

## EL SISTEMA INMOBILIARIO REGISTRAL A LA LUZ DE LA LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO<sup>1</sup>: ¿NUEVOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS?

*Carmen Jerez Delgado*

Profesora Titular de Derecho Civil  
Universidad Autónoma de Madrid

---

TITLE: *The spanish system of land registration in the light of Law 13/2015. New principles of Land Registry?*

RESUMEN: Recientemente, la ley española ha aproximado el Registro de la propiedad y el Catastro. La publicidad registral incluye ahora los datos de hecho georreferenciados sobre la base gráfica catastral. Esto justifica una revisión del sistema inmobiliario registral, que se define en España por los denominados principios de Derecho registral.

ABSTRACT: *Land Register and Cadastre have been approached in recently Spanish law. Land Register publicity includes now spatial data on the base of Cadastre geographic data. It justifies a revision of the whole Land Registry system, which is defined in Spain by the so call principles of Land Registry.*

PALABRAS CLAVE: Registro de la Propiedad. Catastro. Principios hipotecarios. Datos de hecho. Base gráfica georreferenciada.

KEY WORDS: *Land Register; Cadastre; principles of Land Registry; spatial data; spatial base.*

SUMARIO. 1. INTRODUCCIÓN. 2. INCIDENCIA DE LA NUEVA LEGISLACIÓN EN EL SISTEMA DE INSCRIPCIÓN Y SUS EFECTOS: 2.1. *El contenido del folio real (artículo 9 LH)*. 2.2. *La base de representación gráfica de las fincas y los efectos de su publicación en el Registro de la propiedad (art. 10 LH)*: 2.2.1. Representación gráfica de las fincas. 2.2.2. Calificación registral gráfica. 2.2.3. Efectos de la validación o coordinación de fincas. 3. UNA REVISIÓN DE LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS A LA LUZ DE LA NUEVA NORMATIVA: ¿NUEVOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS GRÁFICOS? 3.1. *Principios de rogación e inscripción*. 3.2. *Principios de prioridad y de oponibilidad*. 3.3. *Principio de calificación registral*. 3.4. *Principio de tracto sucesivo*. 3.5. *Principio de legitimación registral*. 3.6. *Publicidad registral y principio de fe pública registral*. 4. CONCLUSIONES. BIBLIOGRAFÍA.

---

### 1. INTRODUCCIÓN

El sistema inmobiliario español, caracterizado por un doble control de la legalidad –Notarial<sup>2</sup> y Registral<sup>3</sup>–, así como por un doble sistema de registro de fincas –Registro

<sup>1</sup> [http://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-7046](http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-7046)

<sup>2</sup> Celia MARTÍNEZ ESCRIBANO (*Control notarial de la legalidad, Cuadernos Civitas*, 2010, p. 250) considera importante distinguir entre el «juicio de legalidad y el control de legalidad»: Sólo esta última tarea correspondería a los Notarios, no la primera.

<sup>3</sup> Máximo J. PÉREZ GARCÍA («La función de los Notarios y de los Registradores: Aplicación del Derecho y Control de legalidad», en *Libro homenaje al profesor Manuel Amorós Guardiola*, vol. 2, 2006, pp. 2779-

de la propiedad y Catastro<sup>4</sup>—, evoluciona paulatinamente hacia una deseada simplificación administrativa a través de la interoperabilidad que las nuevas tecnologías ofrecen a los cuerpos notarial, registral y catastral<sup>5</sup>.

En este esfuerzo de integración emerge, como aspecto destacado, la correcta identificación de las fincas, en cuanto a sus linderos, ubicación y cabida. Los datos de hecho, tan esencialmente relacionados con la realidad material del inmueble, aparecen reflejados de diversos modos en el plano jurídico: Junto a la posesión y sus efectos (artículo 448 CC)<sup>6</sup>, se encuentran —por un lado— el Catastro; de otra parte, las escrituras públicas de modificación jurídico-real de derechos sobre inmuebles; y, por último, el Registro de la propiedad, al que accede el contenido de las escrituras. Qué duda cabe del interés o conveniencia de una correcta coordinación de los datos físicos y jurídicos de los inmuebles<sup>7</sup>.

---

2813) delimita la función que corresponde al Notario y al Registrador en el control de la legalidad, que justifica la peculiaridad del sistema español de doble control.

<sup>4</sup> Entre otros, puede verse: Eduardo J. MARTÍNEZ GARCÍA, «Relaciones Catastro-Registro», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1997, núm. 641, pp. 1379-1406.

<sup>5</sup> Estas tres instituciones no solapan sus funciones, sino que se complementan en Derecho español. Si bien el sistema puede someterse a crítica con vistas a su simplificación y desde una perspectiva de Derecho comparado europeo, también son destacables las ventajas que ofrece (ALCÁZAR MOLINA, Manuel G., «Catastro, Notaría y Registro de la Propiedad: Tres instituciones que se complementan y necesitan», *Revista de Derecho urbanístico y medioambiente*, 2001, núm. 185, pp. 19-44), si bien puede mejorarse la colaboración entre ellas y su coordinación con la realidad. Véase, al respecto, el estudio de Carlos MARÍN CALERO, «Coordinación del Catastro con el Registro de la propiedad y con las escrituras públicas, y de todos ellos con la realidad», *Revista Jurídica del Notariado*, publicado en cuatro partes en 2010 (núm. 73, pp. 409-546 —primera parte—; núm. 74, pp. 23-190 —segunda parte—; núm. 75, pp. 205-368 —tercera parte—; y núm. 76, pp. 95-246 —cuarta parte—).

<sup>6</sup> Como ha explicado Luis Díez-PICAZO Y PONCE DE LEÓN (*Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, III, Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la propiedad. La posesión, Civitas, 4ª ed., Madrid, 1995, p. 302): «No cabe duda de que en el Derecho moderno la posesión es también instrumento de la publicidad de los derechos reales y que puede colocarse en alguna medida como institución paralela de la publicidad registral. [...] Los actos de ejercicio de los derechos son formas de exteriorización de los derechos o signos de reconocibilidad de su existencia y de sus características».

<sup>7</sup> La más reciente doctrina hipotecarista ha adelantado algunas soluciones en este sentido, que ahora vemos parcialmente plasmadas en la Ley 13/2015, de 24 de junio. En este sentido puede verse la obra de Óscar Germán VÁZQUEZ ASEÑO (*Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*, Tirant-Registadores de Cataluña, Valencia, 2013): El autor propone un nuevo modelo de sistema de información territorial, basado en un sistema único de información territorial dominical, que respete —a su vez— el papel que cumplen ambas instituciones, Registro y Catastro: «La existencia de un “Sistema de Información” territorial dominical —propone— implica la aparición de un nuevo lenguaje de entendimiento entre las instituciones registral y catastral. Se trata del lenguaje gráfico donde la lectura de textos es sustituida por la visualización de imágenes, donde la circunstancia de envíos es sustituida por el acceso al contenido de la información y donde el tradicional esquema pregunta-respuesta, se sustituye por el de noticia-conclusión o decisión» (p. 78).

En otra obra anterior, ya el autor (Óscar Germán VÁZQUEZ ASEÑO; *La información territorial asociada a las bases gráficas registrales*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2009) denunciaba: «la diversidad de lenguajes que hasta el momento han venido utilizando, tanto las Administraciones públicas al desarrollar su contenido delimitador, como el Registro de la Propiedad en su tradicional forma literaria o alfanumérica de describir el dominio».

Como es sabido, Registro de la propiedad y Catastro son registros de fincas con diversas funciones: Dependen, respectivamente, del Ministerio de Justicia y del Ministerio de Hacienda, siendo instituciones tradicionalmente asociadas –en el caso del Registro– a la protección de la seguridad del tráfico y del interés de los particulares; y, en el caso del Catastro, al servicio del interés público tributario<sup>8</sup>.

En ambas instituciones, Registral y Catastral, constan los datos de hecho del inmueble, con distinta finalidad<sup>9</sup>; Tradicionalmente la publicidad registral de los mismos no ha quedado amparada por la fe pública registral ni por el principio de legitimación<sup>10</sup>. En este punto, sin embargo, incide la reforma de la Ley hipotecaria introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en vigor desde el 1 de noviembre: La reforma extiende el principio de legitimación registral a los datos de hecho relacionados con la georreferenciación de la finca.

Adelantándose a la ley, la doctrina ya había visto en el sistema de bases gráficas un instrumento de coordinación entre ambas instituciones<sup>11</sup>. En este sentido se

---

A juicio del autor, esto ha provocado la dificultad de «localización geográfica de los dominios inmobiliarios inscritos» (p. 18).

<sup>8</sup> No obstante, se advierte un progreso en la función de servicio a la Administración pública que presta el Registro de la propiedad: Por ejemplo, en la publicación de los datos urbanísticos, medioambientales, o relativos al patrimonio histórico. Puede verse al respecto la tesis doctoral de José Antonio DOMÍNGUEZ LUIS, publicada con el título *Registro de la propiedad y Administración Pública (servicio público y función pública registral)* (Comares, 1995).

<sup>9</sup> ARNÁIZ EGUREN, Rafael, «El concepto de finca y la trascendencia de su descripción en el Registro de la propiedad y en el Catastro», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1998, núm. 645, pp. 365-392.

<sup>10</sup> Antonio Manuel MORALES MORENO (*Publicidad registral y Datos de hecho*, Colegio de Registradores, 2000) estudió los efectos de la publicación de los datos de hecho en el Registro de la propiedad conforme al entonces Derecho vigente. El autor refleja bien el estado de la cuestión que ha dado lugar a la actual reforma: La publicidad registral de los datos de hecho podía «servir como medio de prueba de los correspondientes hechos, prueba que se produce sin la eficacia propia de la legitimación registral. [...] La lectura de algunas sentencias del TS no deja claro en cuál de estos dos planos está operando» (p. 127).

A su juicio, los datos que delimitan la finca son «jurídicamente significativos» y –adelantándose a la actual reforma, opina- «debería aplicárseles la regla del art. 38.II LH, cuando en el proceso se haya de poner de manifiesto la inexactitud de los mismos, en la medida en que el contenido del derecho publicado quede afectado por la inexactitud de los mismos» (p. 129).

<sup>11</sup> Puede verse, al respecto, el estudio de Víctor J. PRADO GASCÓ, «El sistema de bases gráficas como instrumento de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2014, núm. 746, pp. 3145-3206. También: VÁZQUEZ ASENJO, Óscar Germán, «Concordancia entre el Registro de la propiedad y la realidad (relaciones entre el Registro y el Catastro)», *Boletín del Colegio de Registradores de España*, núm. 109, 2004, pp. 3343-3364; y, del mismo autor, en la misma revista, «Nuevo marco de colaboración entre el Catastro y el Registro de la propiedad» (núm. 134, 2007, pp. 1027-1041). Paralelo a la aproximación Registro-Catastro en la que aquí nos centraremos, discurre un proceso de incremento del servicio del Registro de la propiedad al sector público o de interrelación de los ámbitos público y privado del Derecho inmobiliario a través de esta institución: Por ejemplo, cabe citar el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba la publicidad registral de los actos del sector urbanístico. Como indicaba Óscar Germán VÁZQUEZ ASENJO (*Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, Bosch, Barcelona, 2010, p. 22), «el Sistema de Bases Gráficas Registrales» puede constituir un servicio no sólo a favor del sector privado sino también del sector público, pues «se

orientaron, por ejemplo, la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, sobre medidas fiscales, administrativas y de orden social<sup>12</sup>; o la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro inmobiliario<sup>13</sup>. La primera de ellas estableció la referencia catastral como elemento descriptivo de la finca en el Registro de la propiedad, así como la exigencia de presentación de una base gráfica georreferenciada de las fincas en el proceso de inmatriculación (certificación catastral descriptiva y gráfica, pero no coordenadas de sus vértices). La segunda, dispuso un régimen de colaboración entre el Registro de la propiedad y el Catastro, si bien este sería –de momento– unidireccional. La reciente Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro supone un nuevo paso en este sentido.

El objeto del presente estudio consiste en analizar la incidencia de esta última reforma, en vigor a partir del 1 de noviembre de 2015, en el sistema inmobiliario registral español<sup>14</sup>. Con este fin, se describen en primer lugar las líneas maestras de la reforma (desde la perspectiva que aquí interesa) –contenidas en la nueva redacción de los artículos 9 y 10 LH–, para visualizar después el conjunto del sistema a través de una revisión de los tradicionales principios hipotecarios o principios registrales.

Las claves del avance de la reforma son, en lo que se refiere al sistema inmobiliario registral, las siguientes: 1ª La base gráfica catastral se asienta como base gráfica del Registro de la propiedad con carácter prioritario<sup>15</sup>; 2ª Se establece un sistema de comunicación bidireccional entre Registro y Catastro, con la correlativa simplificación de la tramitación administrativa para los particulares a través de un sistema de ventanilla única<sup>16</sup>; y, 3ª Se extiende la publicidad registral a los datos de hecho

---

propone como el medio ideal para vertebrar toda la información territorial (urbanística, medioambiental y tributaria) y para aparecer como soporte jurídico-gráfico de mercados territoriales (mercado de emisiones, aguas, aprovechamientos urbanísticos, etc.)».

<sup>12</sup> [http://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-1996-29117](http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1996-29117)

<sup>13</sup> <https://www.boe.es/boe/dias/2002/12/24/pdfs/A45220-45229.pdf>

<sup>14</sup> La reforma, que venía siendo reclamada (entre otros: ARRIETA SEVILLA, Luis Javier, «En defensa de una coordinación razonable entre el Registro de la propiedad y el Catastro inmobiliario», 2013, núm. 32, pp. 229-263), ha sido aceptada positivamente (ARROYO, Elvira, «Una reforma decisiva para lograr la coordinación Registro-Catastro», *Escritura pública*, núm. 93, 2015, pp. 26-28).

<sup>15</sup> Óscar Germán VÁZQUEZ ASENJO (*Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, op. cit., p. 21) define la «base gráfica registral» de una finca como «la traducción gráfica, sobre imágenes del territorio, de la identificación literaria de la finca que se hace en el folio registral correspondiente»; Se obtiene ésta –explica– «mediante la validación del Registrador. La validación o inscripción gráfica registral es aquella operación jurídica mediante la cual el Registrador afirma la coincidencia identificativa entre la descripción gráfica y la alfanumérica o literaria de una finca».

<sup>16</sup> Los pasos hacia la ventanilla única se iniciaron ya con la reforma citada de 2002, al dejar de ser necesario para los particulares duplicar la presentación de la documentación en los procedimientos de inmatriculación, por establecerse un sistema de comunicación interna del Registro al Catastro en estos casos. La nueva Ley 13/2015 impulsa un avance en este sentido, extendiéndolo en particular a los procedimientos registrales de alteración parcelaria, si bien la aprobación de una aplicación informática única para la coordinación Registro-Catastro, queda pendiente de una posterior Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro (artículo 10.6 LH).

referidos a la georreferenciación del inmueble (linderos, ubicación y cabida)<sup>17</sup>. Esta última característica es la más destacada a los efectos que aquí interesan, siendo –las dos primeras– instrumentos al servicio de la misma.

Aunque son varias las publicaciones que hasta el momento han tenido lugar en relación con la Ley 13/2015, de 24 de junio –que ahora comentamos–, se dirigen éstas especialmente a relatar las novedades que, desde el punto de vista técnico, implica la nueva normativa<sup>18</sup>. Sin embargo, la reforma plantea cuestiones de mayor calado si la consideramos desde la óptica del funcionamiento del sistema registral y de sus principios básicos: ¿Experimentan éstos alguna alteración importante a consecuencia de la extensión del principio de legitimación registral a los datos de hecho? La cuestión merece rápida respuesta si consideramos que, adelantándose a la Ley, un reducido sector de la doctrina hipotecarista comenzó a definir unos *nuevos principios hipotecarios gráficos* –como veremos–, cuya afirmación prende dos cuestiones: 1ª, ¿Tiene prioridad, a partir de la reforma, el titular registral que antes convalide su finca frente al anteriormente inscrito?; y 2ª, ¿Queda protegido el tercero hipotecario frente al propietario de la finca colindante, cuando el titular registral del que aquél trae causa hubiera validado su finca y no así el propietario del inmueble vecino? Como explicaré a continuación, una interpretación correcta de la reforma no puede alcanzar estas dimensiones.

<sup>17</sup> Con todo, M<sup>ª</sup> Aránzazu CALZADILLA MEDINA («Identificación, localización y delimitación de la finca privativa en la división horizontal no tumbada. Apuntes sobre la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria española», *Revista de Derecho Patrimonial*, núm. 38/2015, pp. 191-213) opina que la reforma –junto a los avances– presenta algunas deficiencias subsanables en cuanto a la definición («identificación, localización y delimitación») de los inmuebles en régimen de propiedad horizontal.

<sup>18</sup> En relación con las innovaciones introducidas por la nueva Ley y algunas de sus consecuencias prácticas –desde el punto de vista técnico procedimental–, véase: DELGADO RAMOS, Joaquín, «Las claves prácticas de la Ley 13/2015 de reforma de la Ley hipotecaria y de la del Catastro», *Notarios y Registradores*, 20.06.2015. Disponible online en: <http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/territorio/las-claves-de-la-ley-132015-de-reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-de-la-del-catastro/> La Dirección General de los Registros y del Notariado ha emitido una Circular dirigida a los Registradores de la propiedad, a fin de facilitar la interpretación de la nueva normativa: La *Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la Reforma de la Ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio* (siendo Director General de los Registros y del Notariado Francisco Javier GÓMEZ GÁLLIGO). Disponible online en: <http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resolucion-circular-dgrn-que-interpreta-la-ley/>

## 2. INCIDENCIA DE LA NUEVA LEGISLACIÓN EN EL SISTEMA DE INSCRIPCIÓN Y SUS EFECTOS

La nueva legislación no afecta gravemente al sistema de inscripción y sus efectos, si bien aporta cambios significativos. Así, de un lado, se mantienen tanto el carácter declarativo y voluntario de la inscripción en el Registro de la propiedad, como la conveniencia de inscribir: La propiedad y demás derechos sobre inmuebles se adquieren al margen del Registro, mediante título y modo (existiendo poder de disposición en el transmitente)<sup>19</sup>, a la vez que el titular extrarregistral no queda absolutamente protegido frente a terceros en tanto no inscriba su título en el Registro de la propiedad pues siempre correrá la amenaza de la aparición del tercero hipotecario conforme a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley hipotecaria. Sin embargo, de otra parte, se ven afectados los requisitos para practicar la inscripción en el Registro de la propiedad, en determinados procedimientos, así como la extensión de los efectos de la inscripción –en relación con la presunción *iuris tantum* de exactitud de lo publicado por el Registro– más allá de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley hipotecaria.

Para comprender el alcance de la reforma introducida por la Ley 13/2015 que estamos valorando, conviene desgranar el contenido de sus dos pilares básicos: Los nuevos artículos 9 y 10 de la Ley hipotecaria<sup>20</sup>.

### 2.1. El contenido del folio real (artículo 9 LH)

La reforma afecta al contenido del artículo 9 de la Ley hipotecaria, en cuanto a la descripción de la finca registral en el folio real. Junto al Código registral único, deberán constar en el mismo, como es tradicional, los datos relativos a los sujetos, objeto y contenido del derecho real inscrito. Ahora bien, en cuanto a los datos relativos al inmueble u objeto sobre el que recae el derecho real, la reforma incide especialmente en la información georreferenciada de la finca (artículo 9.1.a y b LH). Y así, en la letra “a” de este precepto se dispone que, junto a la descripción de la finca, constará la referencia catastral y la indicación del Registrador de la propiedad sobre «el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro». En la letra “b”, el artículo 9.1 LH dispone que, en determinados supuestos, la inscripción deberá contener «la descripción gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria»: Estos asientos son –conforme al tenor literal del artículo 9 LH– el de inmatriculación de finca registral y todos aquéllos «que determinen una reordenación de terrenos»<sup>21</sup>; A

<sup>19</sup> Artículos 609, 1095, 1462-1464 CC.

<sup>20</sup> Como expresamente declara la Exposición de Motivos de la Ley, en su apartado IV (párrafo primero), en esos dos artículos -9 y 10 LH- se contienen las directrices generales de la modificación legislativa [constituyendo el «marco regulatorio general de relaciones» Catastro-Registro], mientras que la reforma de los singulares procedimientos registrales aporta el marco regulatorio «específico» de dichas relaciones.

<sup>21</sup> Expresamente detalla la ley los supuestos siguientes: «parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación» y la «expropiación forzosa o deslinde». La

ellos hay que añadir –a mi juicio– el de reanudación del tracto sucesivo pues, aunque el artículo 9 de la Ley hipotecaria no lo cita expresamente, así se deduce de la remisión que el nuevo artículo 208 hace al 203 de la misma (regulando el nuevo 208 el procedimiento de reanudación del tracto sucesivo y el 203 –al que se remite en este punto– el procedimiento de inmatriculación).

En el resto de casos, la presentación y reflejo registral de esta información es potestativa, y puede realizarse bien sea con otra operación registral, bien sea como operación registral específica. El titular inscrito puede estar interesado en ello, por los efectos que de la publicación de los datos georreferenciados de la finca se derivan a su favor, como veremos.

El hecho de que la reforma no exija en todos los casos la aportación de la documentación georreferenciada de la finca pone de manifiesto el carácter paulatino del proceso de coordinación Registro-Catastro al que asistimos. De no ser así, el tráfico jurídico quizás pudiera verse afectado negativamente.

Por lo que se refiere a los restantes descriptores clásicos (letras “c” a “i” del artículo 9.1 LH) son reiteración de los recogidos en el anterior artículo 9, si bien cabe destacar la novedad de que el titular del derecho inscrito puede voluntariamente dejar constancia registral –en nota marginal– de su dirección de correo electrónico a efectos de recibir notificaciones relativas al derecho inscrito (art. 9.1.e LH).

## *2.2. La base de representación gráfica de las fincas y los efectos de su publicación en el Registro de la propiedad (artículo 10 LH)*

Tres son las novedades que introduce el legislador en el artículo 10 de la Ley hipotecaria, clave de la reforma: 1ª La cartografía catastral queda a disposición de los Registradores de la propiedad como base de la representación gráfica de las fincas registrales; 2ª La calificación registral alcanzará a la georreferenciación del inmueble; y, 3ª El principio de legitimación registral se extenderá a los datos de hecho relacionados con la georreferenciación de la finca.

### *2.2.1. Representación gráfica de las fincas*

Como se ha indicado, la cartografía catastral queda a disposición de los Registradores de la propiedad y pasa a constituir la base gráfica común a todas las oficinas del Registro de la propiedad<sup>22</sup>. En consonancia con ello, el artículo 10 de la Ley hipotecaria dispone que –en los supuestos del artículo 9.1.b) de la misma, es decir, procedimientos

---

reforma ha sido comentada desde el punto de vista procedimental por JUEZ PÉREZ, Andrés, «Principales novedades introducidas por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de las Leyes hipotecaria y del Catastro inmobiliario», *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, nº 14, 2015, pp. 109-129.

<sup>22</sup> A juicio de algún experto, en la práctica, tendrán los registros base propia que normalmente coincidirá con la catastral, contemplándose la posibilidad de que coincida en un momento y luego deje de coincidir si el Catastro unilateralmente la cambia.

de inmatriculación y de alteración geográfica de la finca— el particular interesado deberá aportar, como regla general, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

La regla admite excepciones, previstas para aquellos supuestos en los que —por tratarse, por ejemplo, de un procedimiento de división de fincas— el particular no disponga de la documentación catastral correspondiente (véase, en este sentido, el nuevo artículo 204.II LH): En estas ocasiones (referidas a los actos de reordenación de terrenos y otros procedimientos de concordancia entre el Registro de la propiedad y la realidad extrarregistral en que la ley expresamente lo prevea), la norma admite la presentación alternativa de otra representación gráfica georreferenciada del inmueble (artículo 10.3 LH)<sup>23</sup>.

### 2.2.2. Calificación registral gráfica

Si bien, como decíamos, Notarios y Registradores controlan la legalidad de los títulos, el Registrador de la propiedad extiende su calificación —además de a la literalidad del documento— a lo que resulte de los restantes asientos registrales (artículo 18 LH). La reforma añade un nuevo ámbito a la tarea de calificación del Registrador, quien deberá ahora ponderar también la veracidad de los datos de georreferenciación del inmueble, contrastando la información del Registro con la catastral (artículos 10.2.II y 9.a LH).

El Registrador deberá comunicar al Catastro el resultado de su calificación gráfica, indicando si existe validación (o coordinación Registro-Catastro) de las fincas, o si —por el contrario— existe algún desajuste que el Catastro debe advertir a fin de practicar la alteración correspondiente (por ejemplo, en un procedimiento de división de finca). Una vez realizada la operación de reajuste (que puede ser automática a través de las nuevas tecnologías), la Dirección General del Catastro lo notificará al Registro de la propiedad. Tras la respuesta positiva del Catastro o, en todo caso, pasados seis meses sin recibir contestación, surten los efectos de la coordinación (art. 10.5.II). Aunque no será normal que suceda, este último supuesto deja abierta la posibilidad de que exista una finca no coordinada a la que se extienda, no obstante, la presunción de exactitud registral que la nueva normativa añade a los datos relacionados con la georreferenciación del inmueble.

### 2.2.3. Efectos de la validación o coordinación de fincas

Si el Registrador de la propiedad deja constancia de que la finca registral está coordinada con el Catastro, la reforma hipotecaria asocia un nuevo efecto a la inscripción: La extensión del principio de legitimación y exactitud registral, más allá del derecho inscrito, a los datos de hecho del inmueble relacionados con la información

<sup>23</sup> Esta otra documentación puede presentarse también de modo complementario a la cartografía catastral.

georreferenciada; Esto es, a la ubicación, linderos y cabida de la finca. Veamos, a continuación, cuál es la incidencia de estos cambios en el conjunto del sistema hipotecario o, dicho de otro modo, el ajuste del principio de exactitud y legitimación registral –así formulado– con los restantes principios registrales.

### 3. UNA REVISIÓN DE LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS A LA LUZ DE LA NUEVA NORMATIVA: ¿NUEVOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS GRÁFICOS?

El diseño de un sistema jurídico responde a los principios por los que se rige: Son éstos abstracciones obtenidas del conjunto de normas que regulan la materia. En relación con los principios de Derecho registral<sup>24</sup>, recientemente, algunos autores han formulado lo que puede calificarse como *doctrina de los principios hipotecarios gráficos*, conforme a la cual –a partir de la publicidad registral de los datos de hecho– pueden formularse principios gráficos registrales paralelos a los clásicos principios hipotecarios o registrales<sup>25</sup>. Si bien, a mi juicio, la reforma de la Ley hipotecaria a la que asistimos es más leve, se refiere a la deseada coordinación Registro-Catastro, y no afecta sustancialmente a la mayoría de los pilares básicos del sistema inmobiliario registral, lo cierto es que éste se diseña y conoce a través de sus principios y, por consiguiente, es oportuno revisarlos a fin de constatar el alcance de la nueva Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro<sup>26</sup>.

<sup>24</sup> Ramón M<sup>a</sup> ROCA SASTRE (*Derecho Hipotecario*, I, Bosch, 1948, p. 149), explica que los principios hipotecarios son «el resultado de la sintetización o condensación técnica del ordenamiento jurídico hipotecario en una serie sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema»; A su juicio, los principios hipotecarios «ofrecen las ventajas de servir de guía al juzgador, economizar preceptos, facilitar la comprensión de la materia y elevar sus investigaciones a la categoría de científicas», aludiendo –a la vez- como indispensable para su estudio a la conocida obra de Jerónimo González (*Principios hipotecarios*). Como ha indicado Manuel PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS (*Derechos reales. Derecho hipotecario*, Centro de Estudios Registrales, 4<sup>a</sup> ed., II, 2001, p. 493), «(l)a enumeración de los principios es convencional». Antonio PAU PEDRÓN («La teoría de los principios hipotecarios», en *La publicidad registral*, Centro de Estudios Registrales, 2001, pp. 165-199) explica que, desde que se generalizó una «visión sistemática» del Derecho registral, fue elaborándose una doctrina de los principios registrales o hipotecarios hasta llegar a formularse un número de «principios indiscutibles», junto a otros «que no llegan a aceptarse por todos» (p. 166).

<sup>25</sup> En este sentido, es destacable por su novedad la obra de Óscar Germán VÁZQUEZ ASEÑO (*Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, op. cit.); seguido después por Pedro FANDOS PONS (*Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales: La base gráfica registral*, tesis doctoral, Facultad de Derecho de la Universidad de Valencia, julio-2015). En la primera de estas dos obras, el pionero Óscar Vázquez explica el origen de la formulación de los principios hipotecarios gráficos: «La sistematización de la experiencia gráfica registral a través de su subsunción en los principios hipotecarios tradicionales, para mostrar sus coincidencias y divergencias, podía poner nuestra experiencia al servicio de la labor legislativa que necesariamente, en algún momento, habría que comenzar» (p. 18).

<sup>26</sup> La enumeración de principios registrales afectados por la cuestión de los datos de hecho publicados en el Registro de la propiedad varía según los autores. Por ejemplo, a juicio de Miguel GÓMEZ PERALS (*Los datos de hecho y el Registro de la propiedad*, Centro de Estudios Registrales, 2005, pp. 13 y siguientes),

### 3.1. Principios de rogación e inscripción

Por ser el nuestro un sistema de inscripción declarativa y voluntaria, es posible afirmar que en Derecho español rige el principio de rogación registral<sup>27</sup> y no el de inscripción<sup>28</sup>: La inscripción no se realiza de oficio por el Registrador ni es obligada ni necesaria para completar el proceso de adquisición del derecho real (principio de inscripción), sino que debe ser solicitada a instancia de parte interesada (principio de rogación, artículo 6 LH)<sup>29</sup>. Sólo excepcionalmente, la inscripción tiene efectos constitutivos del derecho que se adquiere (como sucede con la hipoteca, artículos 1875 CC y 145 LH).

Tras la reforma de la Ley hipotecaria, introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, el principio de rogación se mantiene, si bien en los procedimientos de inmatriculación, reanudación del tracto sucesivo, y aquéllos que afecten a la definición geográfica de la finca (deslinde, exceso o rectificación de cabida, división, agregación, segregación, agrupación, reparcelación,...), es necesario aportar la documentación gráfica georreferenciada de la finca. Hasta aquí, no puede hablarse de un principio de rogación gráfica de la finca. Y si bien en aquéllos procesos especiales que se inicien voluntariamente para dejar constancia registral de la información geográfica del inmueble, pudiera hablarse de rogación gráfica, no es necesario formular un principio paralelo que hace más compleja la comprensión del sistema. Es suficiente con el clásico principio de rogación.

Al hilo de este principio surge la cuestión sobre si puede el Registrador de oficio acceder a la localización de la finca inmobiliaria en las bases georreferenciadas que están a su disposición. Naturalmente, puede hacerlo, pero sin darle publicidad. Ahora bien, ¿puede disponer el Registrador de esa información a instancia de parte interesada (a efectos de lo dispuesto en el artículo 221 de la Ley hipotecaria? La nueva

---

los «principios hipotecarios implicados» en la cuestión de los datos de hecho del inmueble publicados por el Registro de la propiedad –antes ya de la reciente reforma introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio- son los siguientes: El principio de especialidad; el principio de calificación; y el principio de publicidad (legitimación y fe pública registral). A juicio de otros autores, todos los principios hipotecarios pueden quedar afectados por la publicidad de los datos de hecho, viniendo a hablar de unos «principios hipotecarios gráficos».

<sup>27</sup> Al respecto, véase el estudio de M<sup>a</sup> Isabel DE LA IGLESIA MONJE; *El principio de rogación y el procedimiento registral*, Cuadernos de Derecho Registral, 2010. La autora explica que «el principio de rogación [...] es un requisito fundamental que sirve para que los propietarios inicien el procedimiento registral, exponiendo su deseo de inscribir y aportando los documentos para la inscripción» (p. 45).

<sup>28</sup> En diverso sentido, José Manuel GARCÍA GARCÍA (*Derecho Inmobiliario Registral Hipotecario*, Civitas, 1988, I, p. 558), entiende que, «según el principio de inscripción, la inscripción es un elemento fundamental para la constitución plena o para la configuración del derecho real como tal».

<sup>29</sup> «Para poner en marcha el procedimiento de inscripción se requiere, bien solicitud de particular interesado o de órgano administrativo, bien mandamiento judicial o administrativo» (PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel, *Derechos reales. Derecho hipotecario*, op. cit., p. 510). LUIS DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN (*Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, op. cit., p. 373) explica que «el fundamento de esta necesidad de rogación previa para la actuación del registrador responde, según ROCA SASTRE, a que, si bien el Registro es una institución pública, funciona y actúa principalmente al servicio y en interés inmediato de los particulares».

redacción del artículo 9.1.b.últ.párrafo LH prohíbe publicar «la información gráfica contenida» en la aplicación informática que el Colegio de Registradores ponga a disposición de los Registradores como «elemento auxiliar de calificación». Sí admite, sin embargo, la publicidad de «otra representación gráfica georreferenciada alternativa» cuando esté expresamente admitida en la ley y entretanto se haga constar la validación o coordinación de las fincas registral y catastral.

Queda pendiente, por otra parte, la cuestión de si es posible hablar de un principio de inscripción registral gráfico. Es cierto que la inscripción refuerza los efectos del título inscrito en un doble sentido: De un lado, porque será oponible frente a titular no inscrito (artículo 32 LH); De otra parte, porque la inscripción completa el proceso de consolidación *erga omnes* del derecho inmobiliario adquirido (artículo 34 LH). Sin embargo, no por ello puede hablarse en Derecho español de un principio de inscripción, por cuanto no es imprescindible inscribir en el Registro para adquirir la titularidad del derecho, como regla general. Lo mismo sucede con el principio de inscripción registral gráfico: Si bien la inscripción refuerza los efectos del título en cuanto a linderos, ubicación y cabida se refiere, porque extiende a estos datos la presunción de exactitud y legitimación registral, al dar publicidad a la coordinación de la finca, no por ello puede decirse que la inscripción sea necesaria para efectuar la modificación de la situación geográfica del inmueble (que se realiza al margen del Registro).

### 3.2. Principios de prioridad y de oponibilidad

El principio de prioridad, formulado bajo la máxima «prior tempore, potior iure», rige el orden en el que el Registrador de la propiedad ha de ir despachando los documentos presentados en el Registro a fin de calificarlos y, en su caso, practicar el asiento correspondiente (artículos 17, 24 y 25 LH): Este orden lo marca –como regla general– la fecha y hora de la presentación de los documentos en el Registro de la propiedad (asientos de presentación)<sup>30</sup>. Compatible con el principio de prioridad, tal y como ha sido definido, es afirmar que el Registrador de la propiedad, al ir despachando los documentos en el orden de los asientos a que dio lugar su presentación en el Registro, pueda calificarlos a la vista de la información contenida en los restantes asientos de presentación, así como del conjunto de los libros registrales (artículo 18 LH). El orden en los asientos permite distinguir el rango registral del derecho inscrito (pensemos, por ejemplo, en dos hipotecas sucesivamente inscritas sobre la misma finca).

<sup>30</sup> En este sentido, citando el artículo 24 LH y siguiendo a Roca Sastre, se pronuncia José Manuel GARCÍA GARCÍA; *Derecho Inmobiliario Registral Hipotecario*, Civitas, 1993, II, p. 551.

Antonio Pau ha destacado la diferencia entre el principio de prioridad y el principio de oponibilidad<sup>31</sup>. La opinión del autor sobre la eficacia del derecho, una vez inscrito, es la siguiente:

«deriva del principio de oponibilidad. La oponibilidad es el principio básico de todo sistema registral, que supone la eficacia de lo inscrito respecto de cualquier otro derecho, tanto si no se ha inscrito como si se ha inscrito después, y en uno y otro caso, tanto si el título de adquisición del derecho es posterior como si es anterior».

En cuanto al «término *prioridad*», el autor explica:

«debe reservarse, pues, a la preferencia de un determinado título presentado frente a otros igualmente presentados<sup>32</sup>. La prioridad puede definirse como *preferencia a la inscripción que corresponde a un título, entre dos o más que están presentados en el Registro y se refieren a un mismo inmueble, bien por haberse presentado antes, o bien porque así lo determine la calificación conjunta de todos los presentados*»<sup>33</sup>.

¿Hasta qué punto podemos hablar de un principio de prioridad registral gráfica? Óscar Germán Vázquez lo define como un principio con las siguientes características:

«da preferencia a la finca que goza de base gráfica registral validada<sup>34</sup> frente a aquellas fincas cuya descripción literaria es difusa o carece de precisión suficiente» y «cierra el registro a la inmatriculación de fincas cuya base gráfica registral pueda invadir total o parcialmente el área de la base gráfica registral de otra finca validada con anterioridad»<sup>35</sup>.

A mi juicio, si la documentación gráfica de una finca no se ajusta con la documentación gráfica del inmueble colindante anteriormente inscrito, quedará en suspenso la inscripción entretanto se solucione la cuestión relativa a la definición de los linderos de las fincas. Esto no permite hablar de un principio de prioridad registral gráfica, en tanto hemos formulado el principio –siguiendo la tesis de Antonio Pau– como relacionado con el orden en el que se despacha la documentación presentada en el Registro con vistas a su calificación por el Registrador: A lo más, pudiera hablarse de un principio de oponibilidad de lo inscrito frente a lo no inscrito en la medida en que el propietario de la finca que tuvo acceso primeramente al Registro de la propiedad, se ve favorecido por el principio de legitimación registral en este punto y, por tanto, tiene a su favor una

<sup>31</sup> Por otra parte, sobre la base del artículo 32 de la Ley hipotecaria, la doctrina ha definido un principio de inoponibilidad de lo no inscrito frente al titular inscrito (en este sentido, José Manuel GARCÍA GARCÍA; *Idem*, p. 29).

<sup>32</sup> En diverso sentido, Ángel SANZ FERNÁNDEZ (*Instituciones de Derecho hipotecario*, Madrid, 1953, II, p. 47) defendió que el principio de prioridad se refiere a que lo primeramente inscrito es mejor en derecho.

<sup>33</sup> Antonio PAU PEDRÓN; *La prioridad registral: Un nuevo enfoque*, Centro de Estudios Registrales, 2004, p. 313.

<sup>34</sup> Esto es, en cuyo folio se hace constar la coordinación Registro-Catastro (nota de la autora).

<sup>35</sup> Óscar Germán VÁZQUEZ ASENJO; *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, op. cit., p. 248. El autor es seguido por Pedro FANDOS PONS (*Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de las fincas registrales*, op. cit., pp. 304-305).

presunción *iuris tantum* de exactitud de lo publicado por el Registro. El propietario de la otra finca, que llevó con posterioridad la documentación gráfica georreferenciada al Registro de la propiedad, asumirá la carga de la prueba correspondiente, a fin de corregir –en su caso– lo publicado por el Registro en cuanto a los linderos de las fincas se refiere, sin que ello haga necesario formular, a mi juicio, un nuevo principio de oponibilidad gráfico, ya que es suficiente con el genérico principio formulado en el artículo 32 de la Ley hipotecaria.

Un caso distinto acontece cuando el que inscribió después la finca hubiera aportado, antes que el primeramente inscrito, la documentación para inscribir la representación gráfica. Sin embargo, llegaríamos a la misma solución que en el supuesto anterior: Al aportar después (el primeramente inscrito) la documentación gráfica, el acceso de esta información al Registro quedará en suspenso entretanto se resuelva el conflicto relativo a los linderos. El principio de legitimación juega en este caso a favor del titular de la finca primeramente inscrita en todo lo relativo al asiento practicado, no alcanzando a los datos de hecho, por no haber tenido acceso aún al Registro de la propiedad. Si los linderos del que inscribió después se solapasen con los del primeramente inscrito, deberá corregirse el error, sin que pueda hacerse valer el principio de legitimación registral a su favor por el sólo hecho de haber accedido al Registro la representación gráfica georreferenciada de esta finca con anterioridad a la de la finca primeramente inscrita. No olvidemos que la reforma no ha modificado el tenor literal del artículo 38 de la Ley hipotecaria, sino que extiende la eficacia del principio a los datos de hecho de las fincas validadas. Entre dos fincas inscritas, el principio –o no juega (por considerar que no puede ser favorable simultáneamente a favor de ambas fincas, en cuanto a la definición de los linderos contradictorios se refiere)– o resulta favorable a la finca inscrita con anterioridad en lo que se refiere a los datos inscritos (aunque no constasen en la inscripción las coordenadas georreferenciadas del inmueble). No cabe pues hablar de un principio de prioridad registral gráfica, a mi juicio.

### 3.3. Principio de calificación registral

El principio de calificación registral viene a cumplir con el principio constitucional de legalidad (artículo 9 CE)<sup>36</sup>: El Registrador debe controlar la legalidad del documento que accede al Registro de la propiedad conforme a lo que resulte del mismo y de los asientos del Registro (artículo 18.I LH). Por consiguiente, no se trata sólo de un segundo o doble control de la legalidad (así, tratándose de una escritura pública, ya el Notario

<sup>36</sup> Destaca Luis Díez-PICAZO Y PONCE DE LEÓN (*Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, op. cit., p. 382) la relación entre la calificación registral y el principio de legalidad: «La calificación registral, según SANZ, es el examen que el registrador hace de los títulos o documentos presentados en el Registro con el fin de comprobar que reúnen todos los requisitos exigidos por las leyes para su validez e inscribibilidad, y como consecuencia de ello para resolver si son o no inscribibles./ Se trata pues de un enjuiciamiento que el registrador realiza sobre la legalidad de los documentos y sobre la validez y la eficacia de los negocios jurídicos contenidos en ellos».

ha debido efectuar un previo control de la misma), sino de algo más, ya que cualquier incompatibilidad con lo que resulte de los libros registrales llevará a suspender o denegar –según los casos– la práctica del asiento solicitado.

Con la entrada en vigor de la citada Ley 13/2015, de 24 de junio, la tarea de calificación registral se extiende, en la medida en que el Registrador debe informar de la coordinación entre Registro y Catastro. A estos efectos, la nueva redacción del artículo 9.1.b.V-X de la Ley hipotecaria nos permite hablar de una calificación gráfica: El Registrador valorará «la falta de coincidencia si quiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la invasión del dominio público». Con todo, será suficiente con el clásico principio de calificación registral para definir el sistema (no siendo imprescindible, a mi juicio, añadir un principio de calificación gráfica, aunque la reflexión sea útil o significativa a los efectos de fijar la atención en un aspecto concreto de la calificación registral).

En cuanto a los métodos para realizar la valoración de la coincidencia de fincas registral y catastral, la Ley dispone que cuando la documentación aportada sea insuficiente «el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles» (artículo 9.1.b.VIII LH), y añade que «los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores»<sup>37</sup> (artículo 9.1.b.IX LH).

El resultado de la calificación gráfica será positivo cuando los recintos descritos literariamente y representados gráficamente coincidan o bien si las diferencias de cabida, cuando existieran, «no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes» (artículo 9.1.b.VI LH<sup>38</sup>). El Registrador hará constar en el Registro de la propiedad la validación o coordinación de la finca (esto es, la circunstancia de que los datos catastrales y registrales relativos a la situación georreferenciada del inmueble están correctamente coordinados). Cabe añadir al respecto que, en la práctica, los diversos estados de coordinación de las fincas se identifican gráficamente por colores.

#### 3.4. *Principio de tracto sucesivo*

Conforme al principio de tracto sucesivo, los asientos del Registro de la propiedad deben estar concatenados, de forma que cada adquisición o modificación jurídico-real traiga su causa del titular anteriormente inscrito (con las excepciones admitidas en el artículo 20 LH). De ahí que exista un procedimiento específico para su reanudación en los casos en que el tracto se encuentre interrumpido.

<sup>37</sup> Esta aplicación informática y sus actualizaciones deben ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

<sup>38</sup> Puede verse también el artículo 201.3 de la Ley hipotecaria.

La reforma de la Ley hipotecaria introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, afecta al procedimiento de reanudación del tracto sucesivo<sup>39</sup>: Entre otros aspectos, el legislador exige al solicitante la presentación de la correspondiente documentación gráfica georreferenciada (aunque no se menciona expresamente el procedimiento de reanudación del tracto en los artículos 9 y 10 de la Ley hipotecaria, así parece deducirse –como antes quedó indicado– de la remisión que el nuevo artículo 208 hace al artículo 203 de la misma). ¿Hasta qué punto justifica este cambio hablar de un principio de tracto sucesivo gráfico? Es cierto, de un lado, que toda modificación jurídico-real que afecte a los linderos o a la cabida de la finca ha de quedar reflejada en el Registro de la propiedad, y que esto implicará por tanto una concatenación de los cambios o modificaciones gráficas del inmueble. Pero a la vez es cierto también que el principio general del tracto sucesivo comprende el principio de tracto sucesivo gráfico (pues, como vemos, el mismo procedimiento lo exige), por lo que el papel de este último para explicar el sistema no es tan relevante como el del primero, no siendo necesario (si bien perfectamente identificable).

Cuestión distinta es la de si una modificación que afecte a datos de hecho diversos a la cabida debe también dejar constancia en el folio registral. Como es sabido, esta alteración (por ejemplo, si se edifica o bien si se demuele una edificación), debe describirse, pero no afecta al perímetro ni, por tanto, a la configuración de la base gráfica de la finca registral.

### 3.5. Principio de legitimación registral

El Registro de la propiedad es tendencialmente exacto. Por esta razón, más que de un principio de exactitud registral, procede hablar de un principio de legitimación registral, en virtud del cual se presume que la información jurídica publicada por el Registro de la propiedad es verdadera, salvo prueba en contrario (presunción *iuris tantum* de exactitud registral, artículo 38 LH)<sup>40</sup>:

«Los asientos constituyen un título de legitimación, es decir, un signo suficiente que habilita al sujeto, respecto de todos, como titular de los derechos reales en la forma que

<sup>39</sup> Se modifica también su lugar en la Ley hipotecaria: Regulado el procedimiento de tracto sucesivo tradicionalmente en el artículo 200 LH, pasa al nuevo artículo 208 LH.

<sup>40</sup> Luis Díez-PICAZO Y PONCE DE LEÓN (*Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, op. cit., p. 432) explica lo siguiente: «literalmente entendido, el art. 38 LH establece una presunción. No se hacen coincidir ni se superponen el Registro y la realidad extrarregistral. Tampoco se configura una inatacabilidad absoluta de la situación proclamada por el Registro. Se establece una simple presunción».

José Manuel GARCÍA GARCÍA (*Derecho Inmobiliario...*, op. cit., I, p. 673) define el principio de legitimación registral como aquél «en virtud del cual los asientos del Registro se presumen exactos y veraces» y en consecuencia, «al titular registral reflejado en los mismos se le considera legitimado para actuar en el tráfico y en el proceso como tal titular, es decir, tanto en el ámbito extrajudicial como en el judicial, y en la forma que el propio asiento determina».

manifiesta el Registro (aunque pueda no ser tal titular, o no tener los derechos el alcance que el Registro manifiesta)»<sup>41</sup>.

Este principio se extiende, a partir de la reforma de la Ley hipotecaria introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, a los linderos, ubicación y cabida de la finca inscrita, una vez exista constancia registral de su validación o –lo que es lo mismo– de la exacta coordinación Registro-Catastro<sup>42</sup>: Así lo dispone el nuevo artículo 10.5.I de la Ley hipotecaria (sin que se modifique el tenor literal del artículo 38 LH). En esto consiste, desde el punto de vista práctico, la gran novedad de la reforma (en lo que se refiere a los titulares inscritos). Desde esta óptica, tan bien puede hablarse de una extensión del principio de legitimación registral, como de un nuevo principio de legitimación registral gráfico<sup>43</sup>: A mi juicio, es preferible la primera opción, como modo de simplificar la explicación del sistema.

La extensión del principio de legitimación registral a los datos de hecho relacionados con la situación georreferenciada de la finca validada tiene importantes consecuencias sustantivas y procesales: La consecuencia sustantiva es la determinación del objeto sobre el que recae el derecho (reforzando así el principio de especialidad registral<sup>44</sup>); La consecuencia procesal es la asignación de la carga de la prueba a quien litigue contra el titular registral en materia de delimitación de los linderos de la finca o determinación de su cabida, ya que el principio de legitimación registral ampara al titular registral, a partir de la reforma, no sólo en cuanto titular del derecho sino también en cuanto a los datos de hecho relacionados con la situación georreferenciada de la finca publicados por el Registro.

<sup>41</sup> PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel, *Derechos reales. Derecho hipotecario*, op. cit., p. 589.

<sup>42</sup> O, en su caso, la representación gráfica alternativa (artículo 10.5.II LH).

<sup>43</sup> Así lo defiende Pedro FANDOS PONS (*Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de las fincas registrales*, op. cit.): «En conclusión, frente a la presunción de existencia y exactitud, la formulación gráfica del principio de legitimación propugna una presunción de identidad o mera localización, referida al continente de los derechos reales inscritos. Frente a una presunción que afecta al dominio y a los derechos reales inscritos, la vertiente gráfica de la legitimación se refiere al continente inmobiliario donde esos derechos radican. Y frente a una presunción a favor del titular registral ante quien no lo es, la formulación gráfica postula una presunción del primero que obtiene una inscripción literaria y gráfica de la finca frente al segundo, sea o no titular registral ordinario».

<sup>44</sup> En relación con el principio de especialidad, María GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA (*El principio de especialidad registral*, 2005, p. 13) afirma lo siguiente: «La especialidad registral consiste en definir o especificar todos los elementos de la relación jurídico-registral. Entendiendo por ésta, todas las situaciones jurídicas inscribibles, es decir, aquéllas susceptibles de ser inscritas y oponibles, lo cual implica tanto el sujeto (titular registral) como el objeto (finca y derecho), amén de las múltiples circunstancias particulares que nos sirven para identificarlas y diferenciarlas respecto de otras».

Al respecto, véase también el trabajo de Francisco Javier GÓMEZ GÁLLIGO («El principio de especialidad registral», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1994, núm. 625, pp. 2389-2436). El autor defiende que el principio de especialidad es un presupuesto de los importantes efectos del Registro de la propiedad: «Dicho principio –explica– se establece en favor de los terceros que pueden llegar a adquirir algún derecho sobre bienes inmuebles o derechos reales inscritos, de manera que el derecho real debe estar inscrito y –por tanto– publicado con relación a una concreta finca registral y con exacta determinación de su alcance, extensión y contenido» (pp. 2434-2435).

### 3.6. Publicidad registral y principio de fe pública registral

El principio de fe pública registral obedece a la función generadora de seguridad jurídica propia del Registro de la propiedad. La publicidad registral crea «cognoscibilidad» o posibilidad de conocer la situación jurídico-real del inmueble (artículo 221 LH)<sup>45</sup>, y el Registro de la propiedad ampara a quien confía en esa publicidad. El Registro de la propiedad, no sólo protege a quien inscribió su título en el Registro mediante una presunción *iuris tantum* de exactitud registral (principio de legitimación registral), sino que garantiza la adquisición del titular inscrito que reúne los requisitos del artículo 34 de la Ley hipotecaria, salvando en su caso la falta de titularidad del *tradens* (artículo 34 LH): Conforme al principio de fe pública registral, si el tercero, a título oneroso y de buena fe, adquirió un bien de titular registral e inscribió su título en el Registro de la propiedad, quedará protegido en su adquisición pese a que posteriormente se pruebe la falta de poder de disposición del transmitente<sup>46</sup>.

La extensión del principio de legitimación registral a los datos de hecho de la finca relacionados con su situación georreferenciada (linderos, ubicación y cabida), nos lleva a resolver la cuestión de si el principio de fe pública registral debe también extenderse a estos extremos, pudiendo entonces hablar de un principio de fe pública registral gráfica. Óscar Germán Vázquez Asenjo propone la existencia de este principio<sup>47</sup>. Siguiendo muy de cerca al anterior, Pedro Fandos Pons<sup>48</sup> [quien afirma que el principio de fe pública registral «presume *iuris et de iure* la exactitud e integridad del Registro, cuando se trate de proteger a terceros que, confiando en la apariencia registral,

<sup>45</sup> Explica José María CHICO Y ORTÍZ (*Estudios sobre Derecho hipotecario*, I, Marcial Pons, 2000, p. 179) que la publicidad –partiendo de la distinción constitucional entre Registros jurídicos y administrativos– puede definirse como «toda actividad que tiene por objeto o finalidad hacer público el conocimiento de una cosa, de un hecho o de una situación».

<sup>46</sup> LUIS DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN (*Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, op. cit., p. 450) explicaba: «hay fe pública registral en la medida en que los terceros pueden colocar su confianza en aquello que el Registro publica y en la medida en que, en virtud de esa confianza, la situación aparental que en el Registro existe se superpone a la auténtica realidad jurídica extrarregistral y constituye para ellos la única situación jurídicamente existente».

En su descripción del sistema recurriendo a los principios registrales, José Manuel GARCÍA GARCÍA (*Derecho Inmobiliario...*, op. cit., II, p. 227) define el principio de fe pública registral como aquél «en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición *a non domino* que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por la Ley».

<sup>47</sup> VÁZQUEZ ASENJO, Óscar Germán, *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, op. cit., pp. 321-322. El autor explica que «la fe pública, en su aspecto gráfico registral produce efectos descriptivos en la base gráfica a la que se refiere, y no solo meramente identificativos como lleva a cabo el principio gráfico de legitimación»; Los efectos del principio de fe pública gráfica registral son –a su juicio– «más potentes que los de la legitimación gráfica» ya que «la presunción *iuris et de iure* propia y característica del principio de fe pública registral va íntimamente unida a los efectos descriptivos de la base gráfica, del mismo modo que el principio hipotecario de legitimación y la presunción *iuris tantum* que presupone caminan indisolublemente unidos» (p. 321).

<sup>48</sup> FANDOS PONS, Pedro, *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales*, op. cit., p. 421.

adquieran con las condiciones establecidas por la Ley»], distingue del clásico principio de fe pública registral –que ampara al tercero hipotecario–, «el principio de fe pública registral gráfica» que –indica– «no se centra en este tercero, sino en la representación gráfica de la finca registral que adquiere y cuya titularidad está protegida por el artículo 34 LH»<sup>49</sup>:

«La fe pública registral gráfica hará indestructible la descripción geográfica de una finca registral [...] –ha explicado el autor [añadiendo ciertos presupuestos]– y no se admitirá en su contra prueba alguna, con independencia de que los requisitos de la adquisición sean o no los del artículo 34 LH, puesto que la buena fe y el título oneroso no afectan a la mayor o menor preferencia que haya de darse a la descripción, anterior o posterior, de una determinada finca registral»<sup>50</sup>.

Pensemos la cuestión con un ejemplo: Si, por error en la descripción gráfica, se inscribiera una mayor cabida de la finca y existiera una nota del Registrador afirmando la coordinación de las fincas registral y catastral (o validación), ¿gozaría el tercero hipotecario de la protección de la fe pública registral? Siguiendo la doctrina de Antonio Gordillo, entiendo que el artículo 34 de la Ley hipotecaria salva –cuando concurren los requisitos descritos en la norma– la falta de titularidad del transmitente<sup>51</sup>. Este artículo no establece –sin embargo– una presunción *iuris et de iure* de titularidad del *tradens* favorable al tercero hipotecario: El artículo 34 de la Ley hipotecaria protege al tercero hipotecario de la falta de titularidad del *tradens* –que no se niega mediante presunción alguna sino que, por el contrario, se afirma como supuesto de hecho del precepto– protegiendo a quien confía en lo publicado en el Registro a fin de dotar de seguridad al tráfico jurídico. A mi juicio, no puede afirmarse que a partir de la entrada en vigor de la reforma introducida en la Ley hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, el artículo 34 de la Ley hipotecaria extienda su alcance y pase a proteger al tercero de los errores de cabida que puedan publicarse, por más que la finca esté validada o conste como coordinada. Mucho menos cabe afirmar que, con independencia de lo dispuesto en el

<sup>49</sup> *Idem*, p. 423.

<sup>50</sup> *Idem*, p. 424. El autor, siguiendo a Óscar Germán VÁZQUEZ ASENJO (*Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, op. cit., pp. 321-322), afirma que «los efectos del principio de fe pública registral gráfica son más potentes que los del de legitimación registral», al producir «el efecto de la inatacabilidad de la base gráfica registral de la finca validada por el Registrador, con los requisitos mencionados». Estos requisitos –conforme al sistema de base gráfica registral propuesto por el autor, - son: 1. Que la descripción registral haya sido «consentida por el titular registral al solicitar la inscripción»; y, 2. Que haya «recibido el consentimiento de los titulares de las fincas colindantes, haya sido descrita de acuerdo con unos criterios regulados por la Ley y se haya formado su base gráfica registral», eso sí, «previa su validación positiva por el Registrador y su inscripción registral gráfica en el folio real de la finca y en el sistema de bases gráficas registrales».

<sup>51</sup> GORDILLO CAÑAS, Antonio, «La inscripción en el Registro de la propiedad (su contenido causal, su carácter voluntario y su función publicadora de la realidad jurídico-inmobiliaria o generadora de su apariencia jurídica)», *Anuario de Derecho Civil*, 2001-I, pp. 5-256; y, del mismo autor, «Comentario a la sentencia del Tribunal Supremo de 8 de marzo de 1993», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, 1993, núm. 31, pp. 263-274.

artículo 34 de la Ley hipotecaria, el tercero quede protegido por un nuevo principio de fe pública registral gráfica, incluso adquiriendo por título gratuito.

Además de que estos casos serán cada vez más extraños, gracias a las nuevas tecnologías, existe otra razón para negar esta expansión del principio de fe pública registral a los datos de hecho relacionados con la situación georreferenciada del inmueble: La protección de los titulares de las fincas colindantes.

En efecto, el artículo 34 de la Ley hipotecaria no contiene más presunciones que la presunción *iuris tantum* de buena fe a favor del tercero hipotecario, sin que se le pueda atribuir presunción alguna *iuris et de iure* de exactitud registral, puesto que rige para todos –en cuanto a la exactitud registral se refiere– lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley hipotecaria, es decir, la presunción –también *iuris tantum*, como es sabido– de que lo publicado en el Registro se corresponde con la realidad jurídica extrarregistral<sup>52</sup>.

Y así, del mismo modo que el error en cuanto a la delimitación de los linderos de la finca, cabida o exacta ubicación, pudiera haberse corregido si siguiera figurando como titular el antiguo propietario, puede también corregirse si es un tercero el que consta como tal. El artículo 38 de la Ley hipotecaria sólo supone una presunción *iuris tantum* de exactitud registral, y el artículo 34 de la Ley hipotecaria sólo suple la falta de titularidad del transmitente. Por consiguiente, el tercero hipotecario hereda la situación del *tradens* en cuanto al defecto descriptivo gráfico de la finca, de modo semejante a como es tratado quien no cumple los requisitos de aplicación del precepto («Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviese su causante o transferente»; artículo 34 LH, último párrafo). Y esto, por una sencilla razón: No concurren los requisitos de aplicación del principio de fe pública registral –tal y como éste fue diseñado (artículo 34 LH)– más que cuando hay defectos de titularidad del *tradens* del inmueble objeto de inscripción: Nunca cuando el problema afecte a los titulares de las fincas colindantes con la que es objeto de transmisión en virtud del título inscrito.

#### 4. CONCLUSIONES

El sistema registral español –en cuanto descrito a través de los principios registrales o hipotecarios– se ha visto suavemente afectado por la reforma introducida en la Ley hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, por cuanto se extiende el principio de legitimación registral a los datos de hecho relacionados con la situación

<sup>52</sup> No puedo compartir en este sentido la afirmación de Luis DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN (*Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, op. cit., p. 450), conforme a la cual «en favor de los terceros, que reúnan las especiales condiciones necesarias para la protección [del artículo 34 LH], la presunción de exactitud del registro deviene una presunción *iuris et de iure*». A este argumento se acoge Pedro FANDOS PONS (*Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de las fincas registrales*, op. cit.) para afirmar la extensión de los efectos protectores del artículo 34 LH a los datos de hecho relacionados con la referencia geográfica de la finca (ubicación, cabida y linderos).

georreferenciada de la finca (linderos, ubicación, cabida). Más allá del principio de legitimación registral, los restantes principios hipotecarios clásicos permanecen intactos, pudiendo definirse el sistema como hasta ahora, por los principios de rogación, prioridad, oponibilidad, calificación, tracto sucesivo, legitimación y fe pública registral.

No es necesario hablar de principios hipotecarios gráficos para explicar el actual sistema, si bien puede ser útil hacerlo desde una perspectiva de explicación detallada de la publicidad registral gráfica, en lo que se refiere a los principios de rogación, oponibilidad, calificación, tracto sucesivo y, especialmente, el principio de legitimación; En ningún caso debe hablarse, sin embargo, de un principio de fe pública registral gráfico que ampare al tercero cuando la descripción georreferenciada de la finca sea inexacta, ni de un principio de prioridad gráfico que ampare al titular que inscribió en segundo lugar frente al primeramente inscrito cuando aquél validó su finca antes que éste.

#### BIBLIOGRAFÍA:

ALCÁZAR MOLINA, Manuel G., «Catastro, Notaría y Registro de la Propiedad: Tres instituciones que se complementan y necesitan», *Revista de Derecho urbanístico y medioambiente*, 2001, núm. 185, pp. 19-44.

ARNÁIZ EGUREN, Rafael, «El concepto de finca y la trascendencia de su descripción en el Registro de la propiedad y en el Catastro», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1998, núm. 645, pp. 365-392.

ARRIETA SEVILLA, Luis Javier, «En defensa de una coordinación razonable entre el Registro de la propiedad y el Catastro inmobiliario», 2013, núm. 32, pp. 229-263.

ARROYO, Elvira, «Una reforma decisiva para lograr la coordinación Registro-Catastro», *Escritura pública*, núm. 93, 2015, pp. 26-28.

CALZADILLA MEDINA, M<sup>a</sup> Aránzazu, «Identificación, localización y delimitación de la finca privativa en la división horizontal no tumbada. Apuntes sobre la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria española», *Revista de Derecho Patrimonial*, núm. 38/2015, pp. 191-213.

CHICO Y ORTÍZ, José María, *Estudios sobre Derecho hipotecario*, I, Marcial Pons, 2000.

DE LA IGLESIA MONJE, M<sup>a</sup> Isabel, *El principio de rogación y el procedimiento registral*, Cuadernos de Derecho Registral, 2010.

DELGADO RAMOS, Joaquín, «Las claves prácticas de la Ley 13/2015 de reforma de la Ley hipotecaria y de la del Catastro», *Notarios y Registradores*, 20.06.2015, Disponible online en: <http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/territorio/las-claves-de-la-ley-132015-de-reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-de-la-del-catastro/>

DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, III, Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la propiedad. La posesión, Civitas, 4ª ed., Madrid, 1995.

DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO (Director: Francisco Javier GÓMEZ GÁLLIGO), *Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la Reforma de la Ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio*. Disponible online en: <http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resolucion-circular-dgrn-que-interpreta-la-ley/>

DOMÍNGUEZ LUIS, José Antonio, *Registro de la propiedad y Administración Pública (servicio público y función pública registral)*, Comares, 1995.

FANDOS PONS, Pedro, *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales: La base gráfica registral*, tesis doctoral, Facultad de Derecho de la Universidad de Valencia, julio-2015.

GARCÍA GARCÍA, José Manuel, *Derecho Inmobiliario Registral Hipotecario*, Civitas, 1988, I.

GARCÍA GARCÍA, José Manuel, *Derecho Inmobiliario Registral Hipotecario*, Civitas, 1993, II.

GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier, «El principio de especialidad registral», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1994, núm. 625, pp. 2389-2436.

GÓMEZ PERALS, Miguel, *Los datos de hecho y el Registro de la propiedad*, Centro de Estudios Registrales, 2005.

GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, María, *El principio de especialidad registral*, 2005.

GORDILLO CAÑAS, Antonio, «Comentario a la sentencia del Tribunal Supremo de 8 de marzo de 1993», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, 1993, núm. 31, pp. 263-274.

GORDILLO CAÑAS, Antonio, «La inscripción en el Registro de la propiedad (su contenido causal, su carácter voluntario y su función publicadora de la realidad jurídico-inmobiliaria o generadora de su apariencia jurídica)», *Anuario de Derecho Civil*, 2001-I, pp. 5-256.

JUEZ PÉREZ, Andrés, «Principales novedades introducidas por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de las Leyes hipotecaria y del Catastro inmobiliario», *Revista CESCO*

de *Derecho de Consumo*, nº 14, 2015, pp. 109-129. Disponible online en: <https://cesco.revista.uclm.es/index.php/cesco/article/viewFile/813/660>.

MARÍN CALERO, Carlos, «Coordinación del Catastro con el Registro de la propiedad y con las escrituras públicas, y de todos ellos con la realidad», *Revista Jurídica del Notariado*, 2010 (núm. 73, pp. 409-546 –primera parte–; núm. 74, pp. 23-190 –segunda parte–; núm. 75, pp. 205-368 –tercera parte–; y núm. 76, pp. 95-246 –cuarta parte–).

MARTÍNEZ ESCRIBANO, Celia, *Control notarial de la legalidad*, Cuadernos Civitas, 2010.

MARTÍNEZ GARCÍA, Eduardo J., «Relaciones Catastro-Registro», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1997, núm. 641, pp. 1379-1406.

MORALES MORENO, Antonio Manuel, *Publicidad registral y Datos de hecho*, Colegio de Registradores, 2000.

PAU PEDRÓN, Antonio, «La teoría de los principios hipotecarios», en *La publicidad registral*, Centro de Estudios Registrales, 2001.

PAU PEDRÓN, Antonio, *La prioridad registral: Un nuevo enfoque*, Centro de Estudios Registrales, 2004.

PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel, *Derechos reales. Derecho hipotecario*, 4ª ed., II, Centro de Estudios Registrales, 2001.

PÉREZ GARCÍA, Máximo J., «La función de los Notarios y de los Registradores: Aplicación del Derecho y Control de legalidad», en *Libro homenaje al profesor Manuel Amorós Guardiola*, vol. 2, 2006, pp. 2779-2813.

PRADO GASCÓ, Víctor J., «El sistema de bases gráficas como instrumento de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2014, núm. 746, pp. 3145-3206.

ROCA SASTRE, Ramón M<sup>a</sup>, *Derecho Hipotecario*, I, Bosch, 1948.

SANZ FERNÁNDEZ, Ángel, *Instituciones de Derecho hipotecario*, Madrid, 1953, II.

VÁZQUEZ ASENJO, Óscar Germán, «Concordancia entre el Registro de la propiedad y la realidad (relaciones entre el Registro y el Catastro)», *Boletín del Colegio de Registradores de España*, núm. 109, 2004, pp. 3343-3364.

VÁZQUEZ ASENJO, Óscar Germán, «Nuevo marco de colaboración entre el Catastro y el Registro de la propiedad», *Boletín del Colegio de Registradores de España*, núm. 134, 2007, pp. 1027-1041.

VÁZQUEZ ASENJO, Óscar Germán, *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, Bosch, Barcelona, 2010.

VÁZQUEZ ASENJO, Óscar Germán, *Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*, Tirant-Registadores de Cataluña, Valencia, 2013.

VÁZQUEZ ASENJO, Óscar Germán, *La información territorial asociada a las bases gráficas registrales*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2009.

Fecha de recepción: 1.12.2015

Fecha de aceptación: 20.1.2016