utilización por el artículo de la expresión “en su caso” implica que Catastro no está obligado a coordinar, pudiendo no alterar el Catastro:

- De practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica catastral.”
- Si no se practica dicha alteración porque Catastro no lo estima conveniente, se hará constancia de la falta de coordinación.

**¿CUÁLES SON LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA?** Aunque pudiese parecer una discusión meramente terminológica no es baladí optar por uno u otro término, utilizado indistintamente por el artículo 9 Ley Hipotecaria, porque los efectos que desplieguen serán diferentes. A tenor de lo dispuesto en el párrafo inicial del artículo 9, del apartado 5 del artículo 10, del 198.1 LH y la Resolución Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015, podemos concluir que se trata de una verdadera inscripción.

Además, la inscripción de dicha base gráfica implica una labor calificadora por parte del Registrador. Así, el artículo 9 habla de correspondencia entre descripción literaria y base gráfica para que acceda al Registro, y la determinación de esa correspondencia es competencia del Registrador.

Por tanto, calificada la correspondencia e inscrita la base gráfica, forma parte de la inscripción, desplegando los efectos propios del sistema registral, sobre todos los de salvaguarda por los Tribunales y fe pública registral.

No obstante, estos efectos parecen contradichos por el artículo 10.5, la inscripción de la coordinación otorgará *una presunción “iuris tantum” de que la representación gráfica inscrita y coordinada se corresponde con la Catastral en la fecha indicada en la misma inscripción.*

No obstante, y bajo mi opinión personal, la presunción iuris tantum de validez y exactitud de la representación gráfica la otorga el hecho de inscribirla, con independencia de que esté coordinada, mientras que la presunción del 10.5 es de coordinación a una fecha determinada. Y lo considero así por dos hechos:

-La Ley Catastro no restringe las posibilidades de descoordinación sobrevenida catastral.

-Catastro y Registro son dos instituciones diferentes con diversa naturaleza jurídica, desplegando cada una sus efectos en un ámbito distinto. Y así, la Ley del Catastro, respetuosa con el reconocimiento de esa diferencia, sigue proclamando que todo lo dispuesto en ella “se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro” (ARTÍCULO 2.2) y que, aunque los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos, salvo prueba en contrario, ello lo será “sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán” (ARTÍCULO 3).

Analizadas estas cuestiones, es hora de plantearnos la respuesta la pregunta propuesta en el título de la conferencia: **¿ES UNA MISIÓN IMPOSIBLE LA COORDINACIÓN ENTRE el REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO?**

Mi respuesta es que NO es posible esa coordinación, al menos no de una manera plena o completa y, además, la ley lo ha querido así por diferentes razones:

**Primero.** Falta de correlación entre finca registral y parcela catastral. Así, pueden haber parcelas catastrales que no tengan su correlativo registral porque no ha accedido nunca al Registro. Incluso, accediendo al Registro, una finca registral puede estar formada por varias parcelas catastrales.

**Segundo.** Falta de obligatoriedad de inscripción de la representación gráfica, salvo ciertos supuestos. Por tanto, en la mayoría de los casos no será obligatoria acompañar una representación gráfica, y en todos aquellos supuestos en los que no se acompañe no podrá haber coordinación.

**Tercero.** Incorporación o inscripción no significa coordinación. Aún en los casos en que sea obligatoria, y salvo en la inmatriculación donde sólo se puede utilizar como representación gráfica la catastral, el hecho de que se incorpore una representación gráfica no implica necesariamente coordinación. Así, puede inscribirse una representación gráfica, remitirse a Catastro y que éste lo declare no coordinado.

**Cuarto.** Posibilidad de descoordinación sobrevenida. Incluso en aquellos supuestos en que se logre la coordinación, la expresión de la coordinación debe entenderse referida exclusivamente a una fecha determinada, sin que, en principio, pueda presumirse con posterioridad a la misma. Por tanto, los efectos de la coordinación no son permanentes, sino que se refieren a una fecha concreta, de tal modo que pueden quebrarse con posterioridad por cualquier acto que no acceda a Registro o Catastro. Esto puede generar un problema, ya que la descoordinación sobrevenida no altera, suspende ni compromete la eficacia legitimadora de la representación gráfica en el Registro, inscripción que queda bajo la salvaguarda de los Tribunales y que sólo podrá alterarse con el consentimiento del titular inscrito o resolución judicial.

## ¿CUÁLES PODRÍAN SER LAS POSIBLES SOLUCIONES?.

A la hora de abordar una solución satisfactoria a los problemas de descoordinación entre Registro y Catastro existían diferentes opciones: coordinación/ integración.

**-Sistema de unificación/integración:** esta postura propone la unificación de Catastro y Registro de la Propiedad y considera que desde la perspectiva económica resulta ineficiente la existencia separada de dos instituciones que proyectan su actividad sobre el territorio, ya que aumenta los costes para el usuario y perjudica la seguridad jurídica.

**-Sistema de coordinación:** esta postura parte de la coordinación entre ambos institutos, entendiéndose por tal no sólo un intercambio de datos entre ambas instituciones (doble suministro), sino una toma en consideración de los datos de cada una por la otra, conservando cada institución su autonomía y funciones específicas.

**-¿Cuál ha sido la solución de los países de nuestro entorno?** No existe una corriente única que permita optar por uno u otro sistema. Así, los países de Europa del Este que han tenido que establecer *ex novo* o reestablecer un sistema registral de Bienes Inmueble han consolidado el Catastro y el Registro en una única institución (solución de integración), ya sea desde el origen como Lituania, Letonia, Chipre, República Checa y Eslovaquia, o posteriormente como Hungría, Rumania y actualmente Bulgaria.

También han optado por este sistema, aunque de un modo diferido, otros países que tradicionalmente tenían dos instituciones separadas, como es el caso de Finlandia, Suecia y Eslovenia.

Por último, hay una tercera vía que ha optado por compartir una única base de datos o desarrollar sistemas para intercambiar periódicamente los datos entre ambas instituciones, optando por un sistema de coordinación. Así lo han establecido ya Austria, Finlandia, Suecia, Estonia y Eslovenia y están trabajando en ello Dinamarca, Portugal y Alemania, en base a los consejos de la Comisión Económica para Europa de la ONU en su “*Guidelines on Land Administration*” (1996), “*El Catastro 2014-una visión para el futuro del sistema catastral*” (FIG Comisión 7 (1998) y el e-Government concept de la UE (2005 y 2007) y lo propicia el desarrollo espectacular en los últimos años de las nuevas tecnologías, los Sistemas de Información Territorial o Internet y las Oficinas Virtuales del Catastro y del Registro.

**-¿Cuál ha sido la solución propuesta en España?:** las conclusiones del Seminario Internacional de Registros de la Propiedad celebrado en *Cartagena de Indias (Colombia)* entre el 21 y 25 de abril de 2014 parten de “mantener la dualidad de instituciones, en relación de equilibrio entre las mismas, por medio de un intercambio de información constante a través de una herramienta territorial gráfica que permita el intercambio de la misma de forma ágil y directa, pues el estado actual de la tecnología así lo permite, permitiendo a cada una de estas instituciones mejorar su técnica de trabajo diario, sin injerencia externa alguna en el funcionamiento de las mismas, en un marco de colaboración y mutuo respeto”, y así se ha plasmado en la **Ley 13/2015, de 24 de junio**.

Ahora bien, partiendo del respeto mutuo a ambas instituciones y del reconocimiento de la naturaleza diferente de cada una de ellas, es necesario seguir avanzando en la coordinación. Y así, para concluir, son dos las **PROPUESTAS** que hago:

1. Reconocimiento del carácter preferente de la base gráfica catastral, que produce una coordinación automática.
2. Imposibilidad de descoordinación sobrevenida sin respeto a ciertos procedimientos, con trámite de audiencia y consentimiento de los interesados o resolución judicial, y notificación al Registro de que analizaremos.
3. En los casos de utilización de representación gráfica alternativa, obligatoriedad de coordinación con Catastro a través de un sistema de anotación preventiva de la base gráfica, con conversión en inscripción una vez coordinada y con cancelación en caso de descoordinación.