

El proceso de aprobación y puesta en marcha de la Ley 13/2015, de 24 de junio

The process of preparation of Law 13/2015, of June 24

Pablo Puyal Sanz

REVISTA **MAPPING**
Vol.34, 220, 14-21
2025
ISSN: 1131-9100

Resumen

El presente artículo describe el proceso de negociación, elaboración, aprobación y puesta en marcha de la Ley 13/2015, de 24 de junio, que estableció la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro en la descripción gráfica georreferenciada de las fincas con base en la cartografía catastral. Fundamentalmente se centra en las posturas que defendieron los diferentes grupos de interés: registradores, notarios, técnicos, Administraciones públicas y los representantes de los ministerios de Justicia y Hacienda, así como el papel que desempeñaron hasta la aprobación de la ley y en su ejecución posterior.

Abstract

This article describes the process of negotiation, preparation, approval and implementation of Law 13/2015, of June 24, which established coordination between the Property Registry and the Cadastre in the georeferenced graphic description of the properties based on cadastral cartography. Fundamentally, it focuses on the positions defended by the different interest groups: registrars, notaries, technicians, public administrations and representatives of the Ministries of Justice and Finance, both the role they played until the approval of the law and in its subsequent execution.

*«Un mapa siempre toma partido»
Juan Mayorga. El Cartógrafo*

Palabras clave: Registro de la Propiedad, Catastro Inmobiliario, Cartografía georreferenciada, Coordinación, Propiedad inmobiliaria.

Keywords: Property registration, Real Estate Cadastre, Georeferenced cartography, Coordination, Real estate property.

Ministerio de Hacienda
Vocal asesor
puyalsp@gmail.com

Recepción 11/09/2025
Aprobación 16/09/2025

1. INTRODUCCIÓN. LOS ANTECEDENTES DE LA LEY

Los mapas son una representación abstracta de fenómenos localizados en el territorio que toman sólo unos pocos elementos de la realidad. Son útiles para muchas cosas: para representar el espacio y del territorio, para orientarse, para ubicar objetos y analizar relaciones espaciales, para visualizar la información, para medir, planificar, comunicar... Por eso hay muchos mapas temáticos diferentes, según la finalidad para la que se elaboran. Ese uso determina también la precisión métrica que necesitan y la técnica utilizada para su elaboración y actualización.

La cartografía parcelaria representa los bienes inmuebles. Está por tanto condicionada por el concepto de finca o parcela que se maneje. Debe reflejar las características principales de las propiedades inmobiliarias existentes, sobre todo su delimitación que en ocasiones no es apreciable directamente de la realidad física, o las nuevas parcelas que se pretende configurar para el futuro. Y pueden utilizarse para múltiples finalidades. Por eso hay varios tipos de planos o mapas parcelarios, desde el levantamiento topográfico que pueda hacer un particular sobre sus fincas para su segregación, parcelación o para la realización de proyectos de transformación o explotación, hasta los que se elaboran sobre una porción del territorio para actuar sobre la ordenación y configuración de la propiedad (planificación urbana, expropiaciones forzadas, reparcelaciones, concentraciones parcelarias...), pasando por los que dispone el Catastro Inmobiliario de todo el territorio para la valoración de las fincas con fines fiscales.

Sin detenernos en otros antecedentes más remotos, desde los años 90 del siglo pasado los registradores de la propiedad estaban intentando disponer de unas «bases gráficas» para la descripción más fiable de las fincas registrales, utilizando aquellas cartografías que en cada momento y territorio sirvieran mejor a su finalidad. No descartaban la utilización de la cartografía catastral, de hecho desde 1999 habían colaborado con la administración catastral en su actualización y digitalización, pero no querían renunciar a la utilización de otros planos más actualizados, más precisos o que se ajustaran mejor a la descripción de las fincas registrales.

Por el contrario el Catastro Inmobiliario quería que la cartografía de los registradores fuera la catastral únicamente, pues entendía que la existencia de cartografías parcelarias oficiales paralelas, elaboradas con conceptos de finca distintos aunque parecidos, mé-

todos de elaboración heterogéneos, procedimientos de inscripción diferentes (universales y obligatorios los del Catastro e individuales y voluntarios los del Registro de la Propiedad) o con características técnicas y escalas diversas, sólo llevaría a discrepancias que incrementarían la litigiosidad.

La coordinación del Registro de la Propiedad con el Catastro Inmobiliario, en lo que se refiere a la descripción de las fincas, era una antigua aspiración puesta de manifiesto por la doctrina y que había sido recogida por el legislador en la Ley de 23 de marzo de 1906 por la que se estableció el Catastro Topográfico Parcelario. Pero se había visto frustrada por la diferente naturaleza, intereses y propósito de ambas instituciones.

Tras muchos vaivenes e intentos de coordinación durante el siglo XX, la primera iniciativa que logró acercar ambos entornos en la práctica fue la aprobación de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, que estableció la obligación de identificar las fincas registrales con la referencia catastral, tanto en los documentos públicos o privados como en las inscripciones del Registro de la Propiedad. La medida era modesta en apariencia, porque se trataba de incluir un código en documentos e inscripciones registrales que permitiera situar cada finca en la cartografía catastral. El desarrollo del sistema informático que habilitaría la puesta en práctica de esta medida, así como el incipiente intercambio de información del Catastro con notarios y registradores, tuvo que superar muchas dificultades, sobre todo por la precariedad de los medios técnicos disponibles. Pero la medida con los años ha venido dando resultados cada vez más satisfactorios.

Posteriormente, la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible estableció la obligación de incorporar la certificación catastral descriptiva y gráfica, que incluía los datos cartográficos del inmueble, en los documentos públicos que contuvieran hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como en el Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por ley, supuestos que en esos momentos afectaban a las inmatriculaciones de fincas. Para entonces, los medios informáticos del Catastro Inmobiliario y de los fedatarios públicos habían mejorado notablemente y, con ellos, la calidad, fiabilidad y accesibilidad de los datos. Por ello, la obtención de esas certificaciones pudo hacerse de modo inmediato a través de la Sede Electrónica del Catastro en Internet y hoy se emiten por millones anualmente.

A pesar de estas experiencias positivas, que intensificaron las relaciones entre el Catastro Inmobiliario y los fedatarios públicos, nadie ignoraba que seguir

avanzando en el proceso de describir las fincas en el Registro de la Propiedad con base en la cartografía catastral, después de muchas décadas de descripción literaria de las fincas, suponía modificar procedimientos técnicamente complejos que tendría importantes efectos jurídicos, lo que afectaba a los intereses económicos y profesionales en juego de quienes debían intervenir en el mercado inmobiliario. A estas dificultades se añadía el hecho de que España es un país con un gran dinamismo del sector inmobiliario en el que se hacen anualmente millones de operaciones, que los nuevos procedimientos de coordinación no debían paralizar.

En este trabajo voy a valorar desde mi experiencia personal el proceso en el que tuve la suerte de participar, de redacción, negociación, aprobación y puesta en marcha de la ley de coordinación del Registro de la Propiedad con el Catastro para compartir la descripción gráfica georreferenciada de las fincas registrales con base en la cartografía catastral, a cuyo décimo aniversario de su entrada en vigor la revista *Mapping* dedica este número monográfico.

2. LOS ACTORES DEL PROCESO

Eran muchos los agentes afectados por una ley cuya aprobación afectaría plenamente a sus intereses, funciones, costes y procedimientos de trabajo.

- a) Estaba en primer lugar, el colectivo de los registradores, responsables de la inscripción en el Registro de la Propiedad de los derechos reales sobre los inmuebles. Eran conscientes de que el tradicional sistema de descripción literaria de las fincas registrales debía ser superado, pues la falta de una descripción técnica impedía otorgar plenos efectos jurídicos a los datos descriptivos de las fincas, debido a la indeterminación de su localización, cabida y linderos. Existían factores que dificultaban enormemente que el Registro de la Propiedad pudiera elaborar una cartografía continua del territorio para reflejar de modo fiable la descripción de los inmuebles, tales como la voluntariedad de la inscripción registral, que sólo podía practicarse a instancia de los interesados, el importante volumen de fincas no inscritas o la deficiente descripción de las que ya lo estaban.
- b) Junto con los registradores, la Dirección General del Catastro pretendía mejorar sus bases de datos como elemento de lucha contra el fraude, no sólo en las características jurídicas de los inmuebles, en lo que se había avanzado mucho en los cambios de titularidad gracias al procedimiento de comunicación de notarios y registradores, sino mejorando la cartografía catastral, que siempre estaba puesta en cuestión por no tener suficiente precisión métrica o por estar desactualizada, dolencias de las que era plenamente consciente la organización catastral y a cuya solución debía contribuir el nuevo sistema.
- c) En tercer lugar, el colectivo de notarios que elaboran las escrituras públicas otorgadas en los negocios inmobiliarios, que son el principal instrumento inscribible en el Registro, pretendían apoyarse en la cartografía catastral casi exclusivamente para la elaboración de los títulos de propiedad, sin depender de la calificación con los registradores en esta materia. Su intensa colaboración con el Catastro en los últimos años y su contacto directo con las partes intervinientes en el tráfico inmobiliario les hacían ser un elemento clave en el proceso de implantación de cualquier medida.
- d) En cuarto lugar, los técnicos competentes en la elaboración de cartografía (arquitectos, ingenieros en topografía, ingenieros agrónomos, etc.), reclamaban una mayor participación en el levantamiento topográfico de las fincas como paso previo a su inscripción en el Registro, función que desarrollaban en aquellos otros países de Europa que tienen un sistema registral radicalmente diferente del español.
- e) En quinto lugar, las Administraciones públicas que tenían competencias en la reordenación de la propiedad, bien por tener competencias urbanísticas (planes de urbanismo, licencias de segregación o reparcelaciones), agrarias (procesos de concentración parcelaria, licencias de segregación...), de inversión en infraestructuras (expropiaciones forzosas), o bien como responsables del dominio público (deslindes administrativos, etc.), frecuentemente utilizaban cartografías de elaboración propia y omitían el deber de inscripción del dominio público en el Registro de la Propiedad.
- f) Los particulares que intervienen en las transacciones inmobiliarias estaban acostumbrados a utilizar una descripción de las fincas marcada por una inercia que arrastraba frecuentemente las deficiencias de las descripciones anteriores, o a elaborar nuevas descripciones sin mayores exigencias técnicas, lo que facilitaba el fraude inmobiliario. Toda medida legal que quebrara esa tendencia se encontraría con la resistencia

de propietarios o promotores inmobiliarios que solo podría superarse con la colaboración de los restantes operadores.

Obviamente, la cartografía «siempre toma partido» y adoptar una u otra solución no era una cuestión exclusivamente técnica. Por tanto, a nadie se le escapaba que, cualquiera que fuese la solución a que se llegara en el texto de la Ley, el proceso de negociación debía, además de hacer compatibles los intereses en juego, implicar a todos los agentes afectados en su aplicación, que iba a requerir importantes cambios, con mayor carga de trabajo, participación de múltiples agentes, más dificultad técnica y unos desarrollos informáticos innovadores.

3. EL PROCESO DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN

El proceso estuvo impulsado directamente por la Presidencia del Gobierno, que en 2012 se fijó el objetivo de aprobar una Ley de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro.

A diferencia de las anteriores medidas legales que hemos mencionado, en las que el proceso de elaboración de las normas se negoció entre el Catastro y los colegios de notarios y registradores, en este caso los contactos para redactar la ley se iniciaron directamente entre de la Dirección General de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia, cuyo titular era Joaquín José Rodríguez Hernández, y la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda, cuya titular era Belen Navarro Heras. Tenían un encargo decidido del Gobierno de llegar a un acuerdo entre ambos. Sólo posteriormente se quería incorporar al proceso negociador a las organizaciones colegiales de los fedatarios públicos.

La primera actuación que se realizó fue acordar entre ambos ministerios las bases generales de lo que debía recoger el articulado de la Ley. La Dirección General de los Registros y del Notariado elaboró una primera propuesta de redacción, que fue objeto de discusión y modificación con la Dirección General del Catastro durante buena parte del año 2013. Sobre estas bases se logró un acuerdo. Hasta ese momento el texto no había salido del ámbito de ambos ministerios.

El borrador acordado inicialmente del anteproyecto de Ley obtuvo el visto bueno de la directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercan-

A pesar del saldo positivo de la Ley, resulta necesario incrementar el ritmo de la coordinación para que no se quede en algo residual y dar nuevos pasos para coordinar más fincas reformando la Ley

tiles de España, favorable a un texto que imponía un protagonismo esencial a la cartografía catastral. Esta postura del Colegio, cuyo Decano era a la sazón Alfonso Candau Pérez, coincidía con el sentir de una parte de los registradores de la propiedad que no se veían metidos a cartógrafos y querían dejar a otras instituciones con técnicos y competencias en la materia la elaboración de la cartografía parcelaria que debía utilizar el Registro de la Propiedad. Pero en octubre de 2013 hubo elecciones en el Colegio de Registradores, de las que salió elegido decano Gonzalo Aguilera Anegón al frente de un equipo mucho más proclive a la postura contraria, que defendía que, dado que la descripción gráfica georreferenciada de las fincas registrales iba a ser una parte de la inscripción registral, con consecuencias jurídicas reforzadas, era una labor propia e ineludible del registrador de la propiedad no solo calificarla sino también elaborarla cuando fuera preciso. Pretendían además tener una total autonomía en la incorporación de otras cartografías «propias» de cada registro, pretensión cuyo origen estaba en las anteriores «bases gráficas», que algunos registradores llevaban manejando varias décadas, aunque como elemento auxiliar y sin efectos jurídicos.

Por su parte, el Consejo General del Notariado, presidido por José Manuel García Collantes, se opuso inicialmente a la medida, alegando que el principio de legitimación registral no debía extenderse a la descripción física de las fincas. Eran contrarios a que esta fuera obligatoria y también a que fueran los registradores los que pudieran incorporar en la inscripción una u otra cartografía según la documentación aportada por los intervinientes. Defendían que fuera el Catastro el que, en todos los casos, proporcionara la descripción gráfica de las fincas que fueran objeto del tráfico inmobiliario y que las incorporaciones al Catastro de las modificaciones cartográficas fueran previas a la inscripción registral. Había implícita en esta postura una división de funciones: el Registro debía ser

el responsable de los datos jurídicos de las fincas y el Catastro de los datos físicos. Pero esto condicionaba la inscripción en el Registro a la respuesta previa del Catastro, cuyos responsables eran plenamente conscientes de la falta de medios de la Administración catastral para realizar actualizaciones inmediatas de la cartografía a instancia de los interesados, lo que paralizaría tales operaciones.

El Colegio de Ingeniería Geomática y Topográfica, que participó cuando del proceso estaba más avanzado, defendía que dotar de una descripción cartográfica a las fincas registrales solo era posible con la intervención de los técnicos. Aducían que en muchas ocasiones la cartografía catastral no servía para acreditar con plena seguridad jurídica la situación, superficie y linderos de las fincas, dado que adolecía de importantes defectos de delimitación de las parcelas, de desactualización y de precisión métrica, tanto absoluta como relativa, por desplazamiento, giro o deformaciones. Por eso abogaban por la participación obligatoria de los técnicos en todos supuestos de inscripción registral para lograr la cabal descripción de las fincas.

Por su parte, la Dirección General del Patrimonio del Estado hizo alegaciones técnicas al anteproyecto de Ley referidas a la protección de los bienes de dominio público y al procedimiento de su inmatriculación. Otros organismos del Estado, que manejaban cartografía, como el Ministerio de Medio Ambiente, habían negociado con el Colegio de Registradores textos legislativos sectoriales que afectaban a bienes de dominio público que eran contrarios a los principios de la nueva Ley y que quedaron paralizados. El resto de las Administraciones públicas apenas participaron en la elaboración de la Ley, lo que ha producido posteriormente cierta inhibición en su aplicación.

El proyecto finalmente fue aprobado en junio de 2014 por el Gobierno. Incorporaba un sistema mixto, en el que se mantenía el principio de que la única base gráfica del Registro de la Propiedad fuera la cartografía catastral y la exigencia de que la inmatriculación (primera inscripción) de las fincas en el Registro debía hacerse con fincas coordinadas, es decir, con una descripción gráfica georreferenciada coincidente plenamente con la catastral.

Pero se estableció que la descripción gráfica no fuera obligatoria para todas las inscripciones, sino solo para las inmatriculaciones y demás inscripciones que supusieran una modificación de la entidad hipotecaria, siendo voluntaria y rogada para el resto de los casos. Se reformaron los procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad

física y jurídica extrarregistral y se crearon otros nuevos, en los que descripción gráfica georreferenciada era obligatoria para la inscripción registral, si bien no siempre tenía que ser la catastral, sino que podía aportarse una representación gráfica alternativa, en cuya elaboración los técnicos tendrían un importante papel que jugar, cuyas características permitirían incorporar las modificaciones inscritas a la cartografía del Catastro posteriormente.

Los procedimientos de coordinación también quisieron garantizar los derechos de los propietarios y la protección del dominio público, no solo con la utilización de una cartografía fiable, sino también con la participación de los técnicos, la audiencia a los propietarios colindantes y los informes de las Administraciones públicas titulares del dominio público.

Las posturas divergentes siguieron defendiéndose por los diferentes grupos de presión durante la tramitación en el Congreso, como ocurre en numerosos proyectos de ley, que intentaron introducir enmiendas en el texto que reforzaran las posturas a favor de cada cual. A los pocos meses de presentarse el proyecto de Ley ante las Cortes fue nombrado un nuevo Ministro de Justicia, y se produjo también la sustitución del Director General de Registros y del Notariado, que había sido un decidido impulsor del proyecto de Ley, en ocasiones con la oposición de los colegios profesionales de registradores y notarios. La postura más atemperada del nuevo Director General, Francisco Javier Gómez Gállico, reabrió las negociaciones con los colectivos implicados, lo que produjo el retraso de unos meses en la tramitación parlamentaria, pues los plazos de enmiendas se prolongaron hasta febrero de 2015. Fruto de este retraso fue la reestructuración de la sistemática de la ley, la maduración de los pros y contras del articulado y el acercamiento de posturas. El largo proceso de elaboración y aprobación del texto legal, lejos de ser un inconveniente, permitió profundizar en los problemas técnicos y operativos existentes y avanzar soluciones que facilitaron su aplicación.

Una vez solventados los diferentes escollos, la tramitación parlamentaria no introdujo cambios que no estuvieran previamente negociados, casi no hubo repercusión en los medios de comunicación y los debates en el Parlamento fueron desganados y confusos, por tratarse de una materia técnica y más bien árida. Finalmente, se aprobó Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2005 de 5 de marzo.

El texto legal sufrió algunas críticas. Ninguno de los

agentes implicados quedó totalmente satisfecho con las concesiones que hubieron de hacerse con respecto a sus posturas iniciales, pero una vez aprobado, todos convinieron en que su aprobación fue un gran avance. A partir de entonces, la respuesta de los notarios y registradores, con independencia de sus posturas iniciales, no fue otra que la de cumplir la Ley, como hombres de Derecho que eran. La Dirección General del Catastro y los Colegios de Notarios y Registradores se dispusieron a adoptar las medidas para su implantación.

4. LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY

La entrada en vigor de la Ley 13/2015 contenía dos disposiciones finales que eran decisivas. La disposición final quinta retrasaba su entrada en vigor en lo que afectaba a la coordinación entre el Catastro y el Registro al 1 de noviembre de 2015. La disposición final tercera disponía que antes de dicha fecha, las Direcciones Generales del Catastro y de los Registros y del Notariado aprobarían, tras otro proceso negociador, una resolución conjunta que regulara los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad. Dicha resolución se aprobó con fecha de 29 de octubre de 2015, posibilitando la entrada en vigor de la ley. A esta resolución han seguido otras complementarias posteriores como las de 7 de octubre de 2020 y 8 de abril de 2021.

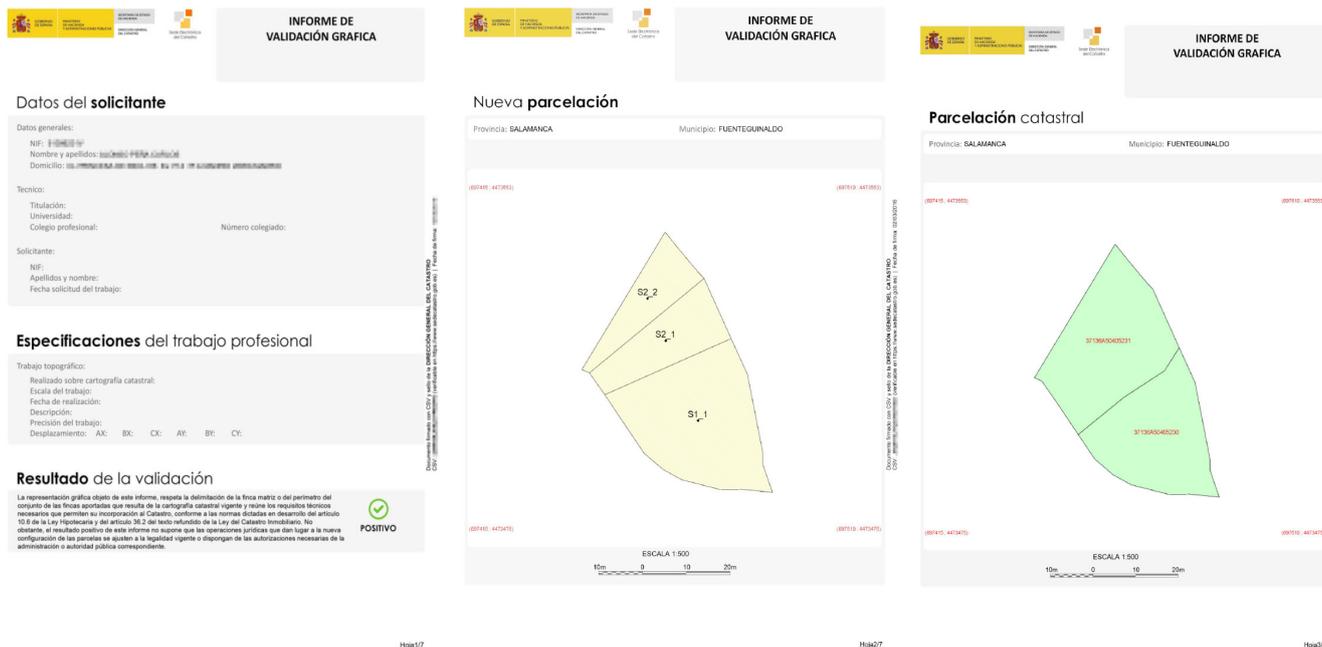
Además, se implantaron los nuevos procedimientos de coordinación que preveía la ley, tanto los registrales como los catastrales, dictándose instrucciones internas en ambos colectivos. Se desarrollaron nuevos sistemas y aplicaciones informáticos. Hubo que desplegar una intensa labor divulgativa y de formación a todos los agentes implicados, tanto internos como externos.

Transcurridos diez años desde la entrada en vigor de la Ley, el balance ha de ser positivo. Entre los logros alcanzados podemos citar los siguientes:

- Se han coordinado más de 1.200.000 parcelas que afectan a más de 1.700.000 fincas, de toda clase de tipologías, demostrando que la Ley puede dar solución a los múltiples casos existentes en la realidad.
- No se ha incrementado la litigiosidad en la delimitación de las fincas, pese a que el procedimiento de coordinación hace aflorar divergencias latentes en la delimitación de la propiedad, gracias al

imprescindible *corpus* de doctrina administrativa sobre la aplicación de la ley elaborado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, labor que continúa la actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

- Está siendo esencial la labor calificadora de los registradores en la descripción de las fincas, a la que anteriormente se prestaba menos atención, al incluir la representación gráfica georreferenciada, y extender a los datos descriptivos de las fincas coordinadas los potentes efectos protectores que el Registro de la Propiedad dota al tráfico inmobiliario.
- Se han automatizado los procedimientos registrales de coordinación en lo relativo a los datos cartográficos, con el desarrollo de la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, homologada con el informe favorable de todos los ministerios competentes en materia cartográfica.
- Se han creado nuevos servicios electrónicos del Catastro específicos para la aplicación de la ley, generalizándose el uso de documentos electrónicos plenamente accesibles, que contienen la georreferenciación de cada finca en lenguajes abiertos: la certificación catastral descriptiva y gráfica que recoge la descripción catastral que se pretendía inscribir; el informe de validación gráfica, que se genera cuando se quiere aportar a la inscripción una descripción gráfica alternativa a la catastral, que permite contrastar las diferencias entre ambas descripciones, su compatibilidad y la posterior actualización cartográfica; o el informe sobre ubicación de construcciones.
- Tanto el Catastro como el Registro han mantenido su autonomía en el ejercicio de sus propias funciones, incrementando a la vez su colaboración, basada en la interoperabilidad de ambas instituciones con la mejora de sus sistemas de intercambio de información.
- Ha crecido la participación de los técnicos en la elaboración de los instrumentos públicos inscribibles en el Registro de la Propiedad.
- Se ha mejorado la cartografía catastral que ha superado la mayor exigencia en precisión y calidad, aunque necesita continuar mejorando, tanto en actualizaciones puntuales, a través de la descripción gráfica georreferenciada alternativa recibida de las fincas registrales, como de otros procesos masivos que solventen problemas de posicionamiento de la cartografía catastral.
- La sociedad, en fin, está cambiando poco a poco los hábitos heredados de no realizar una correcta de-



Informe catastral de validación de una representación gráfica georreferenciada alternativa

limitación y medición de las fincas para operar con ellas en el tráfico inmobiliario. La incorporación de las descripciones gráficas, aunque sea parcial, está trayendo una nueva «cultura cartográfica», que no las ve como un requisito burocrático más, sino como un elemento que contribuye a ganar seguridad y certeza en el mercado inmobiliario.

A pesar del saldo positivo de la Ley, hay que tener a la vez un planteamiento crítico con ella. La experiencia ganada en estos diez años nos muestra que lo que pudo ser un elemento de comprensible prudencia en el momento de su implantación inicial, hoy suponen un freno para su aplicación efectiva, que debe levantarse.

El mayor obstáculo para la implantación de esta Ley está siendo su complejidad técnica y el coste de los procedimientos que regula. La ley tuvo que permitir, para no paralizar el tráfico, que fuera voluntaria y rogada la inscripción de la representación gráfica, y por tanto la coordinación, en la mayor parte de las transacciones inmobiliarias como son las transmisiones de titularidad (compraventas, hipotecas, donaciones y herencias). Pero cuando los procedimientos son voluntarios los operadores, tanto los propietarios como el colectivo notarial o las administraciones públicas, han tendido a evitar su aplicación para esquivar las dificultades de los nuevos procedimientos de coordinación.

La deficiente situación de partida de la descripción física de las fincas registrales tampoco facilita la coordinación al obligar a tramitar procedimientos de

rectificación de la descripción de las fincas.

Por estas razones los resultados cuantitativos son escasos: en estos diez años, menos del tres por ciento de las parcelas existentes en este país tienen una descripción gráfica coordinada entre en el Catastro y el Registro de la Propiedad. A este paso se necesitarían más de trescientos años para completar la tarea.

Resulta necesario, por tanto, incrementar el ritmo de la coordinación para que no se quede en algo residual. Se necesita dar nuevos pasos para coordinar más fincas, reformando la ley. Los propietarios y notarios ya están obligados por la normativa catastral a aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica y a manifestarse sobre su concordancia con la realidad, por lo que en caso positivo el procedimiento para su inscripción registral debería iniciarse obligatoriamente. Resulta inaplazable obligar a los ayuntamientos y demás administraciones públicas a que, cuando gestionan el dominio público o reconfiguran la propiedad, tramiten sus procedimientos administrativos con una cartografía georreferenciada compatible con la catastral antes de su aprobación definitiva y para su inscripción registral posterior. También debería obligarse a aportar una descripción gráfica georreferenciada en todos los procedimientos de rectificación de la descripción y cabida de los inmuebles, sin excepciones. Ha de regularse la extensión de la coordinación a todas las fincas incluidas en edificios en régimen de propiedad horizontal o cuando la parcela que ocupan esté coordinada, etc.

Continuar avanzando en esta línea es factible y re-

sulta imprescindible, porque lo que ya no es posible es ignorar la cartografía oficial en la descripción de la propiedad si queremos asegurar su adecuada protección, que es lo que reclama el principio constitucional de seguridad jurídica.

AGRADECIMIENTOS

Hubo muchas personas, además de las mencionadas en el texto de este artículo, que trabajaron intensamente en la elaboración, aprobación e implantación de la Ley. No estuvimos en primera línea, discutimos intensamente su contenido y acabamos trabajando en equipo. A ellas debo agradecer su lealtad a las instituciones que representaban, su amor por el trabajo bien hecho, su responsabilidad y compromiso con los resultados, el profundo conocimiento técnico que tenían y lo mucho que me enseñaron. Fue un placer. Gracias a todas, así como a los equipos que dirigieron. Sin ellas no hubiera sido posible.

Se trata de los registradores de la propiedad Joaquín Delgado Ramos, Pedro Fandos Pons, Antonio Giner Gargallo, Jose María de Pablos O'Mullony y Óscar Germán Vázquez Asenjo; de los notarios César Belda Casanova y Antonio Jiménez Clar; y de los funcionarios del Catastro, Carlos Alonso Peña, Carmen Conejo

Fernández, Roberto Fernández Gómez, Fernando Serrano Martínez y Luis Virgós Soriano.

REFERENCIAS

El presente artículo está basado fundamentalmente en la experiencia del autor que coordinó el equipo de la Dirección General del Catastro en la elaboración y ejecución de la Ley, por lo que las referencias contenidas en el mismo se basan en los recuerdos de dicho período. Los interesados en profundizar en los aspectos técnicos y jurídicos de la Ley, pueden consultar las siguientes obras:

- Delgado Ramos, J. (2022). Georreferenciación de fincas registrales y su coordinación con el Catastro. Barcelona, Ed. Aferré.
- Fandos Pons, P. (2016) Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales. Valencia, Ed. Tirant lo Blanch.
- Jiménez Gallego, C. (2016) La nueva coordinación Realidad-Catastro-Registro. Valencia, Ed. Tirant lo Blanch.
- Puyal Sanz, P. (2016) El nuevo régimen de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Valencia, Ed. Tirant lo Blanch.
- Trujillo Cabrera, C. (2017). Representación gráfica de fincas en el Registro de la Propiedad. Ed. BOE.



Sobre el autor

Pablo Puyal Sanz

Licenciado en Derecho en la Universidad Autónoma de Madrid en el año 1982. Pertenece al cuerpo de Funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional desde el año 1985 y ha trabajado en diversos ayuntamientos. Durante 19 años desempeñó puestos de trabajo en el Catastro, como Gerente Territorial y Regional, Subdirector General de Estudios y Sistemas de Información o Adjunto a la Dirección General. Durante los últimos cinco años ha sido Subdirector General de Gestión de la Financiación Local y actualmente es vocal asesor en la Secretaría General de Financiación Autonómica y Local del Ministerio de Hacienda.

Es autor de numerosas publicaciones y artículos sobre Financiación y Tributación local, Catastro Inmobiliario, sistemas de información catastral, y coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. También ha publicado un tratado, Derecho Catastral, en 2018.