

# LA CARTOGRAFIA DEL CATASTRO Y SU PUBLICIDAD REGISTRAL.

LA IMPORTANCIA DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA FINCA Y LA CARTOGRAFÍA DEL CATASTRO EN LA PUBLICIDAD REGISTRAL DE INMATRICULACIÓN DE FINCAS Y OPERACIONES DE PARCELACIÓN, REPARCELACIÓN, CONCENTRACIÓN PARCELARIA, SEGREGACIÓN, DIVISIÓN, AGRUPACIÓN, EXPROPIACIÓN FORZOSA Y DESLINDE DE TERRENOS.

La Ley 13/2015, de 24 de junio, pone de manifiesto su intención de coordinar la información existente entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad.

Para ello los arts. de 9 a 11 de dicha Ley regulan el marco de las relaciones entre ambas instituciones que entra en vigor el próximo 1 de noviembre de 2015. Con esta intención cobra una especial importancia la representación geográfica de la finca registral.

Hasta la fecha, la incorporación de la representación gráfica de la finca en el folio real era potestativa excepto en los supuestos de inmatriculación de fincas. Con la reforma, se obliga la incorporación gráfica de la finca registral que complete su descripción literaria al folio real no solamente en el caso de inmatriculación de una finca, sino también cuando se practiquen operaciones registrales que determinen una reordenación de terrenos, como es el caso de una parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde.

Esta representación gráfica deberá incluir las coordenadas georreferenciadas de sus vértices, acompañando para la inscripción, junto al título inscribible, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca. La publicidad gráfica catastral será la base de la representación gráfica de la finca, debiendo informar la publicidad registral, además de la referencia catastral, si la finca registral está o no coordinada gráficamente con el Catastro Inmobiliario.

Para los demás casos (declaración de obra nueva, transmisión de dominio, constitución de garantía hipotecaria etc, ) dicha representación gráfica tendrá carácter potestativo cumpliendo en estos casos los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Cuestión importante es la regulada por el art. 199 de la Ley Hipotecaria que proporciona a los propietarios de inmuebles o titulares de derecho real inscrito la posibilidad de completar la descripción literaria de la finca mediante el certificado catastral incorporando la identificación gráfica. Tal incorporación se podrá realizar desde la entrada en vigor de la Ley.

El registrador, a la vista de la certificación castrastral descriptiva y gráfica aportada, notificará a los colindantes registrales, y podrá denegar 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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

Pero, en la realidad, es obvio que la información catastral actual es imprecisa, por lo que si la realidad física de la finca difiere de la descripción catastral, el titular podrá aportar una representación gráfica georreferenciada alternativa. En este caso, si la base geográfica objeto de inscripción no es de origen catastral, se ha de notificar a los colindantes registrales, y a los catastrales.

El Registrador, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.»

Esta coordinación gráfica entre catastro y registro afecta en gran medida a los procedimientos de excesos de cabida e inmatriculación de fincas, pasando a ser competencia de notarios y registradores evitando así su tramitación judicial.

También se establece que los municipios, en el plazo de tres meses desde la publicación de esta Ley, pondrán a disposición de los Registradores, para su incorporación a la aplicación informática auxiliar a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, un acceso mediante servicio de mapas web a todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, debidamente georreferenciados y metadatados, así como a sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor.

Otra novedad para los casos de declaración de una obra nueva y de división horizontal, es el depósito del Libro del Edificio en el Registro de la Propiedad, haciendo constar, en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica que será la que figure en el proyecto incorporado a dicho libro.

La consecuencia principal de la aportación gráfica es la extensión de la fe pública registral no solo a efectos de titularidad y cargas de la finca sino también a la ubicación y delimitación geográfica de la misma para dotar de una mayor seguridad jurídica al mercado inmobiliario.

El papel de los profesionales de la topografía será imprescindible a la hora de superar las limitaciones de la cartografía catastral. Nuestro despacho especialista en la consultoría integral del patrimonio, cuenta con la colaboración de grandes profesionales en esta materia para la aportación de la representación gráfica alternativa en caso de que entre la cartografía catastral y la realidad física de la finca existan diferencias significativas. [Consúltenos sin compromiso.](#)

---