

Coordinación Catastro-Registro: perspectiva notarial tras diez años de la Ley 13/2015. Aciertos, límites y propuestas

*Cadastre-Registry Coordination: notarial perspective
ten years after law 13/2015. Successes, limitations,
and proposals*

Carmen Rodríguez Pérez

REVISTA **MAPPING**

Vol.34, 220, 88-93

2025

ISSN: 1131-9100

Resumen

El artículo analiza la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad en España desde el punto de vista notarial, abarcando desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015 hasta la actualidad. Se examinan los antecedentes legislativos y el papel del notariado en la aplicación de la reforma, destacando las fortalezas y debilidades del sistema actual. A través de un análisis detallado, se identifican las principales dificultades y aciertos en la implementación de la coordinación catastral-registro, con el objetivo de mejorar la seguridad jurídica y el servicio al ciudadano. Finalmente, se presentan conclusiones y recomendaciones para optimizar el sistema.

Abstract

This article examines the coordination between the Cadastre and the Property Registry in Spain from a notarial perspective, covering the period from the enactment of Law 13/2015 to the present. It reviews the legislative background and the role of notaries in implementing the reform, emphasizing the strengths and weaknesses of the current system. The article identifies the main challenges and achievements in cadastral-registry coordination, aiming to enhance legal certainty and citizen service. Finally, it offers conclusions and recommendations for optimizing the system.

Palabras clave: Catastro, Notariado, Seguridad jurídica, Informe de Validación Gráfica Alternativo, Coordinación.

Keywords: Cadastre, Notary, Legal security, Alternative Graphic Validation Report, Coordination.

Notaria de Cieza

Decana del Colegio Notarial de Murcia desde 2020-actualidad
Miembro de la Comisión de Seguimiento del Protocolo de Buenas
Prácticas entre el Consejo General del Notariado y la Dirección
General de Catastro
crodriguez@notariado.org

Recepción 18/09/2025
Aprobación 21/09/2025

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Los orígenes de la coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad. La certificación catastral descriptiva y gráfica

La coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad ha sido una aspiración constante del legislador, ya desde la ley de 23 de marzo de 1906. La ley 13/1996 de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social estableció que la referencia catastral debía figurar en las escrituras o documentos relacionados con el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, así como en los contratos de arrendamiento y otros documentos que reflejen alteraciones de los inmuebles. Este texto regulaba por primera vez la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, elemento clave para adecuada delimitación del objeto en la realidad del tráfico jurídico inmobiliario. Además, establecía la necesidad de que, para inmatricular una finca en el Registro de la Propiedad, se tenía que incorporar la certificación al título, tiendo que coincidir la descripción de la finca con la que resultara de la misma¹.

1.2 Avances y desafíos

Aunque se había avanzado, todavía quedaba mucho por hacer. La descripción de las fincas en el Registro de la Propiedad, basada en la escritura pública, era, hasta hace poco tiempo, una descripción puramente literaria. Así, por ejemplo, los linderos se basan en muchas ocasiones en el nombre de los propietarios originarios de las fincas colindantes y no se actualizaban a medida que éstos cambiaban. El Registro de la Propiedad es, después de todo, un registro de derechos, no de fincas. Gracias a la ley 13/1996 hoy en día la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas en el título es una práctica habitual en las notarías, y una pieza fundamental a la hora de identificar la finca.

Otros hitos importantes fueron la Ley de Catastro Inmobiliario de 2002 y su posterior texto refundido, así como con la reforma realizada por la Ley 4/2011 de Economía Sostenible, llegando así a la Ley 13/2015 de modificación de la ley hipotecaria y de la ley de Catastro Inmobiliario, en la que se pretendía fuese el último escalón en la coordinación.

¹Para más información sobre los antecedentes véase Puyal Sanz, P. (2016) El Nuevo Régimen de coordinación Entre el Catastro y el registro de la propiedad. Valencia: Tirant lo Blanch.

2. PAPEL DEL NOTARIADO EN LA APLICACIÓN DE LA REFORMA

La colaboración del notariado y la Dirección General de Catastro.

El notariado y su colaboración con la Dirección General de Catastro es parte fundamental en el proceso de coordinación. Así el notario, antes del otorgamiento del negocio jurídico que tenga por objeto bienes inmuebles, pregunta al propietario si la parcela catastral se ajusta a la realidad y a la descripción del título. Asimismo, aconseja las mejores vías para delimitar el objeto del negocio en función del supuesto concreto, y garantizar así la seguridad jurídica. En el momento del otorgamiento, se hace constar en el título si hay correspondencia entre la realidad y la descripción que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica (artículo 18 de la Ley de Catastro). También se verifica la correspondencia entre la descripción contenida en el título y la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica (artículo 45 de la Ley de Catastro) informando sobre las consecuencias de cada situación. Después del otorgamiento, la colaboración continúa a través del régimen de comunicación y suministro de información previstos en el artículo 14 y 36 de la Ley de Catastro Inmobiliario². Así, por ejemplo, el notario comunica telemáticamente a través de su Sede Electrónica en el plazo de cinco días los cambios de titularidad catastral que se producen en compraventas o adjudicaciones hereditarias.

2.1 Ley 13/2015 de modificación de la ley hipotecaria y de la ley de Catastro Inmobiliario

Lo que perseguía el texto, como el preámbulo de la ley señala «es conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro»³. Para ello, el artículo 10 de la Ley Hipotecaria establece que la base de la representación gráfica de las fincas registrales es la cartografía catastral. Sólo en los casos expresamente previstos en la ley se admite una representación gráfica alternativa, alternativa a la catastral.

Para la consecución de ese objetivo la ley establece algunos supuestos de coordinación obligatoria; básicamente los casos donde se forman nuevas fincas: modificaciones hipotecarias, reparcelaciones, e inmatriculaciones; en el resto de los casos la coordinación es potestativa. Ello con independencia de la necesaria constancia de la referencia catastral en el documento público, la incorporación de la certificación ca..

²Artículos 14, 18, 36 y 45 de la Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (BOE 8 de marzo de 2004).

³Apartado II preámbulo la Ley 3/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

La labor del notariado, asesorando al ciudadano, y su interacción con la Dirección General de Catastro, son pieza clave en la coordinación entre título, Catastro, Registro y realidad

tastral descriptiva y gráfica de la finca, la inclusión del juicio por parte del notario de si la descripción catastral coincide con la que consta en el título y la constancia de la manifestación de los interesados de si la descripción catastral coincide o no con la realidad, aspecto éste que es esencial para una adecuada delimitación del objeto del negocio jurídico, como hemos indicado.

En segundo lugar, la ley establece varios procedimientos de coordinación. En principio y de una interpretación literal del texto existían las siguientes vías:

1. Si la coordinación no implicaba alteraciones en la superficie de más de un diez por ciento, cabía tramitarlo a través del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al que se remite el artículo 9 b) del mismo texto para los casos de coordinación potestativa y obligatoria.
2. Para el resto de los casos había que acudir al procedimiento de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria, expediente notarial.

Sin embargo, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública a partir de la Resolución de 17 de noviembre de 2015⁴, y posteriores, distingue tres supuestos:

1. El del artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria, como procedimiento independiente, que permite la incorporación de la representación gráfica sin tramitar procedimiento previo, siempre y cuando se cumplan los requisitos antes vistos, esto es, coincidencia con la descripción contenida en la descripción catastral descriptiva y gráfica o diferencias de superficie que no superasen el 10 por ciento, y que el Registrador no tuviera dudas fundadas.
2. El del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que permitiría la coordinación sean cuales sean las diferencias de cabida y ya sea con certificación catastral descriptiva y gráfica o georreferenciada alternativa.
3. Y el de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria que serviría para los mismos casos.

⁴Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015 (BOE 9 de diciembre de 2015).

Este criterio genera una de las primeras dudas⁵ que se plantean en la aplicación de la ley. Hasta la resolución de la Dirección General se entendía mayoritariamente que el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que exige menos trámites, solo cabía en los casos en los que implicara modificación de superficie inferior al diez por ciento⁶. Sin embargo, tras la interpretación de la resolución, los procedimientos del artículo 199 y el del 201 se podrían aplicar para los mismos casos de coordinación. No se explica bien entonces por qué el legislador introduce diferencias entre los dos procedimientos. Así, en el procedimiento del artículo 199 el legislador solo señala que hay que notificar a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. Frente a ello, el artículo 203, al que se remite el artículo 201, exige notificar, además de a los anteriormente citados, a la persona de quien proceden los bienes, al titular catastral, al Ayuntamiento en que está situada la finca, y a los titulares de cargas de la finca. En ocasiones la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha señalado la posibilidad de utilizar el procedimiento del artículo 201 para solventar las posibles dudas planteadas en la tramitación del 199, sin embargo, hay otras resoluciones en las que no menciona esa posibilidad⁷.

Dejando al margen lo anterior, y centrándonos en el ámbito notarial, la aplicación de la ley en el día a día generó una primera dificultad. En aquellos supuestos donde la realidad física coincidía con la descripción de la parcela catastral contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca el procedimiento estaba claro. En función de las diferencias existentes, y según lo antes reseñado, se adaptaba la descripción literaria de la finca a la catastral y se tramitaba el expediente notarial del 201 de la Ley Hipotecaria o en su caso el 199 del mismo texto. La práctica sin embargo también ha demostrado escollos incluso en esos casos, sobre todo en caso de lindes con dominio público, o en grandes diferencias de cabida⁸.

La cuestión era mucho más complicada cuando la descripción catastral no coincidía con la realidad. Como ya hemos apuntado, en esos casos el interesado debía aportar una

⁵Véase entre otros Sanz Pérez, C. (2016). El artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el marco de la coordinación Catastro-Registro, *El Notario del Siglo XXI*, 65.

⁶Así en ese sentido, aunque distinguiendo según la coordinación sea obligatoria (artículo 9 LH) o potestativa (artículo 199 LH), pero en ambos casos con correspondencia (diferencias no superiores al diez por ciento), Esquivel Jiménez, V. (2022). *La realidad física de la finca en la escritura pública, registro y catastro*. Valencia: Tirant Lo Blanch.

⁷Así la resolución de 9 de junio de 2017 (BOE 5 de julio de 2017) menciona expresamente esta posibilidad, lo que no hace, por ejemplo, la resolución de 7 de noviembre de 2023 (BOE 30 de noviembre de 2023), donde se pretendía coordinación con arreglo a certificación catastral descriptiva y gráfica, que con tramitación de 199 y sin oposición a colindantes, y tras calificación negativa, no admite el recurso y no hace referencia al 201 de la Ley Hipotecaria para solventar dudas

⁸Véase la resolución anterior como ejemplo.

representación gráfica georreferenciada alternativa. La resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 de la Dirección General de Catastro y la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy de Seguridad Jurídica y Fe Pública, estableció qué requisitos debía de tener esa representación gráfica georreferenciada alternativa⁹. Para poder incorporarla a la escritura pública se aportaba un CD, que incorporaba un archivo GML, al que se acompañaba un certificado firmado por el técnico competente autor de la representación, en el que indicaba que la medición se había hecho cumpliendo los requisitos exigidos por la resolución conjunta. Este sistema generaba varias complicaciones prácticas en los despachos notariales. En la notaría no se tenían por qué tener los conocimientos técnicos suficientes para leer el archivo y saber superponerlo a la cartografía catastral y de este modo asesorar adecuadamente al ciudadano. El asesoramiento notarial es fundamental para garantizar la seguridad jurídica; para que el ciudadano tenga conocimiento de los tipos de procedimientos que se pueden iniciar, en función de la diferencia de cabida, de los linderos afectados, de si invade dominio público... y que de este modo pueda prestar un consentimiento totalmente informado. Así, por ejemplo, no es lo mismo enfrentarse a una diferencia superior al 20%, que a una apenas por encima del 5% o que estemos dentro del margen de tolerancia catastral. Debemos saber en qué situación nos encontramos para poder asesorar convenientemente, lo que el formato CD hacía extremadamente complejo.

Esta primera dificultad se solventó con otra resolución conjunta, la de 29 de marzo de 2021 de la Dirección General de Catastro y la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales. En ella se introduce el informe de validación gráfica alternativo (IVGA) que permite acreditar el cumplimiento de los requisitos técnicos de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas (RGGA) para poder ser incorporadas a Catastro. Como dice la resolución, este informe es condición indispensable en el proceso de coherencia entre la información de Catastro, el instrumento público y el Registro de la Propiedad. La única vía para obtener el informe de validación gráfica alternativo es a través de la sede catastral y con él se acredita que el técnico que ha efectuado la representación gráfica alternativa ha subido el archivo correspondiente a la sede electrónica de Catastro (el archivo GML) y que ese archivo ha sido validado por Catastro como apto para lograr esa modificación. Por tanto, el IVGA lo hace el técnico. Como es sabido, el informe por sí no implica que modifique la cartografía catastral, sino que es apto

para hacerlo a través del procedimiento correspondiente. Ese informe se puede descargar en formato PDF, y es muy sencillo de leer incluso para el que no tiene conocimientos específicos en cartografía. Lleva además el CSV que permite descargar el GML en catastro, y verlo también en la sede catastral, para el que quiera profundizar más.

El IVGA supuso un cambio enorme en la manera de funcionar en las notarías, donde lo principal es que el informe fuese positivo (apto por tanto para lograr la modificación catastral) y coherente con la operación que se realiza. Pese a ello, y aunque el sistema está muy bien diseñado, seguían incorporándose al Registro de la Propiedad GML basados en informes de validación negativos, que no podían por tanto lograr la modificación catastral. Desde el doce de marzo de dos mil veinticinco la Dirección General de Catastro ha eliminado la posibilidad de emitir este tipo de informes.

La resolución conjunta introdujo también el concepto de margen de tolerancia e identidad gráfica, y, junto con ello, se creó el informe de identidad gráfica que puede obtenerse desde la sede catastral, fundamental para un adecuado asesoramiento por parte del técnico y del notario al ciudadano, antes de iniciar un procedimiento de modificación catastral.

Asimismo, y en cumplimiento de lo indicado en la Disposición adicional primera de la Resolución Conjunta, la Dirección General de Catastro y del Consejo General del Notariado, se crea una funcionalidad en la Sede Electrónica Catastral que permite al notariado comunicar las operaciones de modificación hipotecaria por un lado y los procedimientos de subsanación de discrepancias tramitados en notaría y regulados en el artículo 18.2 de la Ley de Catastro, siempre que se aporte informe de validación gráfica alternativo y, de nuevo, este sea positivo y coherente con la operación. Ya la reforma de la Ley de Catastro hecha por la ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible establecía la comunicación por parte del notario de la alteración «telemáticamente» a Catastro, pero no estaba habilitado el procedimiento técnico para hacerlo. Fue la resolución conjunta la que estableció los requisitos necesarios. De esta manera, la interacción entre Catastro y Notariado es casi total: antes, solo cambios de titularidad; ahora, además, modificación de la configuración física de la parcela sin que el ciudadano tenga que ir a Catastro, lo que supone una simplificación administrativa máxima. Así, si la parcela catastral no coincide con la realidad, el notario, si el ciudadano así lo desea, puede instar el procedimiento de subsanación de discrepancias, si se le aporta un IVGA positivo y de subsanación. El notario notifica a los colindantes afectados por la subsanación, solo a los afectados, no a todos, y una vez tramitado el procedimiento y si no hay oposición fundada el notario lo comunica a través de la Sede Electrónica a Catastro. La Dirección General de Catastro, en un plazo muy breve de tiempo, comunica por la misma vía al notario la subsanación, con lo que el ciudadano tendrá ya su parcela catastral modificada. De este modo, y una vez

⁹Apartado séptimo de la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General de Catastro (BOE 30 de octubre de 2015).

cambiado catastro, se podrá instar el procedimiento de coordinación con el Registro de la Propiedad que corresponda, contando con que ya hay un procedimiento anterior y que la descripción contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica, ahora sí, coincide con la realidad.

La resolución además establecía en su disposición adicional segunda la creación de un «Protocolo interno de buenas prácticas para facilitar una gestión armonizada de los expedientes de coordinación», previendo la creación de un grupo mixto de trabajo entre la Dirección General de Catastro y el Colectivo Notarial. Así, el 17 de julio de 2024 la Dirección General de Catastro y el Consejo General del Notariado suscriben el Protocolo General de Colaboración y Buenas Prácticas para reforzar el intercambio de información entre ambas instituciones. De conformidad con la cláusula cuarta de dicho protocolo, quedó constituida la Comisión de Seguimiento del mismo; en cuyas reuniones, entre otras cuestiones, se ha trabajado sobre el cómo se ha de recoger la manifestación de las partes acerca de la concordancia entre la realidad física y la descripción catastral, la actualización de la descripción de la finca a la catastral, en caso de coincidencia de catastro con la realidad, o cómo se ha de actuar en caso de representación gráfica alternativa. Además, en cumplimiento de lo previsto en el Protocolo de Buenas Prácticas, se han desarrollado jornadas conjuntas de formación destinadas tanto al notariado y empleados de notaría como a técnicos de catastro. Todo ello destinado a que por parte del notariado se tengan los adecuados conocimientos técnicos para leer adecuadamente los informes de validación gráficos alternativos, y en qué consisten conceptos como identidad gráfica o giros o desplazamientos de la cartografía y por parte de las diferentes Gerencias de Catastro se tenga en cuenta la existencia de la vía del procedimiento notarial de subsanación de discrepancias y la posibilidad de comunicarlo por parte del notariado a través de la Sede Electrónica Catastral.

El procedimiento del artículo 18.2 de la Ley de Catastro debe ser, desde mi punto de vista, paso previo para lograr la coordinación en caso de que la parcela catastral no coincida con la realidad. El ideal debe ser que la solicitud al Registro de la Propiedad de la coordinación se haga siempre con arreglo a Catastro, y no a través de representaciones gráficas alternativas, sobre todo, como ha ocurrido en muchas ocasiones, si estas no han sido validadas por catastro y por tanto no son susceptibles de generar modificación catastral.

El Informe de Validación Gráfica alternativo y la posibilidad de comunicar telemáticamente la tramitación del artículo 18.2 de la Ley de Catastro ha supuesto, por tanto, un avance importante para lograr la adecuación de la parcela catastral a la realidad. Sin embargo, la práctica ha ido mostrando otro tipo de cuestiones:

En primer lugar, la importancia de que el Informe de Validación Gráfica alternativo se elabore correctamente. En

ocasiones, por ejemplo, en el informe de validación se incorporan como titulares colindantes afectados a titulares que verdaderamente no lo son, porque la parcela de resultado es la misma que la de origen, o porque la variación es mínima; o se creaban en los informes los denominados «cuchillos», parcelas muy pequeñas, que no pueden generar referencia catastral porque no son en realidad fincas independientes. Recordemos que en el procedimiento del artículo 18.2 de la Ley de Catastro se notifica sólo a los colindantes afectados por la modificación, no a todos los colindantes.

En segundo lugar, los problemas que se generan cuando no se haya hecho un trabajo previo de campo, hablando con los colindantes, delimitando la parcela sobre el terreno con el consenso de los vecinos. Si no se hace ese trabajo previo el expediente puede no dar un resultado positivo por la oposición en notaría de alguno de los colindantes afectados.

Estos dos escollos pueden salvarse en muchas ocasiones contando con técnicos que tengan la formación adecuada en esta materia. Por ello, el 22 de abril de este año el Consejo General del Notariado y el Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica suscribieron un convenio marco de colaboración para que, entre otras cosas, ambos colectivos que puedan intercambiar información de manera rápida y segura en la Sede Electrónica Notarial. Se prevé asimismo la legitimación de firma del técnico a través de la misma Sede. Todo ello enmarcado en facilitar la colaboración entre ambas instituciones en el marco de los procedimientos notariales de subsanación de discrepancias, entre otros aspectos. Fruto de este convenio se van a ir celebrando jornadas de colaboración entre Notarios, Ingenieros en Geomática y Topografía y responsables del Catastro. La primera de ellas se celebró en Toledo, el dos de julio, y se prevé que se replique el formato en otras comunidades Autónomas. El objetivo de estas jornadas y las sucesivas es claro; fomentar el entendimiento, la formación y la cooperación entre los tres colectivos, para lograr que se tramiten cada vez más procedimientos del artículo 18.2 de la Ley de Catastro, y que éstos culminen con éxito, logrando de este modo que la delimitación catastral de las parcelas se adecúe cada vez más a la realidad.

3. FORTALEZAS Y DEBILIDADES DEL SISTEMA

Como hemos ido viendo, desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015 se han realizado avances muy importantes, y todas las instituciones implicadas han puesto manos a la obra para intentar lograr la consecución de un objetivo que debería ser común, que la descripción de las parcelas coincida con la realidad física de las fincas. Algunas de las dificultades del día a día se han ido solventado y para ello han sido claves las

Resoluciones conjuntas de la Dirección General de Catastro y de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Sin embargo, también la aplicación de la ley ha mostrado ciertas dificultades y ámbitos de mejora.

En primer lugar, se partía y, se parte, de que la cartografía de base es la catastral y que solo en determinados casos se podría incorporar la alternativa. Esa representación alternativa debía ser validada por catastro, para ello el informe de validación gráfica alternativa, y además posteriormente debía ser comunicado por el registrador para que se lograra la modificación catastral. Sin embargo, en numerosas ocasiones, sobre todo antes de las resoluciones conjuntas, pero también en la actualidad, acceden al Registro de la Propiedad representaciones gráficas alternativas no validadas por catastro, y en las que no es posible la validación. Esto va a hacer muy difícil la coordinación de la finca, y no solo eso, va a impedir por ejemplo que un colindante que intente coordinar su parcela de acuerdo a la cartografía de base, que es la catastral, pueda hacerlo. En otras ocasiones se modifica la parcela catastral sin consiguiente modificación de la finca registral, por lo que una vez coordinada una finca queda «descoordinada».

En segundo lugar, la ingente cantidad de resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre el artículo 199 y 201 de la Ley Hipotecaria muestra la inseguridad que su tramitación genera en numerosas ocasiones, lo que puede desincentivar el interés en la tramitación de estos procedimientos. También genera dificultades la delimitación del dominio público, que en algunas ocasiones es imprecisa, como ocurre con las vías pecuarias, o la utilización de conceptos jurídicos indeterminados como las dudas fundadas, o la oposición fundada por parte de un colindante, lo que genera una casuística enorme.

4. CONCLUSIONES

Concluyendo el de la coordinación, es un objetivo loable aunque presenta muchas dificultades dado que partimos de dos sistemas totalmente distintos, como hemos ido viendo.

Desde mi punto de vista, la solución parte por no perder de vista que ya tenemos una base gráfica, perfectamente delimitada, como es la catastral, y que es desde esa desde la que tenemos que trabajar en las notarías. Que, como he señalado, en los casos en los que catastro no coincide con la realidad, que se tramite el procedimiento del artículo 18.2 de la Ley de Catastro, con un informe de validación gráfica alternativa que cuente con un trabajo previo por parte de un técnico competente, que haya contado con los colindantes, evitando de este modo oposiciones posteriores. Y que, una vez modificado catastro, se inste el procedimiento que corresponda de cara a lograr la coordinación con el registro,

delimitándose de manera objetiva qué casos pueden generar dudas a la hora de inscribir la base gráfica catastral, de manera que el ciudadano sepa a qué atenerse. Sólo cuando la cartografía catastral refleje fielmente la realidad física y se articule una vía eficaz para la coordinación con el registro, podremos alcanzar el ideal de la Ley 13/2015. En definitiva, que los árboles no nos impidan ver el bosque. La coordinación entre catastro y registro es un fin loable, pero no olvidemos que la coordinación última ha de ser con la realidad; que la única finca existente es la finca sobre el terreno; que el auténtico refuerzo para la seguridad jurídica preventiva está en que el objeto del negocio quede perfectamente delimitado, para todas las partes implicadas; y es por ello que ahora, como antes, la labor notarial deviene imprescindible.



Sobre la autora

Carmen Rodríguez Pérez

Notaria de Cieza. Decana del Colegio Notarial de Murcia. Miembro de la Comisión Permanente del Consejo General del Notariado. Miembro de la Comisión de Seguimiento del Protocolo de Colaboración entre la Dirección General de Catastro y el Consejo General del Notariado y de la Comisión de Seguimiento del Convenio Marco de Colaboración entre el Consejo General del Notariado y el Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica.