

La coordinación de la descripción de los terrenos, en las escrituras, en el Registro de la Propiedad y en el Catastro

The coordination of the description of the land in the deeds, in the Property Registry, and in the Cadastre

Carlos Marín Calero

REVISTA **MAPPING**

Vol.34, 220, 76-86

2025

ISSN: 1131-9100

Resumen

La coordinación de las distintas descripciones de los bienes inmuebles, en la escritura, el Registro de la Propiedad y el Catastro inmobiliario, no es ni exclusiva ni principalmente un problema técnico; los interesados pueden encontrar la colaboración que a ese respecto necesiten, en las Notarías y en el propio Catastro. La coordinación lo que necesita son actores y la descoordinación se puede decir que cuenta con ellos. El Estado, quizá el máximo responsable, no se ha decidido por una coordinación impuesta y los demás agentes convocados han encontrado la forma de oponerse, de algún modo y por uno u otro motivo.

Abstract

The coordination of the various descriptions of real estate properties—in the deed, the Land Registry, and the Cadastral Register—is neither exclusively nor primarily a technical problem. Interested parties can find the assistance they need in this regard at Notary offices and in the Cadastre itself. What coordination requires is active participants, and it could be said that lack of coordination already has them. The State, perhaps the main party responsible, has not opted for mandatory coordination, and the other involved agents have found ways to resist it, in one form or another and for various reasons.

Palabras clave: Registro-Catastro, Coordinación Notaria-Catastro, Descripción finca registral, Georreferenciación finca registral, Descripción gráfica alternativa a la catastral, Referencia catastral, Certificación catastral descriptiva y gráfica, Jurisdicción voluntaria, Ley Hipotecaria, Ley del Catastro, Objeto del contrato, Descripción finca en la escritura, Principio legitimación registral, Fe pública registral, Prueba de presunciones, Deslinde/Amojonamiento, Deslinde dominio público, Inmatriculación finca registral, Reforma legal.

Keywords: Registry-Cadastre coordination, Notary-Cadastre coordination, Description of registered property, Georeferencing of registered property, Alternative graphic description to the cadastral one, Cadastral reference, Descriptive and graphic cadastral certification, Voluntary jurisdiction, Mortgage law, Cadastral law, Object of the contract, Property description in the deed, Principle of registral legitimization, Registral public faith, Evidence through presumptions, Boundary demarcation/Marking, Demarcation of public domain, Registration of property for the first time, Legal reform.

Notario jubilado
carlosmarin@notariado.org

Recepción 22/09/2025
Aprobación 27/09/2025

1. LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA EN LAS ESCRITURAS (Y EN LOS CONTRATOS PRIVADOS)

La forma tradicional de describir las fincas, enumerando algunas de sus características y con especial y necesaria mención de las particularidades de ellas que exige la ley, sin duda, se presta a un cierto nivel de error y puede dar lugar a equívocos, más o menos involuntarios, más o menos intencionados.

Sin embargo, en líneas generales se puede considerar que dicha práctica es suficiente y adecuada, como lo acredita su propio uso a lo largo de siglos (especialmente, si se le añade la actitud diligente de los interesados, a que me referiré al final de este texto).

Por lo que conlleva un alto grado de exageración dejar caer, en los discursos públicos o en los considerandos de las decisiones o resoluciones de los organismos del Estado, que el modo que se tenía de describir las fincas antes de la reforma de la Ley Hipotecaria en el año 2015 (es decir, hacerlo en los términos en que lo demandaba la ley vigente hasta esa fecha, y no en una mera y mala costumbre de los particulares), mediante descripciones «meramente» literarias de la ubicación, localización y delimitación física, ha conllevado imprecisiones y «distorsiones». Aun siendo cierto, sólo lo es en parte y la reforma de 2015 no vino a salvar al mundo.

El tráfico inmobiliario ha sido siempre, en toda época, tan importante y lo es en tantos sentidos y no solamente en el económico, que sería inimaginable que los propietarios o titulares de derechos se hubieran conformado pacíficamente, siglo tras siglo, con una identificación de la finca que nada o poco les dijera sobre su realidad o que no les permitiera concretar sus derechos y sus obligaciones (siendo además esta última parte con mucho la más importante, como resaltaré al final).

No obstante, es igualmente cierto que ese modo tradicional de describir los terrenos no ayuda a solventar determinados supuestos de confusión y sobre todo de conflicto, en los que o bien las circunstancias o bien la mala voluntad de los sujetos puede pretender -y con frecuencia consigue- ampararse en esa pequeña o grande indefinición propia de la descripción literaria para sacar de ella un beneficio injusto. Por lo tanto y dada esa importancia social y económica que tienen las propiedades inmuebles, siempre será bienvenido un modo de describirlas que sea más completo y más preciso (al menos, en la medida en que no añada más dificultades de las que prometa resolver). Pero siempre sin dejar de tener en cuenta que, en la mayoría de los casos, no es una necesidad insoslayable y, también, que probablemente no hay ningún método que pueda poner completamente a raya la mala

voluntad de los sujetos ni tampoco los más que tradicionales y posiblemente imperecederos conflictos entre colindantes.

Y es verdad que una posible forma de describir la finca, quizá la más clara y útil, es la de acompañar un plano de la misma; seguramente, tampoco, sustituir o eliminar la descripción literaria, sino sumar ambas descripciones, de modo complementario, tal y como se hace en la ordenación urbanística o en los edificios de viviendas (mediante el llamado libro del edificio); y será tanto mejor si se trata de un plano oficial y, sobre todo, de un plano oficial que venga acompañado de la decisión legal de imponerse a cualquier otra descripción e incluso de prevalecer sobre la propia realidad física (de la que más adelante hablaré). En definitiva, un plano elaborado y respaldado por una autoridad y mejor aún por el propio Estado, o sea, por el Catastro, al que, por ley, se dota de un valor objetivo, hasta cierto punto independiente de la realidad, porque el Estado decide dar preferencia a una apariencia que no es caprichosa, sino que previamente ha sido supervisada y validada por una autoridad. Es una técnica que el Derecho llama de presunciones, por la cual ciertas cosas se tienen por ciertas, lo sean o no, mientras -eso sí- no se demuestre lo contrario; es decir, dejando a los particulares la posibilidad de contradecirlas, pero no simplemente de palabra y a su personal criterio, sino mediante un procedimiento oficial que establece una nueva presunción.

De seguirse ese camino, el espacio físico que comprende una finca, a todos los efectos legales y especialmente de los contratos que se formalizan en las escrituras, será el que delimita el Catastro en su cartografía oficial.

A ese proceso, se le conoce como coordinación con el Catastro.

2. LOS SUCESIVOS INTENTOS LEGALES, EN ESPAÑA, DE COORDINACIÓN CON EL CATASTRO

En algunos países, históricamente, todo el sistema inmobiliario y el propio Registro de la Propiedad funcionan como acabo de decir, pues se iniciaron -o al menos se reinicieron- partiendo de la situación de que el Estado -el Rey- era el dueño único del país, de manera que sólo podían transmitirse las fincas que ese Estado había grafiado previamente de un plano oficial y con estricta sujeción a él. Pero, salvo esa situación, en casi todos los demás casos, los intentos históricos sobrevenidos de coordinación de las fincas con sus planos oficiales han sido siempre complicados y, por lo que se refiere a España, siempre fallidos.

Ya la ley de 1906, referente al Catastro parcelario de España, en su Capítulo sobre Aplicaciones del catastro, decía que «*a partir de la fecha en que comenzará á regir el avance catastral, ningún Juez, Tribunal, oficina administrativa, Notario ni Registrador de la propiedad, admitirán reclamación alguna, ni otorgarán documento público, ni practicarán inscripciones ni asientos en los Registros de la Propiedad que se refieran á un inmueble perteneciente al solicitante sin que acompañe al título de propiedad el plano correspondiente, si está formado el Catastro, ó una hoja del Registro del Catastro, debidamente autorizada, en el período del avance*». Y que «*tampoco el Estado sacará á la venta propiedad alguna sin acompañar su plano, enlazado y referido al del término municipal*».

Casi huelga decir que nunca ha sido así, que ese mandato legal no se ha cumplido por parte de ninguno de los actores convocados, ni aún por parte del propio Estado, en tanto que propietario -transmitente o adquirente-.

Después de eso, diferentes leyes se propusieron y ciertamente lograron una coordinación limitada, restringida a ciertos sectores, a cierto tipo de fincas, que, aun siendo particulares, eran reordenadas por las autoridades estatales (como es el caso de la concentración parcelaria, el de las segregaciones bajo licencia municipal o el de las reparcelaciones y otras actuaciones urbanísticas), o eran terrenos públicos, deslindados por un acto de autoridad de su dueño, o sea, en propio Estado, que se supone que siempre lo ha hecho sirviéndose y respetando su propia cartografía, o sea, la del Catastro.

En 1996, se pensó en un proceso mixto, que respetaba la realidad descoordinada hasta ese momento existente, pero condicionaba el acceso de nuevas fincas al Registro de la Propiedad (el proceso conocido como inmatriculación) a que su descripción coincidiera exactamente con la catastral. Dado lo tardío del proyecto, afectaba a un número muy pequeño de fincas, puesto que, con alguna excepción territorial, por viejas costumbres, la mayoría de las propiedades en España ya estaban registradas. Por lo demás, se imponía una coordinación perfecta en ese momento inicial, pero no se aseguraba la permanencia de la misma en el devenir futuro de la finca.

A su lado, se procuró anudar la referencia o firma registral con la catastral, haciendo constar en el Registro de la Propiedad la referencia de la parcela catastral «correspondiente» a la finca. Todo ello con unos efectos limitados y con la lógica dificultad de un concepto tan indeterminado como el de la correspondencia, de manera que en algunas fincas registrales -y por ende en las que figuraban en las escrituras- no se pudo hacer constar tal referencia catastral.

En la actualidad, el intento de coordinación vigente es el resultante de la reforma de 2015 de la Ley Hipotecaria.

Que, en cierto modo, sigue la técnica de la inmatriculación, o sea, la exigencia de plena coordinación en cada finca «nueva», pero entendiendo por tales, ya no únicamente a las que acceden por primera vez al Registro de la Propiedad, que como digo es algo poco frecuente, sino a las que reciben una nueva descripción, como consecuencia de una alteración o manipulación posterior, sea por segregación, por división, por agrupación o agregación. En este otro enfoque, el proceso, aunque puede ser más o menos lento, es expansivo y acumulativo, por lo que se puede decir que, tarde o temprano, afectará a todas o a casi todas las fincas, pues la realidad histórica demuestra que éstas están en constante cambio en su composición interna.

No me puedo detener en el análisis de este último intento, que lógicamente tiene mil caras e infinitos matices. Baste decir ahora que (por supuesto, en mi particular opinión, que no tiene por qué ser compartida), en el esquema legal actual, nacido con tantas pretensiones, tras sus relativamente pocos años de puesta en práctica y por la decisión unilateral de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy, de Seguridad Jurídica y Fe Pública), no sólo no se intenta siquiera un modo de coordinación con el Catastro que sea para todas las escrituras y para todas las inscripciones -que es lo que ordenaba la citada ley de 1906, del Catastro Inmobiliario-, sino que puede darse perfectamente el caso de que fincas que ya estaban coordinadas dejen de estarlo, por mor de esa reforma. Así, cabe:

- Que una finca acceda por primera vez al Registro de la propiedad (por inmatriculación o por modificación hipotecaria -división, segregación, agrupación o agregación-) y por lo tanto lo haga en la situación en la que la previsión legal es de obligada coordinación plena, si resulta que se hace en base a una certificación gráfica alternativa, o sea, una que por definición no es la catastral y que, aunque se predica que ése será su destino, finalmente puede ser que tal grafía alternativa no prospere y no termine incorporada al Catastro,
- Que se produzca la rectificación voluntaria de la descripción inscrita -y, tras ella, de su descripción escriturada-, pero de nuevo en base a una tal certificación gráfica alternativa y que igualmente ocurra que, tras intentarse, termine por no prosperar en el Catastro;
- Que tenga lugar una subsanación de discrepancias en el Catastro, en la fase de formalización de la escritura, como prevé la vigente Ley del Catastro de 2004, y que efectivamente tal subsanación prospere en esa institución, a la que accede una nueva -y se supone que mejor- descripción, que deja coordinada la escritura con el Catastro, pero que termine por no ser admitida en el Registro de la Propiedad (lo que, a la larga, conllevará una futura descoordinación de la escritura, porque ésta no puede permanecer ajena a ese Registro).

3. IMPORTANCIA SOCIAL DE LA DESCOORDINACIÓN

La ausencia de una cartografía asociada a la descripción literaria y no la de una cartografía cualquiera (un plano privado aportado por el propietario), sino la de la oficial del Catastro inmobiliario es sin duda una carencia y aunque he de repetir que no es siempre un problema real y que, cuando se da, no es un problema demasiado frecuente, tampoco debe olvidarse que la pretendida coordinación Escrituras-Registro-Catastro estaba dirigida precisamente a solventar esos supuestos conflictivos, de modo que su éxito y su fracaso deben ser medidos con independencia de su alcance numérico.

Y es que (en ausencia, eso sí, de una estadística y de una valoración oficial del estado real del problema, pero da la sensación de que) el problema se ha ido solucionando en gran medida y de modo completo respecto de una gran parte de la propiedad inmueble y además de la parte económicamente más valiosa. Salvo raras excepciones, la coordinación descriptiva entre Escritura-Registro-Catastro es completa tras la concentración parcelaria, como lo es en todo proceso urbanizador reglado, en las urbanizaciones privadas -y casi con independencia de que sean legales o ilegales- y en todo núcleo de población bien asentado. Es igualmente el caso de las fincas que se segregan o dividen bajo una licencia administrativa, generalmente, la municipal, que se dan sobre un plano con cuya realidad el ayuntamiento esté conforme y, por lo tanto, sea también conforme con la cartografía catastral e, incluso más allá, con esos «avances» catastrales de los que ya hablaba la citada ley de 1906 y que precisamente elaboran los ayuntamientos.

Como también se encuentra -creo yo- bajo control (y, por lo tanto y como en los casos anteriores, está o puede llegar a estar bien trasladado a la cartografía catastral), la delimitación muy precisa de fincas rústicas que son objeto de explotación profesionalizada y que, en muchos casos, van a necesitar de grandes movimientos de tierras y de construcciones e instalaciones muy valiosas, imposibles de llevar adelante sin que los linderos sean pacíficos y estén perfectamente delimitados con las fincas vecinas (que también suelen ser explotaciones agrarias profesionales).

Los principales problemas subsistentes -graves, en cuanto afectan a un tipo de bien especialmente valioso, como siempre ha sido la propiedad inmueble, pero relativamente escasos- se reducen hoy día a situaciones tales como:

- Barrios urbanos perfectamente reconocibles en la planimetría municipal, pero en los que, por su origen histórico o por su pobreza relativa, se mezclan las casas con los patios, con los ejidos y tierras incultivables, con plazas que son públicas porque así las tratan sus vecinos, pero

que no constan como tales en el propio inventario del dominio público;

- Zonas perimetrales de algunas ciudades, que no están rodeadas por páramos o por tierras de cultivo en plena explotación, sino por construcciones diseminadas, casas unifamiliares rodeadas de zonas de recreo o de pequeñas huertas, sin cultivo o de tipo «aficionado»; grandes y a veces muy grandes cinturones semi urbanos, en donde la ocupación del terreno, los linderos, los cerramientos, los caminos, etc., se han ido perfilando y mutando incansablemente, a lo largo de los años, con propietarios más o menos audaces, de personalidad reivindicativa, tolerante o quizás claudicante;
- Fincas de uso que fue agrícola, pero que hoy está abandonado, cuya propiedad ha pasado por herencia a nuevas generaciones que apenas conocen la situación actual -y a veces ni siquiera la localización- como para poder visitarla- de fincas y suelos que no usan o aprovechan en modo alguno o que arriendan para la caza o el pastoreo, desde la distancia y sin control real. Terrenos en definitiva destinados a ser vendidos un tanto a ciegas, a veces expropiados, sin hacerse responsable el vendedor de si se corresponden o no con la descripción de la escritura.

4. RESPONSABLES INSTITUCIONALES DE LA DESCOORDINACIÓN

No me corresponde identificar a los responsables de la descoordinación descriptiva de las fincas, no ya con la realidad, sino entre unos y otros registros administrativos, y menos aún sin previamente agotar el listado de causas del desajuste; aunque sí considero que es siempre buena la ocasión de poner de relieve lo que la Administración pública no hace; incluso cuando la crítica pueda ser exagerada o parcialmente injusta, en cuanto que no respete alegaciones o justificaciones de contrario, si, a cambio, consigue llamar la atención sobre el problema y suscita rectificaciones en la actitud y mejoras en los procedimientos.

Hablo, por ejemplo, de la inacción de los Ayuntamientos:

- Que no tienen catastrados sus propios bienes patrimoniales, o que no lo han hecho con la debida precisión;
- Que no tienen claramente distinguidos los espacios públicos y privados de sus ciudades, barrios, pedanías o caseríos;
- Que, independientemente de que toleren mejor o peor las parcelaciones ilegales (atendiendo quizás a presiones económicas, turísticas o demográficas, en cuya evitabilidad o inevitabilidad no es necesario entrar ahora), sea

cual sea esa razón, se abstienen de conocer la realidad física de cada momento -y con ello y de nuevo de su deber de establecer la irrenunciable distinción y separación entre los espacios de uso público y privado-, como si «darse por enterados» del uso indebido del suelo supusiera renunciar preventivamente a su deber de sancionar irregularidades y de restaurar la legalidad urbanística o de regular el uso y destino de las edificaciones que efectivamente estén fuera de ordenación;

- Que se desentienden de las urbanizaciones fracasadas, especialmente las de origen y finalidad turística, que no llegaron a completarse o que directamente no llegaron a iniciar la vida como núcleo urbano, pero que permanecen como calles, plazas o aceras que la vegetación va invadiendo inexorablemente.

- Etc.

Pero, por ser más alta, también me parece más digna de ser destacada y criticada la inacción y, aún peor, la resistencia activa a la regularización y a la actualización de la descripción que procede del mismo Estado, de las propias leyes y de los organismos de la Administración pública, sea estatal o autonómica, según la distribución constitucional de competencias (con la misma y aún mayor dejadez antes citada de los ayuntamientos), respecto de la catalogación y catastro de sus bienes demaniales o de los propios de las Entidades titulares o gestoras del Patrimonio del Estado.

He dicho y me parece que es indiscutible que los sucesivos intentos legales de coordinación de Escrituras-Registro-Catastro han fracasado todos, pero ése no puede -no debe- ser el resignado final de una actuación pública; los objetivos que han provocado nada menos que una ley -que obliga a todos los ciudadanos- no deberían ser simplemente «olvidados» por parte de las autoridades, como si nunca hubieran sido formulados.

Además de que seguro que, durante su vigencia, habrán causado innecesarios perjuicios a simples ciudadanos privados que tuvieron la mala suerte de que les fuera aplicada tal normativa o de que se les sancionara por no cumplirla, es que todos esos proyectos fallidos -en éste y en cualquier otro campo de actuación pública- sobre todo señalan un deber del Estado, cuyo incumplimiento no puede ser sustituido, sin más, por una crítica a las «políticas» anteriores. Los deberes de los Gobiernos y agentes del Estado, en este asunto como en cualquier otro, deben sujetarse rigurosamente a las normas -que además han dictado ellos- y deben cumplirlas a toda costa, abandonarlas sólo tras un denodado esforzado intento de pleno cumplimiento y siempre tras explicar y «confesar» públicamente por qué no han podido superar los obstáculos de la realidad, los qué no supieron prever, o en qué medida no se han esforzado en ello lo suficiente.

Y del mismo modo que los objetivos de la ley no debe-

rían nunca decaer por consecuencia de la «política» propia de cada organismo o departamento gubernamental, que solamente atienda a los aspectos de la ley que le parecen más de su gusto o más ajustados a su *modus operandi*; rechazando, desentendiéndose o incluso criticando y refutando los criterios o procesos que no comparte, por parte de otra autoridad.

Sin pretender alcanzar una objetividad imposible para mí, sin querer ser exhaustivo y ni siquiera citar los principales ejemplos, y únicamente para mostrar algunos aspectos básicos del problema, creo que es adecuado señalar algunas cosas:

- Que la vigente ley del Catastro de 2004 debió ser objeto de una adaptación en el año 2015, para acomodarla mejor a la reforma de la Ley Hipotecaria, pero también para contemplar la incidencia del nuevo marco que entonces -ese mismo año- se dio a la Jurisdicción Voluntaria. Así, por ejemplo: ¿qué papel ocupa el notario en la subsanación de discrepancias descriptivas (art. 18 Ley del Catastro), que se sustancia en un expediente al hilo de o en el propio seno del otorgamiento de la escritura que denota tal discrepancia?; ¿es un mero colaborador -que además es uno obligado, en tanto que funcionario del Estado y sujeto a las leyes y a las jerarquías administrativas-? ¿o es la autoridad al cargo?, ¿ejerce verdadera jurisdicción, aunque sea «voluntaria», y por lo tanto una cuyos resultados vinculan a los sujetos sometidos al expediente, sin perjuicio de las eventuales apelaciones y revisiones por órganos también jurisdiccionales, pero ya de nivel y naturaleza judicial?; ¿no son nada de lo anterior ni nada realmente descriptible, y se limitan a hacer perder el tiempo a los particulares que otorgan la escritura pública y se dejan llevar por el aparente mandato legal de subsanar las discrepancias descriptivas?
- Que la Ley Hipotecaria debió extraer iguales consecuencias de esa ley de reforma radical de la Jurisdicción Voluntaria. Así: ¿es un expediente de tal naturaleza el que formaliza y dirige el notario (arts. 201, 203 o 208 de la Ley Hipotecaria)?; la misma pregunta, en relación con los expedientes a cargo del registrador; ¿lo es, pero uno que -por decisión de la Dirección General de los Registros y del Notariado- tiene una naturaleza tal que en él no hay partes, no hay periodo de prueba, ni plazos que vinculen a las partes; no hay autoridad decisoria, ni siquiera propiamente un instructor, sino un mero secretario -el notario- que recoge y da fe de las actuaciones que buenamente se realizan a su presencia?, porque, de ser esto último, necesitaríamos un nombre propio en Derecho para tal modo de actuar una autoridad pública, uno que estaría lejos de cualquiera de las normas básicas de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria.
- El que las decisiones del notario a cargo de un expedien-

te de jurisdicción voluntaria, para tener acceso al Registro de la Propiedad -que no a otros efectos- estén sujetas a la calificación del registrador, en los mismos términos en que la estarían las de un juez que instruyera los anteriores y equivalentes expedientes de dominio para la concordancia del Registro de la Propiedad y la realidad -que tampoco debería ser una revisión en términos diferentes-, ¿es motivo o razón suficiente para que la propia ley, de modo preventivo, haya negado a ese notario la posibilidad misma de adoptar y «decir» su decisión (que eso es la jurisdicción», voluntaria o contenciosa), valorando él -a su juicio y como autoridad ejerciente- si está acreditada o no la pretensión del promotor?; ¿cómo es posible que la ley del Catastro, desde el año 2011, cuatro años antes de la reforma de la Jurisdicción voluntaria pudiera prever que el notario «entienda suficientemente acreditada la existencia de la discrepancia», y que, por el contrario, la Ley Hipotecaria, ya en 2015, no contenga un juicio tal, ni favorable ni aún desfavorable?; porque lo cierto es que el expediente, termine o no por inscribirse, culmina igual y puede surtir todos sus efectos, con total independencia de que el notario entienda que no respecta la ley o que no lo hace con la realidad física del terreno.

- Pero, incluso aceptando las carencias de esa Ley Hipotecaria, que son responsabilidad del legislador, poco o nada ayuda que las instancias gubernamentales encargadas de regular y de conseguir su mejor cumplimiento, dos Direcciones Generales de la Administración Pública, la de los Registros y del Notariado y la del Catastro, hayan tomado el relevo en un egocentrismo, que recuerda las citadas disputas entre vecinos y colindantes, echándose en cara sus respectivas carencias y errores. Pretender y proclamar con el altavoz del BOE, por parte de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que los procedimientos catastrales prescinden o, peor aún, que por su propio diseño carecen de control de legalidad, esto es, que son una isla exenta en el Estado de derecho y que con ello atentan, en su devenir cotidiano, contra los derechos constitucionales de los ciudadanos -al menos, en la medida en que no consiga salvarlos, más tarde, *in extremis*, el Registro de la Propiedad-, no es la manera adecuada de mostrar una obviedad, como es que son dos instituciones con objetivos diferentes (como en realidad demuestra el propio hecho de su existencia, pues lo contrario sería acusar a la Administración pública de malgastar los recursos públicos -y los privados-, duplicando innecesariamente sus servicios).

- Pero es que, además, la pretendida solución salomónica, también de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de abstenerse de resolver la controversia entre colindantes, «porque» hay conflicto entre ellos, además de negar la esencia y la razón de ser del servicio

La coordinación de la descripción de la finca, en la Escritura, el Registro y el Catastro, necesita captar actores, mientras que la descoordinación se puede decir que ya cuenta con ellos, entre las más altas autoridades

público jurisdiccional, es que ni siquiera es cierta, porque es más verdad que sí que impone un resultado (la no inscripción), con beneficio de una parte y con perjuicio de la otra. Afirmar como ha hecho en infinidad de casos esa última Dirección General que, ni el registrador ni ella, deben inmiscuirse en la controversia, sino que sólo les cabe remitir a las partes al juzgado, además de rechazar de nuevo toda utilidad a la jurisdicción voluntaria, es algo así como si todo juez de primera instancia, siempre que se contestara a la demanda, decidiera, sin más, negar de inicio la petición del demandante, porque, de todos modos, éste puede acudir al tribunal de segunda instancia, cuya decisión, de cualquier manera, será la que prevalezca. O, y también por esa misma Dirección General, decir hasta la saciedad que es obligado denegar la reforma descriptiva que propone el promotor del expediente de georreferenciación, «porque» ello impedirá en el futuro a su vecino en discordia describir su propia finca a su gusto, es tanto como invertir el sentido y la justificación de los llamados principios hipotecarios, cuya importancia debería ser -y de palabra es- la última en negar o hasta en desmerecer. Acudiendo de nuevo a la analogía, es como si la Ley Hipotecaria o el registrador o la propia Dirección General de la que éste depende dijeran o «interpretaran» el principio de prioridad y el de ineeficacia del acto no inscrito -no menos que el artículo 1473 del Código Civil-, en el sentido de que, una vez practicado el asiento de presentación en el Registro de la Propiedad, todos los demás interesados, el mundo, tienen cierto plazo para acudir y manifestar (simplemente manifestar, poniendo en evidencia «que es posible o cuando menos no incontrovertido» alguna clase de conflicto o perjuicio, en un modo de expresarse que todos cuantos sigan las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado sabrán reconocer) que él o ellos tienen otros derechos, sobre la misma finca, que son contradictorios y que, por lo tanto, quedarán -quizá- perjudicados con la inscripción; «luego...», lo pertinente es suspender la calificación y la inscripción, hasta que se pronuncie un juez, acerca de quién tiene y quién no tiene «mejor derecho».

- Por último (en este breve y necesariamente incompleto listado de dificultades que emanan de la actuación del mismo Estado, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha llegado a decir en varias de sus resoluciones del llamado recurso gubernativo (al que pertenecen todas sus decisiones que he citado anteriormente), que «ningún asiento», literalmente, ninguno, cabe practicar en el Registro de la Propiedad sin que el registrador identifique plenamente la finca, esto es, sin que la pueda situar con precisión en el territorio. Con la consecuencia añadida, no menor, pero no tan grave, de que los interesados no pueden sin más remitirse a la descripción inscrita y pretender operar sobre ella, salvo que, como en el punto anterior, el registrador pueda constatar que esa descripción inscrita es correcta.

Además de convertir la llamada georreferenciación de las fincas (con base catastral o no, pues la coordinación en este aspecto ni está ni se la espera) en un proceso obligado e imprescindible, sin amparo legal alguno y en realidad contra el texto de la ley, además, digo, es que de tal decisión se sigue nada menos que una ruptura gravísima de la fe pública registral, del cometido institucional del Registro de la Propiedad y de la protección que el llamado principio hipotecario de legitimación brinda al propietario y a todo titular de derechos reales, así como de la seguridad de las garantías reales (pues si no cabe ningún asiento, tampoco cabrá la inscripción de la ejecución de una hipoteca o de la sostenida por un embargo ni el adquirente alcanzará la protección del tercero hipotecario, por ejemplo).

Esta doctrina se mantuvo durante algunas resoluciones, en 2024, para, como primer paso, dejar de hablar de ella, imagino que para alivio de todo el mundo (también dentro del colectivo de Letrados de la Dirección General que elaboran esas resoluciones), y, seguidamente (mayo de 2025), pasar a admitir al menos en un caso la posibilidad de que los interesados se remitan a la descripción inscrita de la finca.

5. EL PAPEL DEL NOTARIO

La función encomendada por la ley a los notarios es mucho menos precisa, menos conflictiva y -quizá por eso- también bastante menos decisiva y útil. Cabe hablar de dos objetivos:

- De un lado, y según la Ley del Catastro, el notario es el responsable de la subsanación de discrepancias, con el grave inconveniente -ya indicado- de que esa ley -ni otra- no le atribuye un papel jurídicamente decisivo sobre ese proceso, ni su función va mucho más allá de la mera colaboración que le es exigible como funcionario público. Como consecuencia, y aunque la Ley del Catastro

contempla el expediente de subsanación como un deber -o eso parece-, ni se puede iniciar sin la colaboración del ciudadano ni es palmario que el notario deba aconsejar en todo caso a los otorgantes que promuevan y sigan ese expediente, puesto que, aun prosperando, puede ser perfectamente ineficaz, desde cualquier punto de vista práctico.

- De otro lado y al hilo de la reforma de la Ley Hipotecaria, ni esta ley ni la del Catastro, sino una resolución conjunta de las Direcciones Generales de Catastro y de la Seguridad Jurídica y Fe Pública articularon un detenido y meticoloso proceso de asignación de referencias catastrales a las distintas actuaciones que las escrituras podían documentar sobre las fincas registrales -en tanto que trasunto, más o menos fiel, de la parcela catastral-. Así, cabe citar los procesos de formalización de nuevas parcelas catastrales (divisiones, segregaciones, agrupaciones, etc.); la mejora de la precisión métrica en la cartografía catastral, solucionando problemas de giros y o desplazamiento; el supuesto especial de la cesión de viales; la declaración de obra nueva (con posible previa subsanación de discrepancias en la finca matriz) y la asignación de nuevas referencias catastrales (por obras nuevas y por consecuencia de divisiones horizontales).

Sin duda, este segundo aspecto es el que más probablemente puede obtener resultados no conflictivos -sin descartarlos, por supuesto, pero con una mayor frecuencia de utilidad práctica-, aunque sigue sin tener un elevado contenido jurídico y es más bien un proceso técnico, de buen manejo de las herramientas adecuadas y en el que además la práctica ha demostrado una buena y estrecha colaboración entre los funcionarios catastrales al cargo y la oficina notarial.

6. COORDINACIÓN DE LAS DESCRIPCIONES DE FINCAS CON LA REALIDAD

Para terminar este asunto de la coordinación, me referiré, no ya a la que se pueda conseguir entre instituciones públicas, escrituras, Catastro y Registro de la Propiedad, sino a la coordinación o concordancia de todas ellas con la realidad. La consecución de este objetivo es aun más improbable y la dificultad de lograrlo, en todo caso, mayor. Subsanar errores técnicos, debidos a la orografía o al error humano, resulta generalmente fácil y poco conflictivo, pero la descoordinación con la realidad, con mucha más frecuencia, no es inocente y se debe a la actividad y a la voluntad humanas.

La simple actualización de los linderos, obligada por el

hecho de estar referidos a los nombres de los colindantes que, siendo personas físicas, necesariamente cambian con el tiempo, ha sido desde siempre la regla general; pero también ha sido práctica tradicional la corrección de cualquier otro error o imprecisión en la localización o en la medida superficial -además, claro, de en los usos o cultivos-; mencionando generalmente el dato antiguo junto con el nuevo, para que el Registro correspondiente pudiera hacer la necesaria comprobación de identidad.

Pero ese proceso no se ha quedado siempre en la simple actualización o mejora de la descripción, sino que, como los niños, las fincas, especialmente las rústicas, han demostrado una irrefrenable tendencia a crecer.

Así, el alejamiento de la descripción de la finca en la escritura y en las inscripciones o descripciones catastrales (sea una descripción literaria o gráfica, que eso es ahora lo de menos), respecto de la llamada «realidad», puede obedecer a diversas causas espirias. Así:

- Unas veces, se debe a la incansable y posiblemente inextinguible voluntad humana, de los propietarios y de los aparceros, de modificar los linderos, moviéndolos, en beneficio propio;
- Otras, a los frecuentes y en el fondo legítimos propósitos de los vecinos de rediseñar sus límites comunes, en beneficio de ambos, pero haciéndolo de manera informal (que es como en realidad prevé el Código Civil que se haga, por más que eso pueda molestar a otros intereses del Estado, como son los fiscales);
- Como, otras veces, se trata de actos o negocios dispositivos, ventas, donaciones, etc., referidos a una porción de la finca, formando transitoriamente una nueva, que inmediatamente se refunde en la colindante que pertenece al perceptor; pero hecho también de un modo informal y, en el fondo, menos costoso, evitando gastos fiscales y de documentación; y -por acabar este listado que admite muchos más ejemplos-
- Otras veces, se trata de la apropiación de terrenos que no tienen un propietario claro o que éste no se preocupa de defenderlos adecuadamente (ejidos de núcleos de población surgidos al margen del planeamiento municipal, restos adyacentes a viales, tras su creación o remodelación, etc., etc.). Actuaciones que, con frecuencia, tienen el amparo de instituciones jurídicas como la prescripción o que, simplemente, terminan prosperando ante la incuria de la administración pública, como en el caso de fincas colindantes con la zona marítimo-terrestre o de terrenos contiguos a cauces de aguas públicas que se han secado con el paso del tiempo.

Tratar estos casos como un simple problema de descripción, de una mejor manera de delimitar gráficamente el terreno, es un claro error. Cuando el propietario -o el Catastro

- de oficio- incluye -o excluye- porciones a su finca o a su parcela catastral con el simple argumento de que ésa es la realidad física, puede estar cometiendo -o colaborando en la comisión de- un error, pero también participando en una ilegalidad -quizá únicamente una fiscal- o en una extralimitación funcional, (supliendo una licencia municipal) fuera de su competencia.

Acomodar las escrituras o el Catastro o el Registro de la Propiedad a la nueva delimitación de la finca, sólo porque así lo diga el propietario, no es un avance en la descripción o no tiene por qué serlo, pues igualmente puede tratarse de la consolidación de una actuación indebida. Que ni siquiera queda sanada por la falta de oposición del colindante, cuando el motivo es una modificación hipotecaria (esto es, una segregación, agrupación o agregación, etc.), acordada por ambos y que no ha sido debidamente formalizada y declarada.

En realidad, como digo, este aspecto del problema involucra a todos los actores implicados en el proyecto o propósito de la coordinación, también a los propietarios (vendedores y compradores, en su caso) y no exclusivamente a las autoridades. Así como a los notarios, en cuanto que informadores de los otorgantes de las escrituras, haciéndoles saber sus derechos y deberes al respecto, y en cuanto que vehículo de comunicación de las rectificaciones descriptivas, hacia el Catastro, hacia las distintas agencias fiscales y hacia el Registro de la Propiedad.

Sin dejar de insistir en que los casos problemáticos son una minoría, lo cierto es que la actitud tradicional de esos actores con respecto a las irregularidades coloca a cada cual en su lugar y demuestra la escasa voluntad de coordinar voluntariamente sus resultados.

Los particulares que buscan -y que con mucha frecuencia obtienen- un beneficio propio se atienden a él y precisamente reivindican que, con la nueva descripción, «actualizada», el Catastro y el Registro de la Propiedad se acercan a la «realidad», a «su» realidad (ignorando o quizás restando importancia a que, en muchas ocasiones, la contribución territorial de la superficie añadida a una finca la sigue pagando el vecino). El Registro, que en sus orígenes consideraba incluso prescindible el dato de la superficie de la finca (el art. 9 de su Ley solicitaba mencionar en la inscripción la medida superficial de la finca..., «si constaren» del título; sólo parecía preocuparse por la doble inmatriculación (que necesariamente se produce en esos intercambios de terrenos con los que los propietarios «ajustan» sus linderos) y, en la práctica, no se preocupaba demasiado ni siquiera de esa duplicidad, pues, aunque los históricos registrales históricos están plagados de ellas, los propietarios implicados terminaban por compensarlas mediante nuevas adaptaciones a la realidad. Por su parte, el Catastro, es de por sí incompatible con tales solapamientos, que no pueden ser objeto de representación gráfica -salvo

en pequeña medida y por dificultades puramente técnicas-, pero es que tampoco experimentaba mayores inconvenientes en cambiar la titularidad de los terrenos sin la previa acreditación de una causa jurídica válida, prefiriendo potenciar su finalidad secundaria de servir de base a los tributos municipales, dado que el ayuntamiento siempre recibiría la contribución territorial total, hiciera quien hiciera el pago, y de modo que las distintas «realidades» que se suceden le parecen un problema menor, en la medida en que no sean conflictivas entre los vecinos. Por su parte, los notarios tienen una tendencia quizá inevitable a atender al interés del sujeto jurídico personado ante él, el otorgante, sin preocuparse demasiado por los efectos sobre terceros ausentes o sobre la integridad de los registros administrativos, pareciéndoles su deber reflejar esa realidad que manifiestan los otorgantes y que ellos no tiene medios ni motivos para negar o discutir.

Pero, en todo caso, es que un problema social, un objetivo público, como ya he dicho, no debería depender en ningún sentido de la buena o mala voluntad de los actores implicados. Siendo además, ya de por sí, francamente inaceptable que los objetivos de una ley dependan del interés en él que pongan los servidores públicos y los agentes gubernamentales. Es el Estado el que puede cortar este nudo gordiano y zanjar el problema de raíz; es el plenamente competente para decidir, si quiere, que, en adelante, los inmuebles, a efectos jurídicos, y cualquiera que sea la razón por la que se haya llegado a ello, no tengan otra dimensión física que la que publique el Catastro -o cualquier otra institución pública-, de modo que todo aquél -incluido el propio Estado- que considere que hay un error o una apropiación indebida deba promover y ganar la oportuna corrección, por vía administrativa (corrección de errores en el Catastro) o judicial que la ley señale para cada caso, pero siempre de modo previo, de manera que siga siendo siempre cierto el primer aserto.

Al fin y al cabo es lo mismo que el Estado ha hecho con el Registro de la Propiedad cuando ha decidido -y así figura en su ley reguladora- que, «a todos los efectos legales», «se presume» que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Una presunción que no niega que pueda estar contradicha por la realidad o por el mejor derecho de un tercero, pero que el Estado hace prevalecer, hasta que se demuestre lo contrario. La Ley del Catastro también contiene esa misma presunción, diciendo que salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, «los datos» contenidos en el Catastro Inmobiliario «se presumen ciertos»; pero las autoridades al cargo no han sabido hacerla valer, como sí ha sabido el Registro de la Propiedad. Más aún, el Catastro ha permitido una «interpretación» formulada de tal modo que ese «sin perjuicio» del Registro de la Propiedad -que no debería estar referido sino a las disputas sobre la existencia y

titularidad de los derechos, y no a los datos físicos-, se entienda como que una descripción literaria, por el simple hecho de estar inscrita, incluso una que no contenga una medida superficial de la finca, predomine sobre la descripción descriptiva y gráfica obrante en el servicio público competente para asignar tal tipo de descripción a los bienes inmuebles, o sea, el Catastro.

En tanto el Estado no asuma la realidad del incumplimiento de sus mandatos y en tanto no sean el Registro de la Propiedad y el Catastro quienes demuestren su mejor disposición para colaborar y coordinarse entre sí, es absolutamente irregular la exigencia de responsabilidades a los particulares y la imputación a ellos de la culpabilidad en cualquier mal funcionamiento del sistema. Especialmente, en los relativamente pocos casos en que así ocurre.

7. LOS DERECHOS Y LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y DE LOS CONTRATANTES

Al margen de todo lo anterior, la escritura pública, el documento notarial, en tanto que formalización y cobertura protectora de los derechos de los sujetos, no limita en absoluto sus objetivos y su razón de ser a tal colaboración o coordinación entre ciertos servicios públicos.

Los fines propios y esenciales de la escritura no son los de informar al Estado, pagarle impuestos o completar las bases de datos estatales, y menos aún los de mediar en disputas internas entre servicios públicos, quedando entre tanto los ciudadanos como rehenes de unos y otros.

Su finalidad propia y principal es la de formular, documentar y publicar acuerdos, compromisos y obligaciones, en definitiva, contratos, que, en su caso, estarán referidos a bienes inmuebles. Si, al hacerlo, mejoran o adaptan la descripción de los bienes implicados a la realidad física, será porque así sea conveniente para ellos -y sin duda lo es y mucho-, pero en su beneficio.

Y, en este sentido, todos los problemas anteriores deben ser vistos y enfocados quizá exactamente al revés.

Si los particulares acuden al notario (y no se limitan a firmar un documento privado entre ellos, uno que quizá esté dotado además de una firma electrónica reconocida y de un respaldo o copia del documento «en la nube» de la informática, si quieren algo más), es porque con ello añadirán mejor información y consejo y seguridad jurídica para sus derechos (o sea, recibirán protección por parte del Estado). Si inscriben su adquisición en el Registro de la Propiedad

y, antes de eso, buscan que su transmitente, su vendedor, actúe en calidad de titular registral, es por la misma razón, porque de ese modo el Estado, a través de ese servicio, protege su adquisición y preserva su dominio en adelante. Y aunque es verdad que no puede elegir entre catastrar su finca o no hacerlo, porque el Catastro existe por voluntad del Estado y mantenerlo siempre actualizado es un deber del ciudadano, lo cierto es que los particulares también saben apreciar los beneficios de un Catastro bien construido, que les permite conocer su finca mucho mejor de como se la muestran unos papeles escritos. A veces, incluso con fotografías aéreas, que les posibilitan recorrer su propiedad con la vista.

Por eso, desde la perspectiva de sus necesidades y de sus derechos, les conviene que el notario, que tiene ocasión de ello, cuando acuden a otorgar la escritura, informe a los contratantes de, al menos, las siguientes cosas:

El notario debe procurar que se entienda bien que son tareas del adquirente -y no del fedatario-, que es una precaución suya, obligada e insustituible:

- La de visitar y reconocer el espacio físico de la finca que compra,
- Que, entre otros posibles casos y sobre todo si se trata de una finca rústica o de una parcela que no procede de una actuación urbanística reglada o, aun siendo así, es una actuación muy antigua o está en una zona con baja densidad de edificación, debe además indagar con los vecinos el carácter pacífico de los linderos,
- Incluyendo como un vecino más al propio ayuntamiento, en cuanto a caminos, riegos y espacios públicos.

Así como debe hacerles comprender que, de contrario, la Notaría no dispone en absoluto de tal información. Esto es:

- No sabe dónde está la finca,
- No sabe si los linderos son pacíficos,
- No sabe qué tipo de delimitación tienen en la realidad física (muros, cauces, caminos, etc.),

No lo sabe más allá de lo que afirme la cartografía catastral, pero con la salvedad de que no es el notario -sino ellos- quien identifica la finca con la parcela catastral.

Una identificación que, como digo, es tarea de «las» partes, de todas y no de alguna de ellas. No tiene utilidad ni sentido que el vendedor o el comprador, por ejemplo, consensúen con el notario cuál es la realidad física de la finca, sino que deben hacerlo entre ellos. Cuando se trata de declarar una obra nueva o de segregar una porción de la finca, aún puede tener razón de ser un diálogo entre el otorgante y el notario, informando éste último a aquél de si es más o menos correcta, técnicamente hablando, la documentación que aporta y que soporta su actuación (licencias, georreferenciaciones, delimitación de la superficie

ocupada por la edificación, etc.), pero, en la transmisión de una propiedad o en la constitución de un derecho real a favor de tercero, el notario hará entender a los otorgantes que la delimitación de la finca es parte esencial de su negocio; que es nada menos que su objeto. Como dice el artículo 1254 del Código Civil, el contrato «existe» (o sea, no existe en otro caso), desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna «cosa» o prestar algún servicio; el contrato no es un pacto en el vacío; todas las obligaciones del vendedor giran sobre la cosa vendida y están en función de ella. En la compraventa de bienes inmuebles y de modo aún más particular en la de las fincas equiparables a parcelas catastrales, la primera y principal obligación del vendedor es entregar «la cosa» vendida, y ésta no es otra que la que él mismo ha identificado en el contrato. Debe entregar la finca o la correspondiente parcela en el estado en el que él ha dicho que está, con la cabida que él ha dicho que tiene, con las cargas y ocupantes de cuya existencia ha informado al comprador. Nada de eso hace el notario, que no adquiere obligación alguna en este sentido con el adquirente. Si el vendedor no lo hace así, incumplirá sus obligaciones y estará poniendo en riesgo la propia pervivencia del negocio. Un vendedor no puede válidamente decir que vende no sabe qué, en un espacio que no identifica ni delimita, en una realidad que le es ajena. Ciertamente, puede desconocer la posición exacta de un lindero o no estar informado de la ocupación subrepticia de un extraño, que quizás haya consolidado su derecho por el transcurso del tiempo, pero entonces, si lo teme o sospecha, debe expresarlo en el contrato con la adecuada cautela, delimitando así su responsabilidad.

El anterior propietario que transmite puede acordar con el nuevo propietario que adquiere que el precio se mantenga «aunque» la cabida real de la finca o la calidad de la tierra sea inferior a la atribuida en su descripción, pero el contrato y por tanto la escritura debe reflejar el correspondiente pacto; y el notario debe advertir a las partes sobre esa necesidad y sobre las consecuencias legales de no hacerlo, que pueden llegar a la rescisión del contrato.

Los sujetos, los propietarios, los contratantes puede que estén obligados a delimitar gráficamente la finca y la razón de ello puede estar en su deber de colaboración con las autoridades del Estado, pero antes que nada deben convertirse y tratarse como dueños o como contratantes, porque es en su calidad de tales que puede tener sentido tal deber ciudadano.

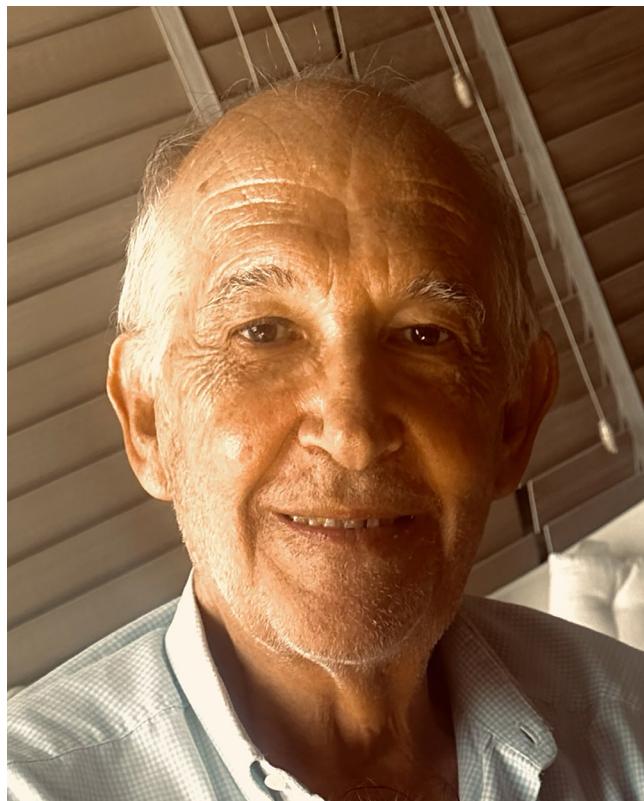
Llegados a ese punto, de nuevo la labor del notario debe ser la de asesorarles, informando a los otorgantes de los beneficios de la georreferenciación, puesto que es cierto que su seguridad jurídica aumenta notablemente; pero sin ocultar que los beneficios sólo serán predicables de una georreferenciación lograda, pues no puede silenciar que, hecha de

cualquier manera, la delimitación gráfica aportada, tanto una catastral como una confeccionada *ad hoc* por un técnico competente, puede no respetar la «realidad legal» y, por tanto, no conseguir alcanzar tal incremento en la protección del Catastro o del Registro de la Propiedad. Como debe informarles de que las actuales controversias y disputas entre instituciones pueden llevar el proceso de georreferenciación a un callejón sin salida y a un gasto inútil.

En mi opinión -según mi experiencia profesional como notario-, cuando hay discrepancias y son relevantes, es preferible comenzar por subsanarlas en el Catastro; incluso sabiendo -como es oportuno que a los otorgantes de la escritura pública se les diga- que ese primer paso no asegura el buen fin del procedimiento en el Registro de la Propiedad; y ello, no tanto porque la corrección del Catastro -a diferencia de la del Registro- sea obligada para los ciudadanos, sino porque, con la colaboración del técnico que les ayude en ese paso previo ante el Catastro, les será posible constatar el grado de aceptación que tienen entre los vecinos o colindantes las nuevas líneas de cada lindero.

Si esto fuera cierto y mi consejo, el adecuado, con mayor razón debe ser la estrategia a seguir cuando la georreferenciación no es una posibilidad admitida, pero voluntaria y no forzada, sino, por el contrario, un requisito obligado, conforme a la Ley Hipotecaria. Y, a este respecto, no solamente es obligado tener en cuenta los casos en que así lo prescribe la ley (inmatriculación, parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos y delimitación de la superficie solar que ocupa la edificación que se declara), sino también aquéllos otros en los que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha estimado que hay equivalencia y la exigencia se les aplica por «interpretación» de la ley, esto es, en ciertos casos de declaración de obra nueva, respecto de la finca en que se ha levantado la edificación, y en también algunos supuestos de descripción del resto de la finca matriz, cuando se produce una segregación. En todos esas ocasiones, el consejo adecuado bien parece ser el de que el sujeto actuante indague personalmente, entre sus vecinos, el carácter pacífico de la representación gráfica catastral (que le puede proporcionar la Notaría, en caso de que no sepa cómo adquirirla) y, en el caso de que crea que el Catastro está equivocado, que lo corrija previamente, con ayuda de una representación gráfica alternativa a la catastral, elaborada por un técnico competente, y que sea ese mismo técnico, en contacto y con la colaboración de la Notaría y la información que por sí mismo o con la mediación del notario consiga del Registro de la Propiedad, el que igualmente sondee y consiga la colaboración de los vecinos o al menos la noticia de que no se opondrán. Al fin

y al cabo, la delimitación de una finca y el señalamiento de por dónde pasan sus linderos tienen un doble aspecto: son una cuestión técnica, a realizar con los aparatos adecuados, pero también el resultado del conocimiento que sólo da la experiencia de la realidad social por la que los hitos o mojones, incluso los imaginarios, son aceptados -o no- por todas las partes implicadas.



Sobre el autor

Carlos Marín Calero

Licenciado en Derecho por la Universidad de Murcia y Notario.

Notario jubilado. Autor de «Coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad y con las escrituras públicas, y de todos ellos con la realidad» - Revista Jurídica del Notariado, 2010. Números 73 (enero-marzo, 74 (abril-junio), 75 (julio-septiembre y 76 (octubre-diciembre); y de «La georreferenciación de fincas. Análisis de todas las resoluciones sobre la materia de la Dirección General de los Registros y del Notariado (y, en su momento, de la de Seguridad Jurídica y Fe Pública)» - en edición, por parte de la Fundación Notariado.