

La coordinación Catastro-Registro en España: oportunidades de mejora

Cadastral-Registry coordination in Spain: opportunities for improvement

Luis Manuel Benavides Parra

REVISTA **MAPPING**
Vol.34, 220, 68-74
2025
ISSN: 1131-9100

Resumen

La coordinación gráfica entre el Registro de la Propiedad y el Catastro en España en el ámbito gráfico, introducido por la Ley 13/2015, ha supuesto un hito importantísimo para la seguridad jurídica inmobiliaria siendo un proceso imparable. Transcurridos 10 años desde su entrada en vigor, creo que tanto los registradores como Catastro debemos mirar hacia atrás con satisfacción. Pero no podemos caer en la autocomplacencia. Ambas instituciones somos conscientes de los problemas que impiden un mayor avance en este campo, tanto jurídicas como técnicas, y debemos ser capaces, como ya hemos demostrado, de encontrar soluciones a estos problemas. En este artículo, junto con una breve mirada al pasado y al presente, abordaremos algunas de ellas, fundamentalmente desde el punto de vista jurídico, poniendo de manifiesto algunas carencias de la normativa existente bien porque no se abordaron en su día, porque no se desarrollaron de forma adecuada y, simplemente, porque no se contemplaron en su momento.

Abstract

The graphic coordination between the property registry and the Cadastre in Spain in the graphic field, introduced by Law 13/2015, has been a crucial milestone for real estate legal security and is an unstoppable process. Ten years after its entry into force, I believe that both registrars and the Cadastre should look back with satisfaction. But we cannot become complacent. Both institutions are aware of the problems that impede further progress in this field, both legal and technical, and we must be able, as we have already demonstrated, to find solutions to these problems. In this article, along with a brief look at the past and present, we will address some of these, primarily from a legal perspective, highlighting some shortcomings in the existing regulations, either because they were not addressed at the time, because they were not adequately developed, or simply because they were not considered at the time.

Palabras clave: Catastro, Registro de la Propiedad, Urbanismo, Obras nuevas, Código Registral Único (CRU), Referencia catastral.

Keywords: Cadastre, Property Registry, Urban Planning, New construction, Single Registry Code (CRU), Cadastral reference.

Vocal Director del Servicio de Bases Gráficas Registrales
Colegio de Registradores de España (CORPME)
director.sbgr@registradores.org

Recepción 18/09/2025
Aprobación 22/09/2025

1. INTRODUCCIÓN: PASADO Y PRESENTE

La Ley 13/2015, de 24 de junio, cuya parte relacionada con la inscripción de las representaciones gráficas en el Registro de la Propiedad y coordinación con Catastro entró en vigor el 1 de noviembre de 2015, supuso una reforma profunda del título IV de nuestra Ley Hipotecaria de 1946 así como la reforma del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario de 2004. Esta norma nace para dar respuesta a una vieja aspiración del legislador español cual era y es la coordinación entre los Registros de la Propiedad y el Catastro pues, siendo consciente de las diferencias entre ambas instituciones, reconocía y veía la necesidad de alcanzar la coordinación sobre la misma realidad física sobre la que ambas actúan buscando con ello mejorar la identificación de las fincas incrementando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y agilizando la comunicación y cooperación entre ambas instituciones y simplificando la tramitación administrativa.

Y es que, junto con la coordinación, la identificación gráfica de las fincas registrales que permita su localización y mejora de su descripción es la finalidad esencial de la Ley 13/2015 como eje para dar aun mayor seguridad al tráfico jurídico inmobiliario. En palabras de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: *«La finalidad esencial de la ley es aumentar la precisión y seguridad jurídica en la delimitación registral del objeto del derecho de propiedad, mediante procedimientos técnicos que permitan conseguir su coordinación gráfica con el Catastro, como hecho que tiene por finalidad posibilitar el intercambio de información entre las instituciones registral y catastral, sin que el estado de coordinación deba producir efectos jurídicos, pues los mismos se producen con el asiento registral y no por circunstancias externas a él»*. Es por este motivo que el legislador centró el proceso de coordinación en el Registro de la Propiedad pues es la inscripción de las representaciones gráficas georreferenciadas en aquel, ya sean catastrales o alternativas a estas, lo que las dota de los efectos jurídicos que predica el Registro y desencadena, al mismo tiempo, el proceso de coordinación cuyo objetivo es que tanto registro como el parcelario catastral reflejen la misma realidad gráfica de un inmueble, tanto de la finca registral como de la parcela catastral, facilitando la colaboración y el mencionado cambio de información entre ambas instituciones.

Mirando al pasado podemos decir que la génesis de esta ley no fue fácil quizás porque ambas instituciones, Registros y Catastro, se han mirado tradicionalmente con recelo a pesar de que claramente ambas tienen una naturaleza y función totalmente distinta si bien, es innegable, tienen un nexo común: la realidad inmobiliaria. Pero, finalmente, salió

adelante gracias al compromiso de todas las partes implicadas. Y aquí quiero hacer un expreso reconocimiento a los compañeros que me han precedido en la vocalía que hoy me honro en dirigir, a los muchos que han colaborado de una u otra forma, así como al personal del Servicio de Bases Gráficas del CORPME por su inmensa labor pero, también a los integrantes de la Dirección General de Catastro y otros colectivos que han colaborado en la aparición y aplicación de esta reforma.

No obstante, tampoco los comienzos en la aplicación de la norma fueron fáciles. En primer lugar, porque el propio texto de la norma implicaba, dado los distintos principios que sustentaban la reforma, la derogación del Título IV del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprobó el Reglamento Hipotecario y que desarrollaba el Título IV de la propia Ley Hipotecaria; así lo reconoció la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy de Seguridad Jurídica y Fe Pública. En segundo lugar, porque ciertas cuestiones técnicas no podían abordarse por la norma legal siendo necesario elaborar una norma específica en materia de remisión e intercambio de información entre el Catastro y los Registradores de la Propiedad como fue la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, publicada por Resolución de 29 de octubre de 2015. En tercer lugar, porque la propia reforma introducida por la Ley 13/2015 generó cierta incertidumbre en los operadores jurídicos que debían aplicarla. Las novedades en los procedimientos registrales así como la introducción de elementos técnicos en la calificación registral relativos a las representaciones gráficas hizo que en los primeros momentos la aplicación de la norma generará problemas de interpretación que hizo necesarias, apenas tres días después de la entrada en vigor de la reforma, una serie de normas aclaratorias dictadas por la DGRN en la Resolución circular de 3 de noviembre 2015. Y, en cuarto lugar, puesto que la entrada en vigor de la Ley 13/2015 el 1 de noviembre de 2015 cuando, o eso parecía, tenía prevista su entrada en vigor en verano de 2016, supuso no pocos problemas técnicos. Tanto la propia ley como la Resolución de 26 de octubre introducían importantes novedades tecnológicas pues, por un lado y en el ámbito de los registros, obligaba a los Registradores a introducir en los programas de gestión empleados en los Registros los elementos técnicos necesarios para la visualización y calificación de las representaciones gráficas y, además, poniéndolas en relación con el dominio público y, por otro, introducía un sistema de alertas gráficas vía web que, hoy día, es conocido como Geoportal registradores. Pero, además, era necesario el desarrollo de todo el sistema bilateral de comunicaciones entre los Registros y el Catastro. Todas estas novedades, o al menos, una parte importante de estos desarrollos, no

estaban aun implementados. De hecho, la homologación de todos los desarrollos registrales necesarios lo fue casi un año después mediante Resolución de la DGRN de 2 de agosto de 2016.

Y si los comienzos no fueron fáciles, tampoco lo ha sido la aplicación práctica de la reforma en estos años. Por un lado, una reforma de este calado hizo probablemente imposible abordar todos los supuestos y situaciones que en el futuro se iban a generar y eso hizo necesario una nueva Resolución Conjunta de 23 de septiembre de 2020, de la ya Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, publicada por Resolución de 7 de octubre de 2020 que trataba de abordar, de nuevo, las disfunciones detectadas que dificultaban las comunicaciones y el suministro de información entre los registros y el Catastro. Y, por otro, la constante resistencia de algunos operadores jurídicos a favorecer la aplicación de la reforma y lograr tanto la definición gráfica de las fincas registrales y, con ello, la coordinación. Y, finalmente, no puedo dejar de mencionar la ingente cantidad de resoluciones dictadas por la Dirección General de los Registros, ahora de Seguridad Jurídica y Fe Pública, tratando de interpretar, unas veces solo desde la perspectiva jurídica y otras, también, técnica los distintos supuestos que han dado lugar a recursos contra las calificaciones registrales y que constituyen un importantísimo cuerpo doctrinal que ha dado forma, en muchos aspectos, a la aplicación de la reforma aun cuando, en otras ocasiones, no ha sido muy acertada.

Con todo, han pasado ya diez años desde la entrada en vigor de la reforma y aunque el resultado, reconozcámoslo, no ha sido tan espectacular como en un principio podía esperarse, creo que se han sentado las bases necesarias para andar un camino que no tiene vuelta atrás. Y lo es no solo en el territorio donde es competente la Dirección General de Catastro sino, también en aquellos territorios que gestionan su propio Catastro; especialmente Navarra y las provincias de Álava y Bizkaia pues, gracias al esfuerzo del Colegio de Registradores y las administraciones competentes, ya se han puesto en marcha los mecanismos necesarios para que opere la coordinación en los términos previstos por la reforma operada por la Ley 13/2015.

Hoy, según la web del Catastro hay cerca de un millón trescientas mil parcelas coordinadas con una finca registral. Sin embargo, no puedo dejar de mencionar que, por los datos que manejamos en el Servicio de Bases Gráficas del Colegio de Registradores, los Registros de la Propiedad desplegados por el territorio donde es competente la Dirección General de Catastro han inscrito cerca de dos millones entre representaciones gráficas catastrales y alternativas y eso significa que tenemos en nuestros registros, por el momento, dos millones de fincas registrales perfectamente geolocalizadas y definidas gráficamente sobre el territorio

y, lo que es más importante, cuyas descripción, basada en la representación gráfica inscrita, queda amparada por los principios hipotecarios que rigen el sistema registral español pues, en palabras de la DGSJFP, *«la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito»*. Con esto, la finalidad esencial de la Ley 13/2015 en orden a mejorar la precisión de la finca registral se está cumpliendo aun cuando la coordinación vaya un poco por detrás.

Desde mi perspectiva, como ya he señalado, hace diez años se comenzó a andar un camino, con muchos baches, pero que no tiene vuelta atrás y eso ha sido gracias al esfuerzo de muchas personas que comprendieron la necesidad y utilidad de una reforma de este calado. En lo personal, me considero orgulloso heredero del trabajo que han venido realizando mis compañeros en este tema. A los que ahora nos corresponde asumir esta responsabilidad nos incumbe conservar ese legado y mejorarlo.

2. OPORTUNIDADES: FUTURO

La realidad vivida estos años pone de manifiesto situaciones que, como decíamos, hacen necesario un nuevo enfoque. La aplicación práctica del proceso de coordinación, no exenta de problemas técnicos que, sin embargo, tenemos la voluntad de ir mejorando o arreglando, reveló ciertas situaciones o realidades que, en mi opinión, la reforma no abordó o lo hizo de forma insuficiente o equivocada; a veces, incluso, debido a una interpretación errónea. Y creo que hoy estamos suficientemente maduros para abordarlas y contribuir a mejorar el sistema. No es este el lugar donde relatar de forma minuciosa todas las cuestiones que hay que abordar ni tampoco quiero excederme en cuestiones técnicas que, aun siendo complicadas, tienen una relativa fácil solución, pero si poner de relieve, aunque sea someramente, al menos dos cuestiones que pueden y deben tenerse en cuenta para mejorar el sistema, tanto desde la perspectiva de la propia inscripción gráfica como respecto de la coordinación puesto que ambas, en general, están indisolublemente unidas.

2.1 La representación gráfica en las declaraciones de obras nueva y su coordinación.

Dentro de estas mejoras está la que podríamos denominar como la «olvidada» importancia gráfica en las declaraciones de obra nueva. La Ley 13/2015, al reformar el

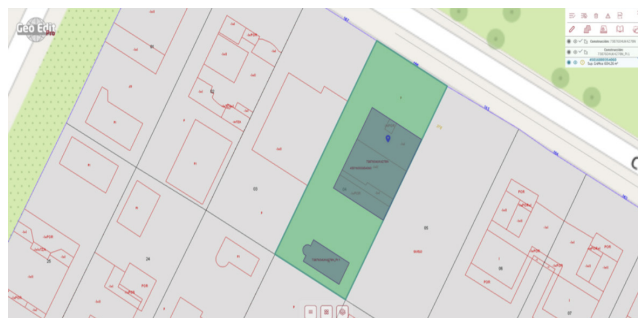
artículo 202 de la Ley Hipotecaria, impuso desde el punto de vista gráfico y registral, que la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habría de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Esta redacción planteaba dos dudas fundamentales; primero, si para inscribir una obra en el registro era requisito previo inscribir la base gráfica de la propia finca y, segundo, si la superficie de ocupación también debía entenderse como inscripción de base gráfica y, por tanto, debía aportarse en formato GML.

Respecto de la primera cuestión, Inicialmente y dado que la reforma hablaba siempre de representaciones gráficas georreferenciadas, muchos pensamos que este supuesto entraba dentro de lo que empezamos a conocer como «georreferenciación» en el sentido, podríamos decir, registral del término y referido a la necesidad de dejar constancia en el Registro de la representación gráfica de la superficie de ocupación en el registro; es decir, era necesario reflejar la base gráfica de la finca en el registro con carácter previo o simultáneo a la constancia de la superficie de ocupación; máxime cuando la Resolución de 3 de noviembre de 2015, en su número octavo, así parecía recogerlo. Con lo que parecía que la inscripción de la base gráfica de la finca era obligatoria a pesar de que el supuesto no se recogía como tal en el artículo 9, letra b) de la Ley Hipotecaria al igual que ocurría con una inmatriculación o con una segregación, por ejemplo. Sin embargo, la Dirección General, al menos de inicio, no lo consideró así al entender que la necesidad de inscribir previa o simultáneamente la base gráfica de la propia finca solo estaba justificada el registrador albergaba dudas acerca de la identificación de la parcela sobre la que se declara la obra y en cuanto a si la edificación se encontraba dentro del perímetro de ésta. Posteriormente, siguiendo esta interpretación inicial, la Dirección General si fue reconociendo la innata relación que existe entre la georreferenciación de la propia finca y la delimitación gráfica de la superficie de ocupación en caso de declaración de una obra nueva y reconocía que, además de la georreferenciación de la edificación, también era necesaria la de la parcela para que el registrador pudiera calificar que la edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la parcela y no se extralimite mediante, como es lógico, una comparación geométrica espacial entre ambas geometrías. No obstante, esta necesidad de inscripción previa se entendía admisible por la Dirección General si la obra declarada linda con fincas colindantes o si la edificación se ubica en los límites de la parcela, la georreferenciación de la obra nueva implica la delimitación, siquiera sea parcial, de la parcela sobre la que se ubica, y por extensión la de la parcela colindante (Supuestos 1 y 2).

Finalmente, hemos tenido que esperar a este año para

que la doctrina de la Dirección General vaya en la dirección correcta reconociendo abiertamente y, esperemos definitivamente, que constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero, incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación, pues únicamente a través de la inscripción de la base gráfica podrá realizarse a ese análisis geométrico espacial que permitirá comprobar que, efectivamente, la edificación se ubica dentro de los límites de la finca resultantes de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices y, además, evitará que a través del reflejo registral de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación tenga acceso al Registro un listado de coordenadas que ubiquen la finca (al menos parcialmente) en el territorio, sin sujetarse a lo previsto en los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria y, especialmente, a lo preceptuado en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria.

De este modo, se introduce un nuevo supuesto de inscripción de representación gráfica que permitirá y aumentará las posibilidades de coordinación entre los Registros y el Catastro. Queda aún por resolver la segunda cuestión relativa a la constancia de las coordenadas de la superficie de ocupación respecto de la que la Dirección General sigue sin reconocer tanto la utilidad como la necesidad de



SUPUESTO 1 (Georreferenciación previa de la finca situada en Pepino (Toledo) al estar alguno de sus elementos construidos lindero con finca colindante).



SUPUESTO 2 (Georreferenciación previa de la finca situada en Madrid (Madrid) al ocupar la superficie construida casi toda la superficie de la finca).

que se aporten en un archivo GML y se inscriban desde el punto de vista técnico como cualquier supuesto de representación gráfica y que sin duda sería un avance en materia de coordinación pues no dejan de ser recintos gráficos. De hecho, la Resolución de 26 de octubre de 2015 dictada en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, ya establecía imperativamente, en su apartado séptimo, que en el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habría de remitirse también por los registradores al Catastro las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas y esta remisión exige cumplir con los estándares técnicos de comunicación entre ambas instituciones lo que supone, simplemente, aprovechar el sistema ya existente de comunicación de inscripciones gráficas y de sus archivos en formato GML.

2.2 El aspecto gráfico de los procedimientos de reorganización de la propiedad

Otra de las mejoras que hay que abordar es el tratamiento gráfico de los procedimientos de reorganización del territorio, especialmente las parcelaciones urbanísticas y las concentraciones parcelarias, pues su enfoque actual y los medios proporcionados para lograr una coordinación en «origen», como pedía la Ley 13/2015, pues dan origen a finca registrales y parcelas catastrales ex novo y coordinables desde que se inscriben en el Registro, quizás no son los adecuados y genera situaciones complicadas de resolver que, por desgracia, vivimos diariamente tanto los Registradores como las gerencias de Catastro.

Este tipo de procesos, especialmente las parcelaciones urbanísticas y las concentraciones parcelarias, tiene hoy día una vertiente jurídico-administrativa pero, innegablemente, una importantísima vertiente gráfica. La Ley 13/2015 introducía en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria el carácter obligatorio de la inscripción de las representaciones gráficas en las operaciones de parcelación, reparcación y concentración parcelaria pero, sin embargo, no establecía un artículo específico que regulara específicamente esta cuestión. La única norma al respecto es el artículo 204 de la Ley Hipotecaria que regula las inmatriculaciones de fincas fuera de lo dispuesto en los artículos 205 y 206. Efectivamente, el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, consideraba la posibilidad de inmatricular fincas una vez aprobado el proyecto de equidistribución, es decir, en una parcelación o reparcación urbanística e igual previsión contenía el Decreto 118/1973, de 12 de enero, para las concentraciones parcelarias. Sobre esta base, el párrafo primero, apartados 1º y 2º, permite la inmatriculación de fincas de resultado en expedientes de transformación o equidistribución urbanística, así como las resultantes de expedientes de concentración parcelaria.

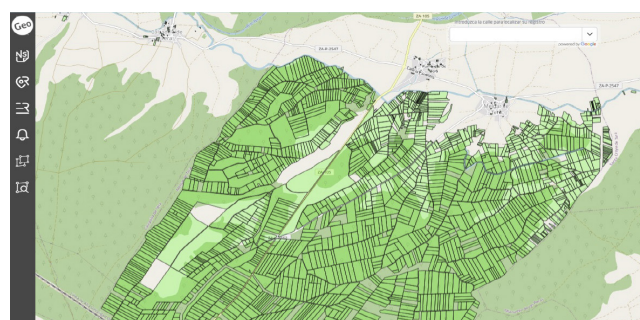
Gráficamente, es el apartado segundo de este precepto el que se encarga de la cuestión al disponer, básicamente, que cuando estas nuevas fincas y su geometría creadas en virtud de estos procedimientos no hubieran sido incorporadas previamente al Catastro, presentado el documento en el Registro, el Registrador remitirá electrónicamente al Catastro copia de la representación gráfica aportada el día siguiente al de su presentación en el Registro de la Propiedad y el Catastro devolverá al Registrador las referencias catastrales correspondientes así como la representación gráfica catastral indicando, en su caso, si la finca ha de entenderse coordinada. Con ello se pretendía arbitrar un sistema «ágil, sencillo y rápido» que permitiera al registro inscribir las geometrías de las fincas de resultado directamente con la representación gráfica catastral.

Pero el procedimiento ni es ágil ni sencillo ni, mucho menos, rápido. En primer lugar, porque estos procedimientos suelen afectar a un gran número de fincas o parcelas y la previsión de que el registro remitiera las bases gráficas al Catastro al día siguiente de la presentación es, en la mayoría de los casos, inviable; estamos hablando de operaciones que pueden dar lugar a más de quinientas nuevas fincas. Estos son dos ejemplos que ilustran muy bien esta cuestión (supuestos 3 y 4).

En estos casos, al menos y a efectos de la calificación gráfica, el Registrador tiene que comprobar que el límite exterior del recinto afectado, es decir, lo que se conoce como área de reparto y sobre la que se verifica la operación no invade ni afecta a fincas exteriores no incluidas en el procedimiento. Debe comprobar que el área no afecta a



SUPUESTO 3: PARCELACIÓN URBANÍSTICA "LOS BERROCALES" (MADRID)



SUPUESTO 4: CONCENTRACIÓN PARCELARIA "MELGAR DE TERA" (ZAMORA)

bienes de dominio público y si es así, que se han realizado las comunicaciones oportunas o recabado los informes procedentes. Y, finalmente, debe comprobar que todas y cada una de la geometría se corresponde con una finca de reemplazo o resultado y la descripción que de ella se hace en el documento presentado a inscripción. Realizar toda esta calificación en el plazo de veinticuatro horas es, cuando menos, una quimera. Pero es que aun cuando fuera posible, procesar toda esta información por las gerencias de Catastro se antoja también irrealizable y a ello hay que añadir que el precepto no establecía plazo para que Catastro remitiese las nuevas referencias catastrales y sus geometrías y el plazo de despacho de un documento por el registro es de 15 días.

Posteriormente, la Resolución Conjunta de 23 de septiembre de 2020, publicada el 7 de octubre de 2020, dedicó el apartado decimocuarto a la coordinación en estos procedimientos tratando de anticiparse, precisamente, a los problemas gráficos que puede presentar el área o ámbito de actuación puede presentar. De este modo, y por un lado, establece como requisito esencial que la delimitación perimetral externa de dichas áreas unidades, que se ha de corresponder con el perímetro exterior de las fincas resultantes, se defina previamente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, de modo que dicha delimitación respete a su vez la configuración perimetral externa de las parcelas catastrales afectadas. Y por otro, permite que la base gráfica de las fincas resultantes pueda ser realizadas con anterioridad al inicio del expediente administrativo o como un trámite más dentro del mismo, al objeto de hacer posible la asignación de la referencia catastral a cada una de ellas.

A pesar de estar previstas la realidad sigue siendo la misma pues se siguen presentando en los Registros documentos a inscripción en los Registros que adolecen de problemas gráficos como invasión de fincas exteriores, algunas de dominio público y sin evacuar las comunicaciones o informes necesarios, o el empleo de técnicas o medios desfasados para la determinación gráfica de los ámbitos de actuación o de las fincas de resultado. Ante esta situación, al Registro no le queda más remedio que no inscribir aun cuando el procedimiento, en su vertiente jurídica y administrativa, haya cumplido con todos sus trámites y, por otro lado, al Catastro le resulta, en el mejor de los casos, complicado el encaje de las geometrías en el parcelario catastral. Y muchos de estos problemas vienen motivados por el desconocimiento de esa importancia gráfica que hoy día tiene estos procedimientos tanto a efectos de inscripción como de su coordinación.

Es necesario abordar definitivamente esta cuestión desde dos ángulos. Por un lado, cumpliéndose lo dispuesto en ese apartado decimocuarto de la Resolución

Conjunta de 23 de septiembre de 2020 de modo que el trabajo gráfico, tanto sobre el ámbito o área de ejecución como sobre la fincas que han de resultar tras la finalización del procedimiento, se ejecute al menos de forma simultánea a la propia tramitación del procedimiento utilizando los medios y las técnicas adecuadas y, por otro, que la definición gráfica y el archivo GML de dicha área o ámbito sea inmediatamente comunicada tanto al Catastro como al Registro o Registros afectados. El Catastro precisa de conocer cuanto antes dicha geometría para que pueda realizar su análisis gráfico y pueda ir determinando el encaje del área y, por tanto, de las futuras fincas resultantes en el parcelario catastral sin extralimitaciones. Pero el Registro también precisa conocerla pues ha de certificar de las fincas registrales incluidas en dicha área. Efectivamente, el artículo 5 del Real Decreto 1093/997 establece esta obligación del Registrador de certificar del dominio y las cargas de las fincas registrales incluidas en el ámbito de ejecución pues es la finca registral y la titularidad que publica el Registro el elemento clave en estos procedimientos y de esta expedición se deja constancia por nota al margen del dominio de la finca afectada. Pero hoy día, esa certificación debe completarse con la base gráfica de la finca si esta la tiene inscrita y que está amparada, como vimos, por los principios hipotecarios.

Creo que, en esto, probablemente y aunque hayan pasado ya diez años, aún queda mucha pedagogía por hacer.

3. CONCLUSIÓN

Han pasado diez años desde la entrada en vigor de la reforma y su aplicación no ha sido fácil pero frente a quienes auguraban su fracaso e, incluso, ha hecho y hacen lo posible para evitar su éxito, podemos estar relativamente satisfechos. Y podemos estarlo porque, como no me cansare de repetir, la inscripción de las representaciones gráficas en los registros y su coordinación con el Catastro es una realidad que ha venido para quedarse. La definición gráfica de la finca registral, elemento físico sobre el que se predicen los principios hipotecarios, es algo esencial hoy día para dar certeza y seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y a través de la coordinación no solo se mejora la información gráfica de que dispone Catastro sino también la certeza de la seguridad que da esa información lo que le permite, sin duda, cumplir mejor con su finalidad esencialmente fiscal. Eso no quita, en modo alguno, que el sistema tenga problemas, defectos, mejoras o nuevos retos o supuestos que debamos resolver, pero tengo la firme convicción de que tanto Catastro como nosotros, los Registradores, tenemos la voluntad de afrontarlos.

REFERENCIAS

- Ley 13/2015 (<https://www.boe.es/eli/es/l/2015/06/24/13/con>)
Dirección General de Catastro (<https://www.catastro.hacienda.gob.es/esp/CoordinacionCatastroRegistro.asp>)
Resolución de 17 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-13363)
Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad (<https://www.boe.es/eli/es/res/2015/10/29/1>).
Resolución-circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la ley 13/2015, de 24 de junio.
Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad (<https://www.boe.es/eli/es/res/2020/10/07/1>).
Resolución de 5 de abril de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (<https://boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2022-6656>)
Resolución 3 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2024-23616).
Resolución de 6 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (https://boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2024-6046).
Artículo 202 Ley Hipotecaria (https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2024-23616).
Resolución de 8 de febrero de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (<https://www.boe.es/boe/dias/2016/03/10/pdfs/BOE-A-2016-2424>).
Resolución de 6 de septiembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (<https://www.boe.es/boe/dias/2016/09/30/pdfs/BOE-A-2016-8945>).
Resolución de 20 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (<https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6368>).
Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (<https://www.boe.es/boe/dias/2021/11/23/pdfs/BOE-A-2021-19271>).
Resolución de 30 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (<https://www.boe.es/boe/dias/2024/07/05/pdfs/BOE-A-2024-13798>).
Resolución de 24 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (<https://www.boe.es/boe/dias/2025/07/26/pdfs/BOE-A-2025-15553>).
Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (<https://www.boe.es/eli/es/rd/1997/07/04/1093/con>).
Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario (<https://www.boe.es/eli/es/d/1973/01/12/118/con>).



Sobre el autor

Luis Manuel Benavides Parra

Licenciado en Derecho por la Universidad de Jaén. Mediador Civil y Mercantil. Registrador de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles promoción 2002. Programa de Desarrollo Directivo en ESADE en colaboración con el Colegio de Registradores. He desempeñado los cargos de coordinador de oficinas liquidadoras, así como el de delegado provincial del Colegio de Registradores en las provincias de Jaén y Toledo. Miembro del Decanato Territorial de Andalucía Oriental del Colegio de Registradores. Vocal de Bases Gráficas y Director del Servicio de Estudios Registrales del Decanato Territorial de Castilla La Mancha del Colegio de Registradores. Actualmente, Vocal Director del Servicio de Bases Gráficas Registrales en la Junta del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles desde 2021.