

# Las Administraciones Públicas ante el nuevo régimen de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro

PABLO PUYAL SANZ

*Adjunto a la Directora General del Catastro.  
Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas*

1. La utilización de la información catastral de las Administraciones Públicas y el deber de colaboración con el Catastro
2. El nuevo sistema de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad
3. Los expedientes administrativos cuya aprobación supone una reconfiguración de los terrenos: expropiación, concentración parcelaria, deslinde administrativo, reparcelación y equidistribución urbanística
4. Las licencias administrativas de actos de segregación, división o parcelación de fincas
5. La protección del dominio público
6. La incorporación al Registro de la Propiedad de la información geográfica asociada de las Administraciones Públicas
7. Conclusión

## Resumen

La reciente aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro In-

*Artículo recibido el 08/02/2016; aceptado el 17/02/2016.*

mobiliario, ha introducido un nuevo sistema de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario. En ella se prevé que sea la cartografía catastral la base de la descripción gráfica de las fincas registrales. Las Administraciones Públicas que actúan sobre el territorio deben replantearse la utilización que realizan de la información sobre el territorio en todos aquellos actos en los que intervengan, de manera activa, en el ejercicio de competencias de control o en la gestión de su patrimonio. En los expedientes administrativos que puedan suponer la inmatriculación de las fincas o la modificación de su configuración, deben servirse de la información catastral y colaborar en su actualización como elemento de control de la información gráfica sobre la propiedad, así como en la defensa y protección del dominio público, o en la aplicación de la legislación urbanística y medioambiental. Para ello deben asumir plenamente el nuevo papel y las obligaciones que la ley les atribuye mediante una revisión de la práctica de su actuación y de sus procedimientos.

Palabras clave: *Catastro; Registro de la Propiedad; procedimientos administrativos; cartografía catastral; bienes inmuebles; fincas; ordenación del territorio; urbanismo.*

### **Public Administrations before the new regime of coordination between the Property Registry and the Cadastre**

#### **Abstract**

*The recent Law 13/2015, of 24 June, on the Amendment of the Mortgage Law and the consolidated text of the Cadastre Law, has articulated a new coordination system between the Property Registry and the Cadastre. The law provides that is the cadastral map the key to physically describe real properties. Public Administrations should actively rethink the use of the information regarding the territory in all their action when they exercise their control competences or when they manage their own patrimony. In all administrative proceedings involving the registration of real properties or the modification of their configuration, the protection of the public domain or in the execution of legislation on town planning and the protection of the environment, Public Administrations must use the cadastral information and update the same in order to control the physical description of real properties. To this end, Public Administrations must assume their new role and the*

*obligations that the law entrusts to them through the review of their action and proceedings.*

**Keywords:** Cadastre; Property Registry; administrative proceedings; cadastral map; real property; estates; territorial planning; town planning.

## 1

### La utilización de la información catastral de las Administraciones Públicas y el deber de colaboración con el Catastro

La Ley del Catastro Inmobiliario, cuyo texto refundido ha sido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (en adelante LCI), define el Catastro Inmobiliario como un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, en el que se describen todos los bienes inmuebles (art. 1.1), comprendiendo sus características físicas, jurídicas y económicas (art. 3.1), de modo que dicha descripción concuerde con la realidad (art. 11.1).

La finalidad principal de la institución catastral es poner dicha información al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria y de asignación equitativa de los recursos públicos (art. 2 LCI). La normativa tributaria dispone que el valor catastral sirve para determinar la base imponible de determinados tributos locales (fundamentalmente, impuesto sobre bienes inmuebles e impuesto sobre el incremento de valor de los inmuebles de naturaleza urbana), estatales (como el impuesto sobre la renta de las personas físicas, impuesto sobre el valor añadido o impuesto sobre sociedades) o de gestión autonómica (como el impuesto sobre transmisiones patrimoniales, o el impuesto sobre sucesiones y donaciones). Por ello, el Catastro es una materia comprendida dentro del título de Hacienda General y por lo tanto de la competencia exclusiva del Estado<sup>1</sup>.

Pero además de su finalidad estrictamente tributaria, el LCI establece que la información catastral estará al servicio de las Administraciones Públicas para el ejercicio de sus competencias y de las políticas públicas (art. 2 LCI), y que su difusión es competencia del Catastro (art. 4 LCI). Para ello prevé el acceso de los órganos de la Administración a todos los datos catastrales, incluso los que tienen carácter protegido, de conformidad con los principios de competencia, idoneidad y proporcionalidad (art. 53.2

1. Así lo declaró la Sentencia del Tribunal Constitucional 233/1999, ex art. 149.1.14 CE.

LCI), y a los fedatarios públicos para el ejercicio de sus funciones, sobre todo en orden a la identificación y descripción de los bienes inmuebles. Dichos colaboradores están exentos de la tasa de acreditación catastral, por lo que la obtención de la información catastral tiene carácter gratuito (art. 62 LCI).

La utilización de esta información catastral no es solo un derecho o posibilidad que tienen las Administraciones actuantes y los fedatarios públicos, sino que también constituye una obligación en determinados supuestos. El LCI establece el deber de hacer constar la referencia catastral de los bienes inmuebles en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas, y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, así como en el Registro de la Propiedad (art. 38 LCI). A esta materia dedica el LCI su título V, en el que establece los obligados y plazos para aportarla, las consecuencias y los efectos del incumplimiento, los criterios para establecer la identidad de las fincas, tanto en los documentos administrativos como en los notariales y en el Registro (arts. 39 a 49 LCI). Además, el art. 3.2 LCI establece que la certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características físicas, económicas y jurídicas de los bienes inmuebles, se incorporará a los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos en la Ley. Igualmente se debe incorporar en los procedimientos administrativos como medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles. Para ello prevé que dichas certificaciones se obtengan por medios telemáticos preferentemente, lo que se puede hacer a través de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro ([www.sedecatastro.gob.es](http://www.sedecatastro.gob.es)).

Correlativamente a la utilización de la información catastral por las Administraciones Públicas, por las Notarías y por los Registros de la Propiedad, estas instituciones tienen la obligación de suministrar información al Catastro para coadyuvar a su permanente actualización. Concretamente, el art. 36 LCI establece con carácter general que las entidades locales y demás Administraciones actuantes, los notarios y los registradores de la propiedad deberán suministrar al Catastro Inmobiliario, en los términos que reglamentariamente se determinen, cuantos datos o antecedentes relevantes para su formación y mantenimiento sean recabados por este, bien por disposición de carácter general o bien a través de requerimientos concretos.

Esta información inmobiliaria de retorno, que deben suministrar las Administraciones Públicas, puede haber sido generada bien por una actuación de reordenación del territorio que afecte a la configuración de los bienes in-

muebles y su consiguiente transformación, bien mediante el desarrollo de determinadas políticas públicas de ayudas o subvenciones que afecten a los inmuebles o al patrimonio de sus solicitantes, bien por la gestión del dominio público, o bien por la acción de control de la legalidad urbanística, medioambiental o de otro tipo que realicen los poderes públicos. Para garantizar una adecuada actualización del Catastro es fundamental que se le aporte toda esta valiosa información sobre los bienes inmuebles, que manejan las Administraciones Públicas. Así lo prevé expresamente el art. 14 LCI, que establece el deber de las Administraciones de suministrar al Catastro información sobre las alteraciones que se produzcan en los inmuebles, para que este las incorpore sin necesidad de que tengan que presentar declaraciones catastrales los titulares de los inmuebles. Concretamente dicho precepto establece, entre otros, los siguientes supuestos de comunicación:

- a) Las comunicaciones que formulen los ayuntamientos que, mediante ordenanza fiscal, se obliguen a poner en conocimiento del Catastro Inmobiliario los hechos, actos o negocios susceptibles de generar un alta, baja o modificación catastral, derivados de actuaciones para las que se haya otorgado la correspondiente licencia o autorización municipal, en los términos y con las condiciones que se determinen por la Dirección General del Catastro (art. 14.b LCI).
- b) Las que las Administraciones actuantes deben formalizar ante el Catastro Inmobiliario en los supuestos de concentración parcelaria, de deslinde administrativo, de expropiación forzosa y de los actos de planeamiento y de gestión urbanísticos que se determinen reglamentariamente. La comunicación comprenderá la correspondiente certificación administrativa expedida por el órgano actuante (art. 14.c LCI).
- c) La información con trascendencia catastral que debe remitir la Agencia Estatal de Administración Tributaria al Catastro, en los supuestos y condiciones que se determinen reglamentariamente, de la que tenga conocimiento a través de los procedimientos de aplicación de los tributos, que permita completar la titularidad de los inmuebles inscritos en el Catastro con las cuotas de participación no inscritas del cónyuge y de los comuneros, miembros o partícipes de las comunidades o entidades sin personalidad, así como la referida a los datos identificativos, domicilio fiscal y lugar declarado de residencia habitual de los titulares catastrales, con independencia de la fecha de realización de los actos, hechos o negocios jurídicos correspondientes (art. 14.d LCI).
- d) La información con trascendencia catastral que debe remitir el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, relativa

a los cambios de los cultivos o aprovechamientos de los bienes inmuebles rústicos, de la que tenga conocimiento con motivo de las solicitudes de ayudas de la Política Agrícola Común (art. 14.e LCI).

Vemos que la colaboración con las Administraciones e instituciones públicas es consustancial a la esencia del Catastro Inmobiliario tal y como está concebido (art. 4 LCI). Esta colaboración tiene carácter recíproco: por una parte, el Catastro suministra la información actualizada sobre los bienes inmuebles que dichas entidades necesitan para el ejercicio de sus competencias; por otra, obtiene buena parte de la información sobre las alteraciones que se producen en los bienes inmuebles para proceder a su mantenimiento.

La obligación de declarar ante el Catastro las alteraciones que se produzcan en los bienes inmuebles recae, con carácter general, en los propietarios. Pero en los supuestos que hemos enumerado en que la comunicación de dichas alteraciones se produce por las diferentes Administraciones o fedatarios públicos, se exime a los titulares de su obligación de presentar declaraciones catastrales, lo que provoca una disminución de cargas administrativas para el ciudadano y una actualización del Catastro más ágil.

Obviamente, el deber de colaboración con el Catastro no solo afecta a los órganos administrativos competentes en materia de Hacienda de las diferentes Administraciones Públicas, que son los beneficiarios de los ingresos generados por los tributos de base inmobiliaria, sino que recae sobre otros órganos con competencias en las diversas materias que inciden en la gestión territorial. En el ámbito de las entidades locales, la falta de coordinación entre los órganos competentes en materia urbanística y tributaria dificulta la eficacia de alguno de los procedimientos de colaboración existentes con el Catastro, con el consiguiente incumplimiento de la normativa catastral. Esa es una de las razones por las que el deber de utilización de la información catastral y de suministro al Catastro de las alteraciones se cumple de manera muy desigual por los diferentes agentes colaboradores (propietarios, autoridades o fedatarios), lo que genera una indeseable desactualización de la información catastral y una problemática específica en determinados procedimientos.

## 2

### **El nuevo sistema de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad**

La Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del

Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (en adelante LRHC), ha introducido en la regulación del Catastro Inmobiliario y del Registro de la Propiedad una serie de normas encaminadas a lograr la coordinación entre ambos, en lo que atañe a la descripción gráfica de las fincas.

El LCI ya recogía como uno de sus principios informadores del Catastro la colaboración con el Registro de la Propiedad para el ejercicio de sus competencias (art. 2), y contenía determinadas normas en las que se concretaba dicha colaboración: se facilitaba la utilización de la cartografía catastral como base de la identificación de las fincas en el Registro de la Propiedad (art. 33.4); se establecía la obligación de los notarios y registradores de suministrar la información relevante para el Catastro (art. 36.3); se regulaban procedimientos para incorporar al Catastro las alteraciones que fueran objeto de comunicación por los fedatarios (art. 14); se establecía la obligación de hacer constar en el Registro de la Propiedad la referencia catastral de los inmuebles como elemento identificador de las fincas registrales (arts. 38 y ss. LCI). Igualmente se había impuesto la necesidad de aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica para la inmatriculación de fincas en el Registro (arts. 50 y ss. Ley 13/1996, de 30 de diciembre).

Con la nueva regulación se avanza en la misma dirección. En primer lugar, el art. 9 de la Ley Hipotecaria (en adelante LH) obliga a una descripción mucho más precisa de las fincas registrales, al señalar que se debe especificar la “situación detallada de la finca”, la superficie y su referencia catastral (apartado a), y prevé que se pueda incorporar su descripción geográfica mediante la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca (apartado b). Esta última previsión, aunque no es obligatoria en todos los casos, sí lo es para todos los supuestos de inmatriculación y modificación de la configuración de los terrenos en los que se abra un nuevo folio real por la creación de una finca registral.

En segundo lugar, la base gráfica de las fincas registrales es la cartografía catastral (art. 10.1 LH). La inscripción de la representación gráfica georreferenciada se realizará bien presentando la certificación catastral descriptiva y gráfica (art. 10.2 LH), bien presentando junto con esta una representación gráfica alternativa, en determinados supuestos tasados por la propia Ley (art. 10.3 LH). En este último caso, la representación aportada deberá ser compatible con la delimitación de las parcelas que se reflejan en la cartografía catastral, para lo cual se impone el cumplimiento de determinados requisitos técnicos.

En tercer lugar, es el registrador de la propiedad el que, tras su labor de calificación registral, debe apreciar si concurren los requisitos de correspondencia entre la descripción literaria de la finca que conste en el título o en la

inscripción del Registro y la representación gráfica aportada. Dichos criterios se contienen en el art. 9.b LH y consisten, básicamente, en que ambas descripciones, la literaria y la gráfica, se refieran al mismo recinto, que la representación gráfica permita una perfecta identificación de la finca y su diferenciación con las colindantes, que las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento entre la descripción gráfica aportada y las que consten en el título o la inscripción, y que no se invadan las fincas colindantes ni el dominio público.

No van a ser objeto de estudio en este trabajo los procedimientos registrales y el régimen jurídico del intercambio de información para conseguir la coordinación entre el Catastro y el Registro. Solo interesa señalar aquí que la inscripción de la representación gráfica georreferenciada debe ser la aportada por los propietarios o titulares de las fincas afectadas, manifestando que es conforme con la realidad física de la finca. En el procedimiento de inscripción, se debe dar audiencia a todos los titulares de las fincas colindantes, a fin de que puedan manifestar su oposición, o bien se debe notificar el resultado de la inscripción, según los casos.

En cuarto lugar, la coordinación solo se alcanzará cuando la representación gráfica georreferenciada inscrita en el Registro sea coincidente con la derivada de la cartografía catastral, bien porque se haya inscrito la contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica, bien porque se haya inscrito una representación gráfica alternativa que haya servido para actualizar el parcelario catastral.

La coordinación se alcanza, por tanto, en tres fases: en primer lugar, es necesario identificar la finca registral con su referencia catastral, lo que no significa que las descripciones catastral y registral de la finca sean coincidentes; en segundo lugar, es necesario inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca en el Registro, si a juicio del registrador se superan los criterios de correspondencia gráfica (coincidencia de los recintos que figuran en la descripción gráfica y literaria, diferencias de cabida inferiores al diez por ciento, y no invasión de fincas colindantes o del dominio público); finalmente, solo cuando coincida la descripción de las fincas registrales con las derivadas de la cartografía catastral, el registrador podrá hacer constar en el folio real que se ha alcanzado la coordinación, y estaremos en presencia de una finca coordinada.

Por último, hay que señalar que los datos de ubicación, delimitación y superficie de las fincas registrales coordinadas gráficamente con el Catastro gozarán de la presunción de certeza a todos los efectos legales que les otorga el principio de legitimación registral que recoge el artículo 38 LH (art. 10.5 LH). De esta manera, se extienden los efectos jurídicos de la inscripción registral no solo a los derechos inscritos sobre las fincas, como ha sido tradi-

cional hasta ahora, sino también a los datos de hecho del objeto sobre el que recaen, que es la finca registral.

En este trabajo no vamos a analizar los diferentes procedimientos y la problemática del nuevo régimen de coordinación aprobado por la LRHC<sup>2</sup>, sino que tan solo nos vamos a centrar en el papel de las Administraciones Públicas en estos procedimientos, dado que a nuestro entender la reforma de la LRHC obliga a una necesaria revisión de determinados procedimientos administrativos. La pregunta que pretendemos responder es: ¿en qué medida afecta a las Administraciones Públicas este nuevo régimen de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad?

La respuesta viene determinada, en primer lugar, por la existencia de una serie de procedimientos registrales en los que intervienen directamente las Administraciones Públicas y en los que, además, resulta obligatoria la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca en el Registro.

Por una parte, nos encontramos con un grupo de procedimientos en los que la Administración actuante es la que aprueba el acto o proyecto administrativo mediante el cual se produce la alteración de la configuración de la propiedad, y emite los títulos públicos inscribibles. Se trata de los expedientes de expropiación forzosa, de concentración parcelaria, de deslinde administrativo del dominio público y de equidistribución urbanística de los terrenos.

A estos hay que añadir aquellos otros procedimientos administrativos en los que la Administración no elabora y aprueba el título inscribible, sino que otorga la licencia previa para que el mismo pueda ser elaborado, sin la cual no es posible otorgar el título ni acceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad. Nos referimos fundamentalmente a los actos de parcelación (segregación, agrupación, agregación y división de fincas).

La nueva redacción de la LH exige que la inscripción de todos estos actos se realice junto con la representación gráfica georreferenciada de las fincas, que debe ser aportada por el interesado. Esta puede ser la derivada de la cartografía catastral, si se ha producido previamente la incorporación de dichos actos al Catastro mediante los procedimientos de comunicación o declaración catastral, o bien la derivada de una representación gráfica alternativa, lo que requiere unos planos georreferenciados que reúnan determinados requisitos técnicos. Dichos requisitos han sido desarrollados por la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro (BOE de 30 de octubre).

2. Para un análisis detallado de la Ley 13/2015, de 24 de junio, *vid.* Pablo PUYAL SANZ, *El Nuevo Régimen de Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2015.

El papel que deben desempeñar las Administraciones es de enorme trascendencia, porque si no cumplen los requisitos establecidos tales fincas no podrán ser inscritas en el Registro, y si los cumplen y se inscriben en el Registro, los datos inscritos relativos a su ubicación, delimitación y superficie gozarán de la presunción de exactitud de los datos registrales conforme al principio de legitimación registral previsto en el art. 38 LH. Por ello, vamos a analizar estos dos grupos de procedimientos y la problemática específica que plantean, y los requerimientos que exige la reforma operada por la LRHC.

Además, la LRHC incorpora una serie de previsiones en orden a la inscripción y protección del dominio público y a la publicidad de la información administrativa sobre el territorio, que son de gran importancia y que también van a ser objeto de un somero análisis.

### 3

#### **Los expedientes administrativos cuya aprobación supone una reconfiguración de los terrenos: expropiación, concentración parcelaria, deslinde administrativo, reparcelación y equidistribución urbanística**

La obligación de utilizar información catastral para la gestión de los procedimientos administrativos que afecten a los inmuebles en los supuestos de concentración parcelaria, de deslinde administrativo, de expropiación forzosa y de los actos de planeamiento y de gestión urbanísticos, está contemplada en los artículos 3.2 y 46 LCI. La comunicación posterior por las Administraciones actuantes para la incorporación al Catastro de las alteraciones en las fincas resultantes, se recoge en los artículos 14.c y 36.2 LCI y en la legislación sectorial del Estado que se ha aprobado en los últimos años, que concreta el modo de utilizar la información catastral en materia urbanística<sup>3</sup>, agraria<sup>4</sup>,

3. El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, contiene previsiones al respecto en los artículos 28.4, 29 y 44, y en la disposición adicional undécima, que dispone lo siguiente:

*Disposición adicional undécima. Catastro inmobiliario.*

*Lo dispuesto en esta Ley se entiende sin perjuicio de lo previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en particular en lo que se refiere a la utilización de la referencia catastral, la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica y las obligaciones de comunicación, colaboración y suministro de información previstas por la normativa catastral.*

4. En lo que respecta a los procesos de concentración parcelaria, *vid.* el art. 237 del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

medioambiental<sup>5</sup>, de dominio público<sup>6</sup> o de construcción de infraestructuras<sup>7</sup>, y recuerda la obligación de comunicación al Catastro de las alteraciones en los inmuebles que se aprueben en tales procedimientos.

Pero como venimos señalando, las previsiones normativas que contiene el LCI, que impone a las Administraciones Públicas el deber de colaboración en el mantenimiento catastral, no siempre se han cumplido. Así, no es infrecuente que en los expedientes de concentración parcelaria, reparcelación urbanística, expropiación forzosa o deslinde administrativo, las gerencias del Catastro reciban de la Administración actuante la información con retraso, o, por el contrario, cuando todavía no han sido aprobados definitivamente, o sin informar si los mismos han adquirido firmeza o no, por haber sido recurridos. En ocasiones se constata que, en la elaboración de los proyectos correspondientes, se ha prescindido de la utilización de la cartografía catastral y de la certificación catastral descriptiva y gráfica. Otras veces, los proyectos no reúnen determinados requisitos mínimos de calidad técnica, o en su tramitación no han sido llamados los titulares catastrales de los inmuebles afectados. También suele ocurrir que, una vez aprobados definitivamente dichos expedientes administrativos, cuya tramitación es compleja y costosa, no se comunique el resultado de los mismos al Catastro para la incorporación de las

---

5. Art. 53 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

6. La disposición adicional duodécima de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, dispone:

*La incorporación de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que deban realizarse como consecuencia de lo dispuesto en esta Ley, se efectuarán en los términos previstos en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en particular en lo que se refiere a la utilización de la referencia catastral y las obligaciones de comunicación, colaboración y suministro de información a través de medios telemáticos. Mediante Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas, se establecerán los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones citadas.*

Merece la pena destacar que la Ley de Costas ha sido desarrollada en estos aspectos catastrales más pormenorizadamente, al regular el procedimiento de deslinde, en los artículos 21 y siguientes del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Igualmente, *vid.* la disposición adicional sexta del Real Decreto Legislativo 7/2015.

7. La disposición adicional quinta de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, trata sobre las inscripciones en el Catastro:

*La incorporación de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que deban realizarse como consecuencia de lo dispuesto en esta Ley, se efectuarán en los términos previstos en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en particular en lo que se refiere a la utilización de la referencia catastral y la certificación catastral descriptiva y gráfica para la identificación y descripción de las fincas, y las obligaciones de comunicación, colaboración y suministro de información al Catastro a través de medios telemáticos.*

alteraciones producidas en los bienes inmuebles. Todas estas circunstancias producen la desactualización del Catastro, lo que da lugar a múltiples problemas, dado que los propietarios quieren ver reflejada la nueva realidad de sus fincas en el Catastro, cuando han sido configuradas en los procedimientos administrativos conforme a lo tramitado, y a veces eso no es posible por no existir correspondencia gráfica con la cartografía catastral. Igualmente se oponen a que se realicen alteraciones catastrales en sus parcelas cuando no han sido llamados en los expedientes, o cuando están en fase de resolución determinados recursos presentados contra dichos actos.

Estas disfunciones se ponen de manifiesto con relativa frecuencia, mucha más de lo que debe ser normal, y producen problemas jurídicos de difícil resolución. Un buen ejemplo de lo que estamos tratando es la sentencia, dictada recientemente por el Tribunal Supremo, de 5 de octubre de 2015 (recurso de casación núm. 541/2014) en la que se resuelve el recurso de un propietario frente a la desestimación de la Gerencia del Catastro de su pretensión de incorporar una alteración en determinados inmuebles, derivada de un expediente de reparcelación en idénticos términos a los reflejados en el proyecto aprobado por la Administración. La razón aducida por el Catastro era la existencia de una discrepancia entre las superficies asignadas en el proyecto y las resultantes de la digitalización de los planos incorporados a ese mismo proyecto. La Gerencia del Catastro y el Tribunal de instancia habían aducido que la carga de la prueba para la subsanación de tales discrepancias recaía en los propietarios, que debían aportar los correspondientes planos acreditativos del error producido y de la realidad de las fincas. El Tribunal Supremo casa la sentencia y anula los actos de gestión catastral impugnados, y sienta los siguientes criterios:

- La incorporación o la alteración de las características de un bien inmueble en el Catastro Inmobiliario, consecuencia de actos de planeamiento o de gestión urbanística, debe realizarse mediante comunicación de las Administraciones actuantes. Si bien es cierto que, con carácter general, la acreditación de la superficie y demás características catastrales incumbe a los propietarios, dicha carga probatoria pueden cumplirla a través de los documentos gráficos que la Administración actuante está obligada a comunicar al Catastro.
- La Administración catastral está obligada a comprobar la integridad, exactitud y veracidad de las declaraciones y comunicaciones que se presenten, investigando la posible existencia de hechos, actos o negocios no declarados, declarados parcialmente o con datos inexactos o erróneos. La finalidad del Catastro es hacer coincidir la descripción catastral de los bienes inmuebles con su realidad física,

económica y jurídica, en aras de un necesario y constante ajuste entre los datos catastrales y la realidad “extracatastral”.

- En caso de que se detecten errores o discrepancias, la “realidad” urbanística o administrativa no prevalece sobre la “realidad” catastral, dado que ambas se presumen ciertas. Esas discrepancias se deben resolver a iniciativa del Catastro, recabando de la Administración responsable de la alteración los datos, elementos y pruebas precisos para que esa discrepancia pueda ser superada. La resolución de las discrepancias debe llevarse a cabo por las Administraciones implicadas, con el concurso de los interesados, en los correspondientes procedimientos de subsanación y rectificación catastral.
- La sentencia estima parcialmente el recurso, anulando los acuerdos catastrales que denegaron la incorporación de la superficie que se incluía en el proyecto de reparcelación, por estimar el motivo de que no recaía en el recurrente la carga de la acreditación de la realidad de las fincas; pero desestima la pretensión de reconocer la situación jurídica individualizada del recurrente –la superficie de las parcelas–, extremo que pospone a su resolución por ambas Administraciones con el concurso de los interesados.

Entendemos que estos criterios interpretativos son totalmente ajustados a la normativa catastral, y deben servir de base no solo para la tramitación de los expedientes urbanísticos, sino también para otros tipos de expedientes administrativos que supongan una reconfiguración de los terrenos (deslindes, expropiaciones y concentraciones parcelarias).

Ahora bien, los criterios que se deducen de dicha sentencia solo dan solución a determinados problemas, derivados de la existencia de discrepancias entre la información catastral y los planos de los proyectos administrativos aprobados que reconfiguran la propiedad de los inmuebles, que era la situación que se dirimía en la citada sentencia. Si su origen está en una errónea descripción catastral de los inmuebles, esta debe ser rectificada con los datos del proyecto administrativo mediante el procedimiento de comunicación del art. 14.c LCI, o a través del procedimiento de subsanación catastral de discrepancias regulado en el art. 18.1 LCI.

Pero si las discrepancias derivan de una errónea descripción de los inmuebles o de una defectuosa cartografía del proyecto administrativo, y se detectan dichas discrepancias en el momento de su incorporación al Catastro, una vez que está definitivamente aprobado por la Administración actuante, solo cabe recurrir a un procedimiento de rectificación de error o de revisión del proyecto administrativo, que se ha elaborado sin cumplir determinados

requisitos de calidad, lo que puede resultar más problemático, al afectar a los derechos de los interesados en el procedimiento administrativo.

Los problemas actualmente existentes de gestión compartida de la información territorial entre las Administraciones actuantes en el territorio y el Catastro Inmobiliario, han adquirido mayor relevancia tras la entrada en vigor de la LRHC. En los procedimientos derivados de expedientes administrativos en los que su aprobación determina una reconfiguración de la propiedad (expropiaciones, reparcelaciones, concentraciones parcelarias o deslindes), es obligatoria la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas para su inscripción registral [art. 9.b) LH]. La LH establece la obligación de identificar las fincas registrales con su referencia catastral y de aportar una representación gráfica georreferenciada de las fincas, que guarde correspondencia con la descripción literaria que se contenga en los títulos administrativos correspondientes, y que sea compatible con la cartografía catastral, que es la base de la representación gráfica de las fincas en el Registro (art. 10.1 LH), para proceder a inscribir las fincas derivadas de estos expedientes, que han de estar aprobados por una Administración Pública.

Por ello resulta fundamental una adecuada actuación de los poderes públicos que intervienen en los mismos, tanto en la utilización de la información catastral gráfica y alfanumérica como base de sus actuaciones, como para la comunicación al Catastro para que refleje fielmente la realidad de las fincas resultantes. Solo así se logrará la inscripción de tales actos en el Registro.

Lo normal debería ser que, a través del procedimiento de incorporación previsto en el art. 14.c LCI, el parcelario catastral contuviera la descripción de las fincas resultantes, cuya descripción física se acreditara con la certificación catastral descriptiva y gráfica. Pero, como hemos denunciado, son muy frecuentes los casos en que la Administración actuante no cumple las obligaciones de comunicación catastral, y lo único que suele hacer es solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad de dichas fincas, cuando todavía no están reflejadas en la cartografía catastral.

Para estos casos, el nuevo artículo 204 LH regula el procedimiento a seguir para la inscripción o inmatriculación de fincas. Dispone que el registrador remitirá telemáticamente al Catastro copia de la representación gráfica aportada al día siguiente de su presentación, y que el Catastro devolverá las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate para su incorporación al asiento, y la representación gráfica catastral, indicando, en su caso, si la finca ha de entenderse coordinada con la descripción catastral. Como vemos, es la misma previsión que realiza en los arts. 14.c y 46 LCI, para los supuestos de comunicación administrativa al Catastro de dichos expedientes. La LH establece dos condiciones: en primer lugar, los planos que se deben aportar al Registro

de la Propiedad, donde se describan gráficamente las fincas resultantes del expediente, deben reunir una serie de requisitos técnicos que permitan comprobar que son compatibles con la cartografía catastral, y actualizarla una vez que se produzca la inscripción; en segundo lugar, que el Catastro valide previamente dicha información para garantizar tales requisitos.

Para el cumplimiento de la primera de las condiciones mencionadas, el artículo 10.6 LH prevé que se regulen los requisitos que debe cumplir la descripción técnica, mediante la resolución conjunta de las direcciones generales de los Registros y del Notariado y del Catastro, ya citada. En ella se han establecido los siguientes requisitos que debe cumplir la representación gráfica de las nuevas fincas creadas a través de dichos expedientes administrativos (apartado séptimo):

1. Debe estar aprobada expresamente por la Administración actuante que haya tramitado y resuelto el correspondiente procedimiento administrativo.
2. La delimitación geográfica de las fincas deberá realizarse mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos. El sistema de georreferenciación utilizado debe ser el sistema nacional de referencia ETRS89 (REGCAN95 en el caso de Canarias), empleando la Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM), de conformidad con el Real Decreto 1071/2007.
3. Deberá contenerse en un fichero informático, en formato GML, tal y como se encuentra definido en la Sede Electrónica del Catastro, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por la Administración competente. El formato de dicho fichero sigue el estándar de las normas europeas (Directiva 2007/2/CE, de 14 de marzo de 2007, por la que se establece una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea, denominada directiva INSPIRE) y de la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España (formato GML INSPIRE de parcela catastral).
4. Los datos del fichero gráfico deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes que vayan a ser objeto de inscripción.
5. Deberá tener una topología de tipo recinto en la cual no existan autointersecciones, pudiendo tener recintos inscritos en la finca (huecos, construcciones u otros). En caso de fincas discontinuas se efectuará una representación gráfica de cada una de las porciones que las compongan.

6. Debe estar representada sobre la cartografía catastral, y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación del parcelario catastral. Esta previsión se realiza a fin de permitir la comprobación de la correspondencia entre las parcelas objeto de las actuaciones y la descripción que figura en el Catastro Inmobiliario. La representación gráfica comprenderá, por tanto, todas las parcelas catastrales que deban ser objeto de alteración o modificación, total o parcialmente, incluyendo no solo las parcelas que se correspondan con la finca objeto de la inscripción, sino también las parcelas catastrales o bienes de dominio público colindantes cuando resulten afectados, respetando la delimitación del resto de las colindantes que resulte de la cartografía catastral, de modo que la delimitación del conjunto de las parcelas catastrales resultantes de la alteración o modificación, coincida con la delimitación del conjunto de las parcelas extraídas de la cartografía catastral.

Aunque ni la LH ni la citada Resolución obligan a que dichos planos estén suscritos por un técnico competente, es lo más aconsejable para cumplir los requisitos técnicos necesarios.

Una vez que estén elaborados los planos resultantes del proyecto, estos pueden presentarse a su inscripción en el Registro de la Propiedad. Pero, como establece el art. 204 LH, antes deben pasar por un procedimiento de validación previa del Catastro, servicio que está regulado en el apartado segundo de la Resolución citada.

El servicio de validación técnica del fichero que contenga la representación gráfica de las nuevas fincas, emite un informe sobre el cumplimiento de las condiciones y demás requisitos técnicos que hemos descrito anteriormente. Señala la Resolución que el servicio debe emitir un informe en el plazo de 24 horas, aunque en realidad es un servicio en línea que emitirá el informe de manera inmediata a través de una actuación administrativa automatizada. El informe estará firmado por la Dirección General del Catastro mediante sello electrónico, e incorporará un código seguro de verificación (CSV)<sup>8</sup>.

Si el informe de validación fuera positivo, contendrá la representación gráfica catastral que resultaría de la alteración catastral de las parcelas, un

---

8. Para lo cual se ha adaptado recientemente la Orden HAP/1200/2012, de 5 de junio, sobre el uso del sistema de código seguro de verificación por la Dirección General del Catastro, mediante Orden HAP/2553/2015, de 25 de noviembre, para habilitar que el informe se realice mediante una actuación administrativa automatizada, sin necesidad de la intervención de un funcionario del Catastro.

listado de coordenadas de sus vértices, la superficie obtenida y 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.

El informe de validación que realiza el Catastro a través de este servicio es un informe de carácter técnico, y es de emisión obligatoria antes de la inscripción para los expedientes administrativos con fuerza inmatriculadora que estamos tratando aquí. Aunque el informe no es vinculante para el registrador, resulta de enorme utilidad para realizar la calificación registral del expediente, en cuya labor tiene que comprobar la correspondencia gráfica conforme establece el art. 9.b LH, y puede provocar, si pone de manifiesto que no se dan los requisitos establecidos, una calificación negativa del registrador. En caso de que sea positivo tiene importantes efectos, dado que, cuando se produzca la inscripción de la representación gráfica alternativa en el Registro conforme al mismo, esta inscripción equivaldrá a la coordinación con el Catastro.

Hay que advertir que, aunque dicho servicio está regulado en la Resolución citada como un servicio a disposición de los registradores, también puede ser solicitado por la Administración actuante o por cualquier interesado, y no solo una vez aprobado el proyecto administrativo, sino también durante la elaboración de los planos del proyecto o durante su tramitación. Conviene insistir en que el informe catastral de validación de la representación gráfica permite poner de manifiesto problemas latentes de delimitación de las fincas, y dar a conocer las que se encuentran afectadas por la operación, a cuyos titulares se debe tener en cuenta en el procedimiento administrativo, y detectando posibles discrepancias de la cartografía catastral con la realidad, que deberán ser subsanadas antes de la aprobación definitiva del procedimiento, momento a partir del cual las disfunciones detectadas tienen mucha peor solución.

A la vista de estas normas, entendemos que hay que modificar la práctica de la tramitación de los procedimientos administrativos en los que se puede aprobar una reconfiguración de los terrenos o una alteración en la delimitación de las fincas, para que los problemas existentes en la información territorial afloren en el momento en que puedan ser subsanados y no cuando se hayan dictado actos administrativos y se hayan elaborado títulos públicos de propiedad, cuya rectificación o anulación puede dar lugar a graves perjuicios a los propietarios o incluso a terceros que no han intervenido en dichos expedientes, y, en todo caso, elevados costes. Esa revisión debe hacerse a la vista de la normativa catastral e hipotecaria, para que su cumplimiento evite las disfunciones actuales del sistema, y no solo con la normativa sectorial que los regula.

En la propuesta que presentamos, las Administraciones actuantes deben revisar la práctica de tramitación de los procedimientos administrativos de su competencia que supongan una modificación de las características físicas, económicas o jurídicas de los bienes inmuebles, para ajustarse a una normativa catastral que, pese a ser obligatoria, desgraciadamente no siempre obtiene el adecuado cumplimiento, y a la nueva normativa hipotecaria. En nuestra opinión, dichos procedimientos, además de cumplir los trámites que correspondan de acuerdo con su normativa sectorial, deben ajustarse a las siguientes pautas:

- 1.<sup>a</sup>- En el inicio de los procedimientos, además de la información derivada del Registro de la Propiedad, se debe recabar toda la información catastral disponible sobre la porción del territorio que pueda verse afectado por el expediente. La información catastral está compuesta por la cartografía catastral, que se puede obtener de modo libre y gratuito en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro ([www.sedecatastro.gob.es](http://www.sedecatastro.gob.es)), y por la certificación catastral descriptiva y gráfica de todos los inmuebles afectados, en las que constan los datos de titularidad, superficie, valor, uso de los inmuebles y los linderos georreferenciados de todas las parcelas, junto con los datos de sus colindantes (art. 3.2 LCI). Se puede obtener por todas las Administraciones Públicas para el ejercicio de sus competencias (art. 53.2.a LCI). Hay que tener en cuenta que los datos del Registro de la Propiedad no siempre incluyen toda la información completa de la zona del territorio sobre la que se actúa, que no siempre es fácil localizar las fincas registrales incluidas en su perímetro, y que la Administración actuante debe tener en cuenta a todos los interesados conocidos en el procedimiento, estén o no sus derechos inscritos en el Registro.
- 2.<sup>a</sup>- El proyecto debe identificar los bienes inmuebles afectados, incorporando la referencia catastral de los mismos, bien requiriendo su aportación a los interesados o bien obteniéndola directamente la Administración, lo que resultará más operativo (art. 46.1 LCI). Hay que tener en cuenta que esa labor de identificación de las parcelas catastrales con su referencia catastral, además de una obligación legal, será imprescindible para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las fincas resultantes en el Registro.
- 3.<sup>a</sup>- Elaboración de nueva cartografía digitalizada y georreferenciada. La Administración actuante deberá decidir si la precisión métrica y el nivel de actualización de la cartografía catastral reflejan con suficiente fiabilidad y precisión la realidad de las fincas de origen.

Si considera que se reúnen las condiciones adecuadas, podrá reflejar la nueva configuración de las fincas sobre la cartografía catastral preexistente. Si considera que no se reúnen tales condiciones, deberá realizar los levantamientos topográficos necesarios para elaborar el proyecto, preferentemente por un técnico competente. En caso de que se detecten errores en la cartografía catastral, podrá instarse el procedimiento de subsanación previsto en el art. 18.1 LCI, aportando los nuevos planos para adaptar la descripción catastral de los inmuebles a la realidad física. El proyecto que definitivamente se tramite y apruebe deberá reflejar gráficamente la configuración de las nuevas fincas, de modo que el perímetro del conjunto de las resultantes coincida con las existentes previamente en la cartografía catastral, para que pueda incorporarse fácilmente su actualización. El proyecto debe incluir para su inscripción registral unos planos informatizados, que deberán reunir los requisitos contemplados en la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, y que ya hemos analizado.

- 4.<sup>a</sup>- Ultimadas las labores cartográficas, es conveniente solicitar la validación técnica previa por el Catastro de la representación gráfica de las fincas resultantes. El informe de validación técnica se podrá solicitar por la Administración al Catastro tantas veces como sea necesario antes de aprobar el proyecto definitivamente, lo que permitirá conocer todas las fincas total o parcialmente afectadas y las alteraciones que deberán efectuarse en la cartografía catastral.
- 5.<sup>a</sup>- Audiencia de los titulares afectados. Los titulares catastrales de las fincas afectadas, al igual que los titulares registrales, deben ser tenidos en cuenta en todo caso en el procedimiento administrativo correspondiente, para lo que deben ser citados y oídos en el mismo. Si en el procedimiento administrativo los propietarios afectados por la alteración manifiestan su oposición con la configuración o delimitación propuesta de las fincas, la Administración actuante deberá tener en cuenta dichas alegaciones y conflictos de propiedad, que el Catastro no tiene competencia para resolver, y tramitar el procedimiento administrativo teniendo en cuenta dicha circunstancia. Todo ello de acuerdo con la normativa sectorial específica.
- 6.<sup>a</sup>- Una vez aprobado definitivamente el procedimiento, la Administración actuante debe comunicar al Catastro la referencia catastral de las fincas de origen, junto con el plano o proyecto que refleje las modificaciones realizadas, que reúna los requisitos técnicos señalados. Solo así el Catastro podrá remitir en el plazo de 5 días, junto

con el informe de validación, las nuevas referencias catastrales de las fincas resultantes (arts. 40.2 y 46.2 LCI). La incorporación de la información de las fincas resultantes se realizará por el Catastro mediante el procedimiento de comunicación previsto en el art. 14.c LCI, para cuya resolución dispone de un plazo de seis meses.

De esta manera, la Administración actuante, una vez proceda a aprobar definitivamente el proyecto o expediente administrativo correspondiente, podrá incorporar al mismo el informe positivo de validación de la representación gráfica elaborada y las nuevas referencias catastrales. Cuando se produzca la inscripción del proyecto en el Registro, las fincas resultantes podrán quedar coordinadas con el Catastro, y no encontrarán nuevos impedimentos a la inscripción derivados de la falta de correspondencia de la representación gráfica de las nuevas fincas con la cartografía catastral.

## 4

### Las licencias administrativas de actos de segregación, división o parcelación de fincas

De conformidad con la legislación del suelo, la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes solo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación, conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción<sup>9</sup>. El artículo 3.2 LCI señala que la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará en los procedimientos administrativos “como medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles”.

Lo normal es que cuando se realizan dichas operaciones en la Notaría o se presentan para su inscripción en el Registro de la Propiedad, las mismas no estén incorporadas al Catastro Inmobiliario. El artículo 14 LCI establece para estos supuestos que pueden ser objeto de comunicación al Catastro por parte de los notarios o de los registradores. En el momento de otorgarse la escritura, o de presentarse para su inscripción, se prevé que, si se aportan las

---

9. Art. 26.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

referencias catastrales de las fincas de origen y un plano con la descripción gráfica de las parcelas catastrales resultantes, y el fedatario público remite dicha información por medios telemáticos al Catastro, este incorporará dichas alteraciones derivadas de los actos de parcelación siempre que guarden correspondencia con la cartografía catastral, eximiendo así a los titulares catastrales del deber de presentar la correspondiente declaración. El Catastro, en el plazo de cinco días desde el otorgamiento de la escritura, debe suministrar las nuevas referencias catastrales de las fincas resultantes al notario autorizante del documento público, para su constancia en la matriz por diligencia o nota al margen (art. 47.2 LCI).

Estas previsiones se incorporaron al art. 14 LCI tras la modificación operada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible. No obstante, las previsiones de la LCI con respecto a la comunicación catastral por los fedatarios públicos de los actos de parcelación, tampoco han tenido el cumplimiento que merecían por diversas razones: el incumplimiento de la normativa catastral por parte de las Administraciones Públicas, que en los procedimientos de otorgamiento de las licencias de parcelación de los terrenos no incorporaban la referencia catastral de los inmuebles afectados, no comprobaban que los planos aportados de las fincas, cuando se exigían, se ajustasen a la realidad, ni utilizaban la certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas como medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles; tampoco se aprobó el desarrollo reglamentario que regulara los requisitos técnicos con que debía hacerse el suministro de información previsto en el art. 36.3 LCI; el procedimiento de comunicación notarial o registral era voluntario y solo se producía en la medida en que el interesado aportara los planos correspondientes, sin que ello impidiera el otorgamiento de la escritura o su inscripción. Todo ello ha contribuido a mantener la falta de una cultura y conocimientos cartográficos de los operadores jurídicos que han de intervenir, lo que ha producido el incumplimiento de estas normas.

Esta situación está llamada a transformarse con la entrada en vigor de la LRHC, que ha establecido diversas medidas al respecto: en primer lugar establece que los actos de segregación, agregación, agrupación y división de fincas, son supuestos en que obligatoriamente se debe aportar una representación gráfica georreferenciada de las fincas para proceder a su inscripción, por lo cual es obligatorio que los interesados aporten unos planos georreferenciados que reflejen la alteración producida; en segundo lugar, cabe aportar bien la certificación catastral descriptiva y gráfica que ya refleje los cambios realizados, o bien una representación gráfica georreferenciada alternativa, siempre que tales planos estén representados sobre la cartografía catastral y cumplan los requisitos técnicos que permitan la actualización del Catastro una

vez remitida la información que refleje la operación realizada; en tercer lugar, se ha llevado a cabo un desarrollo reglamentario de los medios y requisitos técnicos con que los fedatarios públicos deben suministrar la información al Catastro. El desarrollo reglamentario ha sido el previsto en los artículos 36.3 LCI y 10.5 LH, para los registradores de la propiedad, mediante la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, ya citada; y para los notarios, por Resolución de la Dirección General del Catastro, de la misma fecha, en desarrollo del art. 36.3 LCI.

El procedimiento requiere que, una vez otorgada la escritura o realizada la inscripción, los notarios o registradores suministren telemáticamente al Catastro la información sobre la alteración, incorporando la información gráfica georreferenciada que refleje las modificaciones, para que este, tras un proceso de validación técnica de la información, asigne las referencias catastrales e incorpore las alteraciones a su base de datos en caso de que el informe de validación sea positivo, o informe de los motivos técnicos que han impedido la incorporación de la alteración y, en su caso, la coordinación gráfica de la finca registral con el Catastro. Una vez incorporada la alteración, el notario otorgante podrá incorporar la certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas resultantes en el título para su presentación para inscripción en el Registro. Si la comunicación se realiza por el registrador una vez realizada la inscripción, el Catastro le remitirá la nueva representación gráfica catastral resultante, para que pueda proceder a la coordinación gráfica con el Catastro de la finca inscrita.

El informe de validación técnica permite conocer, en caso de que se haya incorporado la representación gráfica alternativa, si la configuración de las nuevas parcelas respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las parcelas derivadas de la cartografía catastral afectadas por la operación, y si reúne los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro, y, por lo tanto, determinará si es posible realizar la coordinación gráfica con el Registro de la Propiedad. En caso de que se haya incorporado la representación gráfica derivada de la certificación catastral, no es necesario que el Catastro realice alteración alguna, y solo se validará la vigencia de la certificación catastral.

Pese a que la ley prevé que la comunicación se realice una vez otorgada la escritura o practicada la inscripción, las resoluciones de desarrollo permiten que este informe de validación pueda solicitarse con carácter previo, no solo por los fedatarios públicos intervinientes, sino por cualquier titular interesado o por cualquier técnico competente, lo que será de enorme utilidad para chequear la información suministrada sobre la alteración antes de elaborar los títulos.

Nada dicen ambas resoluciones de desarrollo sobre el papel que deben desempeñar las Administraciones Públicas en este proceso, pese a que la autorización de estas actuaciones debe comprobarse por el notario en el momento de autorizar la escritura, o por el registrador en el momento de realizar la inscripción.

No obstante, la nueva redacción de la LH establece unos requisitos que deben obligar a las Administraciones competentes a plantearse con más rigor la autorización administrativa de estos actos. Entendemos que, al igual que en los procedimientos administrativos que tienen fuerza inmatriculadora y que hemos analizado en el apartado anterior, también aquí hay que reformar la práctica habitual en la tramitación de estos procedimientos:

- 1.º– En primer lugar, la Administración debe proceder a la identificación de las parcelas catastrales afectadas con la referencia catastral, bien mediante su aportación por los interesados, o bien mediante su obtención de la certificación catastral descriptiva y gráfica por la propia Administración (art. 46.1 LCI). Solo así se podrán identificar los bienes inmuebles sobre los que recae el acto cuya autorización se solicita. Dado que en dicho procedimiento se realizan modificaciones en los inmuebles, es suficiente la aportación de la referencia catastral de las fincas de origen, junto con los planos o proyectos que reflejen las modificaciones que se pretenden autorizar (art. 40.2 LCI).
- 2.º– En segundo lugar se deben exigir unos planos georreferenciados que cumplan los requisitos técnicos que están especificados en el apartado séptimo de la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 (art. 9.b LH), dado que serán necesarios para su inscripción posterior en el Registro. Dado que los notarios y registradores deben comprobar que el acto de parcelación ha obtenido licencia, consideramos imprescindible que la Administración exija que se aporten tales planos junto con la solicitud de autorización. De lo contrario se corre el riesgo de aprobar unos actos que pueden suponer una flagrante infracción de las normas urbanísticas o de ordenación del territorio, con el burdo recurso de recurrir a una cartografía no fiable o incluso de no aportar plano alguno para autorizar estas operaciones.
- 3.º– Los planos aportados para poder proceder a su inscripción deben estar representados sobre la cartografía catastral, para poder comprobar las parcelas que estén afectadas total o parcialmente. Esta obligación se corresponde con lo que establece el artículo 3.2 LCI de que la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorpora-

rá en los procedimientos administrativos, como medio de acreditar la descripción física de los inmuebles. Resulta conveniente que la Administración que tramite la solicitud de la licencia se asegure del cumplimiento de los requisitos de la representación gráfica aportada, obteniendo el informe de validación técnica de la representación gráfica alternativa a través de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro. De esa manera puede comprobar que su otorgamiento no invade fincas colindantes o el dominio público, y que se realiza sobre planos que guardan correspondencia con la cartografía catastral. Si las segregaciones o divisiones de las fincas se inscriben en el Registro de la Propiedad, basándose en una representación gráfica alternativa distinta de la cartografía catastral, en la que no se ha obtenido su validación técnica positiva, se pueden estar aprobando actos que invadan fincas colindantes, por lo que su inscripción podría perjudicar derechos de terceros.

Con respecto a este último extremo, hemos de recordar que la actuación administrativa de otorgamiento de una licencia de parcelación puede tener efectos frente a terceros. El artículo 10.5 LH dispone que la presunción de que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real, se produce no solo cuando la finca ha alcanzado la coordinación gráfica con el Catastro, sino también cuando se hubiera inscrito una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación “haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que este haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica”.

Es verdad que no es responsabilidad de la Administración que otorga la licencia la comprobación de la correspondencia de los planos aportados con la realidad, ni de que no se vean afectadas las fincas colindantes, dado que las licencias se otorgan “salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero”, como establece el artículo 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (Decreto de 15 de junio de 1955). Pero el término de “validación por una autoridad pública” en que se expresa el precepto de la LH que acabamos de reproducir, es lo suficientemente impreciso para fundamentar la reclamación de responsabilidad de la Administración por un tercero perjudicado por la inscripción de una segregación que cuenta con licencia administrativa, en la que no se han cumplido los preceptos que sí obligan a la Administración a identificar catastralmente las fincas afectadas con la referencia catastral (arts. 40 y 46 LCI) y a incorporar la certificación catastral

descriptiva y gráfica como medio de acreditación de la descripción física de los bienes inmuebles en los procedimientos administrativos (art. 3.2 LCI).

## 5

### La protección del dominio público

La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, obliga a estas a proteger y defender su patrimonio, a cuyo fin ordena “procurar” su inscripción (art. 28), imponiendo el deber de dicha inscripción en los registros de bienes y derechos (art. 36), obligación que muchas Administraciones no siempre han atendido. También establece que tanto el Catastro como el Registro de la Propiedad deberán suministrar la información de que dispongan sobre los bienes o derechos cuya titularidad corresponda a las Administraciones Públicas o a los organismos públicos vinculados o dependientes de ellas, así como todos aquellos datos o informaciones que sean necesarios para la adecuada gestión o actualización de su inventario, o para el ejercicio de las potestades enumeradas en dicha Ley (art. 64).

Para facilitar la inscripción en el Registro, el art. 206 LH habilita un procedimiento especial y privilegiado de acceso al Registro para los bienes inmuebles de las Administraciones Públicas, que ha de facilitarles la inscripción y, con ello, la adecuada protección del dominio público. Para ello, dicho precepto permite inmatricular en el Registro de la Propiedad bienes pertenecientes a las Administraciones Públicas, mediante certificación administrativa. Igualmente permite que soliciten, por el mismo medio, la inscripción de operaciones registrales de agrupación, división, agregación, segregación, declaración de obra nueva, división horizontal, constitución de conjuntos inmobiliarios, rectificación de la descripción, reanudación del tracto sucesivo o cancelación, todas ellas referentes a los bienes de titularidad pública.

El procedimiento exige que se presente en el Registro una certificación administrativa, librada por el funcionario a cuyo cargo esté la administración de dichos inmuebles, en la que deben expresarse determinados extremos. La nueva redacción del artículo 206.1 LH, aunque contiene una regulación similar a la anterior a la LRHC, establece unos requisitos adicionales a dicha certificación, que no se encontraban ni en la redacción anterior ni en los artículos 303 a 307 del Reglamento Hipotecario, tales como el preceptivo informe previo favorable de los servicios jurídicos de la Administración, y la certificación catastral descriptiva y gráfica que se corresponda con la descripción literaria y delimitación geográfica de la finca cuya inmatriculación se solicita. Solo en caso de que dicho inmueble de titularidad pública no se encuentre

incorporado al Catastro se permite aportar una representación gráfica alternativa junto con un informe del Catastro. Este supuesto solo se produce en determinados bienes de dominio y uso público no sometidos a tributación<sup>10</sup>, y tiene un carácter excepcional, dado que la Ley establece que la incorporación de todos los bienes inmuebles en el Catastro es obligatoria (art. 11.1 LCI). Por lo tanto, las Administraciones Públicas deben instar la correcta incorporación de sus inmuebles en el Catastro para poder proceder posteriormente a su inmatriculación en el Registro de la Propiedad.

Uno de los aciertos de la nueva Ley ha sido la introducción en la regulación de los procedimientos registrales de las adecuadas garantías para la protección de los derechos de terceros, obligando a notificar a todos los titulares de derechos de las fincas colindantes afectadas de aquellas inscripciones de la representación gráfica georreferenciada, en los correspondientes procedimientos, valorando que no se produce la invasión de fincas colindantes. La inmatriculación de las fincas de titularidad pública en el Registro de la Propiedad, así como su incorporación al Catastro Inmobiliario, supondrán, por tanto, una garantía para la adecuada protección de la propiedad pública, pues la Administración titular podrá intervenir en cuantas inscripciones registrales de fincas colindantes a sus bienes puedan perjudicarla.

Además de esta medida, la LH introduce unas especiales garantías para los bienes de dominio público incluso cuando no estén inmatriculados dichos bienes. Así, el registrador de la propiedad, en su labor de calificación, como paso previo a la inscripción de una representación gráfica georreferenciada de cualquier finca en el folio real, debe valorar la posible invasión del dominio público (art. 9.b LH). Esta previsión se concreta al regular los diferentes procedimientos registrales:

- El artículo 199 LH, al regular el procedimiento para la inscripción de la descripción gráfica de una finca, establece que el registrador deberá denegarla si la misma coincidiera en todo o en parte con el dominio público. Cuando advierte esta posibilidad, debe comunicarlo a la Administración titular del inmueble afectado, para que realice las alegaciones que estime oportunas, a la vista de las cuales el registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio.

---

10. La LH prevé que cuando el inmueble de dominio público que se pretende inmatricular “careciese de certificación catastral descriptiva y gráfica”, podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada alternativa, a la que habrá de acompañarse un informe del Catastro. Dicho informe deberá señalar, entre otras cuestiones que se planteen, si los inmuebles públicos cuya inmatriculación se solicita están catastrados o no, total o parcialmente, pues en caso afirmativo la inmatriculación deberá hacerse con base en la mencionada certificación catastral descriptiva y gráfica.

- El artículo 200 LH, que regula el procedimiento de deslinde registral, establece que no resultará de aplicación a los inmuebles cuya titularidad corresponda a las Administraciones Públicas, cuyo deslinde se practicará conforme a su legislación específica.
- El artículo 203 LH, que regula el expediente de dominio para la inmatriculación de fincas<sup>11</sup>, establece que si el registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público, que no estén inmatriculadas, pero que aparezcan en la información territorial asociada de que disponga, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la representación gráfica que se pretende inmatricular, con el fin de que se remita informe en el plazo de un mes. Si la Administración se opone a la inmatriculación o rectificación, o el registrador conservase las dudas sobre la posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha denegación.
- El artículo 205 LH, que regula la inmatriculación de fincas mediante doble título de adquisición, igualmente prevé que si el registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público, que no estén inmatriculadas, pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará dicha circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida.

De esta manera, las Administraciones Públicas van a disponer de un doble instrumento de protección de sus bienes inmuebles. Por una parte, mediante la inscripción de los mismos en el Registro de la Propiedad, porque ostentar dicha titularidad les otorga el derecho a ser oídas o notificadas en todo procedimiento

11. Y que también resulta aplicable para los expedientes de rectificación de la descripción de las fincas y de diferencias en la cabida inscrita superiores al diez por ciento (arts. 201.1 LH), así como para la reanudación del tracto sucesivo (art. 208 LH).

de inmatriculación o incorporación de una representación gráfica georreferenciada de las fincas colindantes. Para ello será imprescindible que sus bienes inmuebles se encuentren dados de alta en el Catastro Inmobiliario, e incorporadas todas las alteraciones catastrales que se produzcan, porque su inscripción en el Registro requerirá la certificación catastral descriptiva y gráfica correspondiente, sin que quepa aportar una representación gráfica alternativa. Esta doble inscripción de los bienes, catastral y registral, va a dotar a la Administración titular de los mismos de la plena garantía de ser notificada y oída en todos los expedientes y las operaciones registrales realizados en las fincas colindantes.

Por otra parte, si la Administración remite al Registro de la Propiedad información gráfica georreferenciada sobre los bienes demaniales, aunque no estén inmatriculados, también gozará de la protección que le otorga la obligación del registrador de impedir la posible invasión del dominio público. En esos procedimientos, será necesario que las Administraciones remitan al Registro las correspondientes alegaciones o informes que sean solicitados por el registrador, en cada una de las operaciones registrales que pudieran afectarles.

Esto nos lleva a analizar la previsión contenida en la LRHC de incorporar al Registro la información administrativa que se deba asociar al resto de la información del folio registral.

## 6

### **La incorporación al Registro de la Propiedad de la información geográfica asociada de las Administraciones Públicas**

El art. 9.a) LH dispone que en la descripción de la finca en el folio real “se expresará, cuando conste acreditada, por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a que se refiera”. En el apartado b) de dicho artículo se añade que los registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.

La disposición adicional primera de la LRHC prevé la existencia de una aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, que deberá estar debidamente homologada por el procedimiento que en ella se establece. Se trata más bien de un sistema de información geográfica que ha de permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e

interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, de las representaciones gráficas inscritas o que se pretenda inscribir, con la cartografía catastral y con aquellas otras debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación de bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado. Esta aplicación ha de servir a los registradores como elemento auxiliar para calificar la descripción gráfica de las fincas, por lo que tiene una gran importancia.

Se pretende de esta manera que el Registro de la Propiedad se convierta en el recipiendario de toda la información territorial con incidencia en la propiedad, y no solo de los derechos reales relativos a los inmuebles, lo que plantea cuestiones como el alcance de la eficacia jurídica de dicha información, que no podemos analizar aquí, pero cuya publicidad registral está limitada a que la finca registral afectada tenga incorporada la información gráfica georreferenciada de acuerdo con los requisitos de la LH (art. 9.b último párrafo).

Los suministradores de la información territorial que se incorpore al Registro no solo van a ser los titulares de los derechos que se pretenda inscribir, sino también las Administraciones Públicas con competencias en materia de dominio público, territorio, urbanismo o medio ambiente. Ya existen una serie de previsiones en diversas leyes sectoriales que contemplan que la información administrativa que afecte al territorio se incorpore a los asientos del Registro de la Propiedad, en un formato gráfico georreferenciado que permita su interoperabilidad, y en la legislación del suelo se establece la posible responsabilidad de la Administración, en caso de que esta no adopte las medidas pertinentes de disciplina o de restablecimiento de la legalidad urbanística y su obligada comunicación al Registro, para su anotación en el folio real de las fincas afectadas<sup>12</sup>.

En lo que respecta a la información urbanística, además del conjunto de actos y cargas urbanísticas que las Administraciones tienen el deber de comunicar al Registro para su inscripción o anotación, la disposición adicional quinta

12. A título de ejemplo, podemos mencionar algunas de las previsiones más recientes, como lo que dispone el art. 53 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, ya citado, que establece que la información perimetral de espacios naturales, montes de utilidad pública y dominios públicos de las vías pecuarias y zonas húmedas, quedará incorporada al sistema de información geográfica de la finca registral. Igualmente la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, en su artículo 30.7, establece medidas de protección del dominio público. Especial relevancia otorga el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, a la inscripción de la información que afecte al derecho de la propiedad de las fincas inscritas, previniéndolo en numerosos artículos, entre los que se encuentran los siguientes: 11.2, 13.2.d), 14.d), 15.4, 23.5, 26.3, 27.3, 28.3, 31.4, 44, 50, 52, 53, y 65 a 68.

de la LRHC impone la obligación a los municipios de poner a disposición de los registradores un acceso mediante servicio de mapas web a todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, debidamente georreferenciados y metadatos, así como a sus modificaciones aprobadas definitivamente y vigentes.

Sin duda, esta encomiable pretensión va a encontrar dificultades en su aplicación práctica. En la misma disposición se prevé que se comunique al Colegio de Registradores cuando existan dificultades técnicas o presupuestarias para su cumplimiento. La falta de previsión de una norma reglamentaria que permita desarrollar el contenido mínimo de la información a suministrar sobre dichos planes e instrumentos urbanísticos, y que defina el sistema informático y las características técnicas del suministro de la información, tampoco va a facilitar la implantación de este proyecto. Los estándares ya aprobados para el intercambio de información cartográfica entre el Catastro y los fedatarios públicos, que siguen las directrices de la directiva INSPIRE, pueden ser una buena base de trabajo en este sentido.

A pesar del camino que resta por recorrer en esta materia, resulta indiscutible que si se quiere garantizar una adecuada información territorial y de la propiedad en este país, que dote de seguridad jurídica cabal al tráfico jurídico inmobiliario, debe incorporarse toda la información administrativa que afecte al derecho de propiedad. Por eso, el Registro de la Propiedad debe incorporar no solo la información sobre los derechos reales inscritos por los propietarios, sino también todo el conjunto de circunstancias, cargas, derechos y limitaciones administrativas que las leyes imponen a la propiedad inmobiliaria para cumplir su función social, y cuyo cumplimiento corresponde ejecutar o controlar a las diferentes Administraciones. Para ello, la labor de estas ha de ser activa, pues ello redundará, además de en una mejor seguridad jurídica, en un ejercicio más eficaz de las competencias que la Ley les otorga en la ordenación e intervención sobre el territorio, en un uso más racional del mismo, y en una mayor protección del dominio público y el medio ambiente.

## 7 Conclusión

El nuevo régimen de coordinación del Registro de la Propiedad con el Catastro Inmobiliario que ha introducido la LRHC, para conseguir que la descripción de las fincas registrales se ajuste a la realidad, tiene por objeto dotar de mayor seguridad jurídica al tráfico inmobiliario. Se pretende superar la situación existente hasta ahora, que ha permitido una enorme imprecisión de descripción de las fincas registrales, que no reflejaba con precisión su delimitación.

tación, superficie ni localización; en algunos casos, la inscripción registral ni siquiera garantizaba la existencia de la finca. Dicho estado de cosas ha permitido la existencia de fraude inmobiliario, tanto urbanístico como fiscal. A partir de la entrada en vigor de la Ley –1 de noviembre de 2015–, la descripción de las fincas con la simple mención de linderos personales debe transformarse en una representación gráfica georreferenciada, lo que permitirá determinar de modo inequívoco su perfecta ubicación y delimitación, así como su superficie, que será la resultante de la representación gráfica.

Obviamente, una reforma de este calado no afecta exclusivamente a las inscripciones registrales, que son voluntarias, sino que ha de involucrar a todos los agentes que intervienen en el tráfico jurídico inmobiliario y en el territorio, entre los que juegan un papel destacado las diferentes Administraciones Públicas. Estas transforman la propiedad de las fincas con determinadas actuaciones administrativas (expropiaciones, deslindes, concentraciones, reparcelaciones...) o intervienen en su modificación, sometiendo determinados actos a la preceptiva licencia administrativa (segregaciones, divisiones, etc.). Sin duda la exigencia de rigor y precisión en la descripción de las fincas ha de extenderse a todos estos procedimientos administrativos.

El Catastro Inmobiliario ha sido el vehículo que ha dispuesto la ley para que el Registro de la Propiedad refleje la realidad “física y jurídica” extraregistro, de modo que se incorpore la representación gráfica derivada de la cartografía catastral o, cuando se manifieste expresamente que el Catastro no refleja la realidad física de la finca, se aporte una representación gráfica alternativa que permita la actualización de la cartografía catastral. Para ello, es esencial que el sistema cuente con un Catastro Inmobiliario que refleje fielmente la realidad inmobiliaria, con el mayor grado de precisión y exactitud posible, y que esté permanentemente actualizado. Las entidades locales y el resto de Administraciones Públicas tienen reconocido en la LCI un principio de colaboración con el Catastro (art. 4 LCI), sin la cual no es posible su mantenimiento y actualización. Allí donde no llegan los procedimientos de cooperación interadministrativa legalmente establecidos, la ley permite suscribir convenios que permitan ampliar el ámbito de colaboración e intercambio de información diseñado en la Ley. Un buen número de entidades locales ya colaboran en la actualización de los datos catastrales, fundamentalmente a través de los órganos que gestionan los tributos. Incorporar en dicho proceso a los órganos que gestionan el urbanismo e intervienen en el territorio constituye una tarea pendiente.

Todo ello redundará no solo en dotar al tráfico jurídico de mayor seguridad jurídica, y en una mejor defensa de los titulares de los derechos inscritos en el Registro, sino que también va a ayudar a lograr un Catastro debidamente

actualizado que sirva a los principios de generalidad y justicia tributaria, un mayor rigor en la gestión y ordenación del territorio, garantizando el cumplimiento de las normas urbanísticas y medioambientales, y una más eficaz defensa de los bienes de dominio público.

Sin duda, la aplicación de las “mejores prácticas” en la actuación de las Administraciones Públicas que hemos propuesto en este trabajo, será mucho más viable si los principios que se contienen en la normativa catastral e hipotecaria, y que aquí hemos analizado, se incorporan de manera clara en la legislación sectorial, tanto estatal como autonómica, e incluso en las ordenanzas municipales cuando ello proceda, que regulen los procedimientos administrativos correspondientes.

