Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad.

Fecha: 2000-03-02 12:00:00
Fecha de Publicacion en el BOE: 2000-03-21 12:00:00
Marginal: 127756

TEXTO COMPLETO :

Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad.IntroducciónUna de las necesidades tradicionalmente sentida en el ámbito del Registro de la Propiedad ha sido poder identificar las fincas objeto del tráfico jurídico mediante un soporte cartográfico que permita su precisa delimitación territorial, robusteciendo la seguridad jurídica de las transmisiones inmobiliarias.

El Reglamento Hipotecario, en su artículo 51, apartado 4.º, en la redacción dada al mismo por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, permite completar la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica, conforme a lo dispuesto en el artículo 398.b) del mismo Reglamento o mediante su definición topográfica. También se aceptan como medios identificadores determinados planos expedidos conforme a su normativa específica. Esta reforma reglamentaria siguió el camino iniciado por la Resolución de esta Dirección General de 31 de agosto de 1987, que ya señalaba la necesidad de disponer en los Registros de la Propiedad, como complemento identificador de las fincas, de una base gráfica a escala unificada en la que el Registrador, por sí o mediante indicación del titular registral, pueda situar las fincas objeto de los asientos.

En la actualidad existe ya la posibilidad de contar en los Registros de la Propiedad con las instalaciones informáticas necesarias para la utilización adecuada de las bases gráficas de las fincas debidamente digitalizadas, por lo que se estima necesario establecer las reglas a las que han de atenerse los Registradores de la Propiedad para la correcta identificación gráfica de las fincas registrales.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 51, apartado 4; 398.b) y 398.c) del Reglamento Hipotecario, se ha iniciado por esta Dirección General el plan de actuación para la implantación progresiva de las bases gráficas, para lo que se ha suscrito con fecha 11 de noviembre de 1999 un Convenio de cooperación para la realización de cartografía informatizada e intercambio de información gráfica entre la Dirección General del Catastro, la Dirección General de los Registros y del Notariado y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, como uno de los pasos destinados a suministrar a cada uno de los Registradores de la Propiedad las bases gráficas de las fincas inscritas.

El artículo 398.d) del Reglamento Hipotecario encomienda al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España la adquisición y elaboración de los programas informáticos que, con carácter uniforme, van a ser objeto de aplicación en los Registros de la Propiedad para el tratamiento de las bases gráficas de las fincas. Corresponde a este Centro Directivo, según el mismo artículo, la aprobación de los citados programas, a cuyo efecto se dicta la presente Instrucción, como forma también de delimitación de las líneas generales a las que debe acogerse el mismo.

La base gráfica identificará exclusivamente las fincas en sentido estricto, entendiendo como tales las superficies de suelo delimitadas poligonalmente cuya propiedad pertenece a una sola persona o a varias pro indiviso, con total independencia de si se trata de fincas rústicas o urbanas, si están edificadas o no, o incluso de si obedecen a cualquiera de las categorías que contemplan los artículos 8 de la Ley Hipotecaria y 44 de su Reglamento, por lo que, en principio, no serán susceptibles de identificación gráfica aquellas fincas

registrales que tienen una consistencia inmaterial como el agua, las concesiones administrativas o el aprovechamiento urbanístico, aunque sí lo serán las fincas sobre las que las mismas recaen.

Una vez elaborada y definida por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España la base gráfica rústica o urbana correspondiente a un municipio, que será el ámbito mínimo de aplicación, y apta para su tratamiento y consulta por medios informáticos, será puesta a disposición del Registrador o Registradores de la Propiedad a cuyo distrito hipotecario pertenezca el municipio, en unión del programa informático que permita su debida utilización, quedando obligado el Registrador destinatario a disponer a su costa los medios técnicos y humanos necesarios para el óptimo funcionamiento de los datos y programas suministrados.

Con arreglo al contenido del Convenio celebrado con la Dirección General del Catastro, la incorporación de bases gráficas, como medio complementario de identificación de las fincas registrales, se inicia en una primera fase en los Registros de la Propiedad radicantes en las provincias de Jaén, Ciudad Real, Badajoz y Castellón, y aquellos que, por sus circunstancias especiales, determine la Comisión Mixta creada al efecto, que tendrán la cualidad de «pilotos», para que, con la experiencia y resultados obtenidos en los mismos, pueda definirse por el propio Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, con carácter uniforme para todo el territorio nacional, cuáles son los procedimientos más adecuados para el tratamiento de la información gráfica de las fincas, y que servirán para llevar a cabo la segunda y definitiva fase de implantación de bases gráficas en todos los Registros de la Propiedad.

Vistos los artículos 50 a 57 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Administrativas y del Orden Social, sobre constancia catastral de las referencias catastrales; la Orden del Ministerio de la Presidencia de 23 de junio de 1999, por la que se regula el procedimiento para dar cumplimiento a la obligación de suministro de información a la Dirección General del Catastro por los Notarios y Registradores; los artículos 398.b), 398.c) y 398.d) del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de 26 de marzo de 1999, sobre certificaciones catastrales descriptivas y gráficas a los efectos de constancia documental y registral de la referencia catastral; el Convenio de cooperación para la realización de cartografía informatizada e intercambio de información gráfica entre la Dirección General del Catastro, la Dirección General de los Registros y del Notariado y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, de 11 de noviembre de 1999, y la Resolución de 31 de agosto de 1987,

Esta Dirección General, en uso de las facultades que tiene conferidas, acuerda lo siguiente:

Primero. Identificación de la finca por la referencia catastral.

1. La referencia catastral será el elemento principal para la localización e identificación gráfica de las fincas.

2. Se considerará identificada una finca cuando se den las circunstancias previstas en el artículo 51 de la Ley 13/1996, de 31 de diciembre.

3. Se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos:

a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constare esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad.

b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por 100, siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos.

4. Si hubiere habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que al Notario le constaren y diera fe de ello.

Segundo. Identificación gráfica de la finca.

Una vez que el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España ponga a disposición del ~~Registrador de la Propiedad la aplicación cartográfica correspondiente a uno o varios municipios de su~~ distrito hipotecario, aquél deberá proceder, bajo su responsabilidad, a la identificación gráfica de las fincas registrales siempre que a su juicio exista plena identidad entre la descripción de la finca que resulte del Registro y lo que resulta de la gráfica de la misma obtenida por su referencia catastral, en los siguientes casos:

a) Al practicar cualquier asiento con relación a la finca.

b) En todos los supuestos de inmatriculación de fincas.

c) Cuando la identificación de la representación gráfica de la finca registral se manifieste por los propios otorgantes de un negocio jurídico que produzca efectos en el Registro de la Propiedad.

d) En todos los supuestos contemplados por los apartados a) a f) de la regla cuarta del artículo 51 del Reglamento Hipotecario.

e) Como acto específico, mediante instancia por duplicado dirigida al Registrador de la Propiedad por el titular registral, o acta notarial, a la que se acompañe, en ambos casos, la representación gráfica de la finca sobre el plano parcelario catastral o el propio del Registro, de forma que permita su incorporación a la base cartográfica.

Tercero. Procedimientos para la adecuación de la descripción gráfica.

1. En todos los supuestos señalados con anterioridad será necesario que del propio Registro o de la cartografía no resulten datos que desvirtúen u ofrezcan dudas sobre la verdadera identificación gráfica de las fincas, en cuyo caso, o cuando los interesados no estén conformes con la gráfica asignada podrá acudirse a los siguientes procedimientos:

a) Deslinde voluntario a través de instancia dirigida al Registrador de la Propiedad o en virtud de acta notarial de deslinde, en las cuales todas las partes afectadas por la delimitación de una finca, titular y colindantes, muestren su conformidad a la representación gráfica de la misma sobre el plano parcelario catastral o el propio del Registro.

b) En caso de que los titulares de las fincas y los de las colindantes no se pusieran de acuerdo sobre la delimitación de las mismas, podrán ventilar sus diferencias mediante el procedimiento judicial de deslinde, cuyo resultado se hará constar en el Registro cuando a la resolución judicial se acompañe la representación gráfica del mismo sobre el plano parcelario catastral o el propio del Registro.

c) En los supuestos en que no sea posible la identificación cartográfica de una finca, al no haber coincidencia con la representación gráfica de la misma, podrá procederse al otorgamiento documental correspondiente, pero recogiéndose en éste la manifestación de los otorgantes sobre la falta de identificación de la finca.

2. La falta de identificación gráfica de las fincas registrales no será, en ningún caso por sí sola, defecto que impida la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Cuarto. Constancia registral de la identificación gráfica de la finca.

1. Identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio.

2. En actuaciones judiciales o administrativas de deslinde o reorganización de la propiedad rústica o urbana, ~~la identificación de las fincas y su incorporación a la base cartográfica podrá realizarse directamente con~~ apoyo en la planimetría oficial realizada en dichas actuaciones.

Quinto. Publicidad formal.

1. En todos aquellos municipios en los que exista incorporada al Registro de la Propiedad la base gráfica de las fincas, se adjuntará a las notas simples informativas o certificaciones que se expidan, la representación gráfica correspondiente a la zona donde se encuentre situada la finca de que se trate.

2. Cuando dicha zona no pueda determinarse por los datos descriptivos de la finca, deberá ser identificada por el propio solicitante de la información. La representación gráfica así obtenida será el soporte necesario para que los interesados en cualquier negocio jurídico sobre la finca representada puedan realizar las manifestaciones que correspondan sobre la identificación de la misma, debiendo el Notario autorizante recoger dichas manifestaciones en el contenido de la escritura que autorice.

3. Lo dispuesto en el párrafo anterior será aplicable tanto a las solicitudes de información realizadas por los Notarios, en los supuestos que contempla la letra a) del artículo 354 del Reglamento Hipotecario, como a las realizadas por las autoridades judiciales o administrativas y los particulares.

Sexto. Modificaciones en las bases gráficas.

El mantenimiento actualizado de las gráficas correspondientes a las fincas inscritas, en el supuesto de que se modifique su configuración física, se realizará por el propio Registrador de la Propiedad partiendo de la cartografía a escala a que se refiere el artículo anterior.

El procedimiento a seguir será el siguiente:

1. Definición por los propios interesados sobre dicho plano de las modificaciones que se deriven del negocio jurídico (agrupación o agregación y segregación o división).

2. Incorporación del documento gráfico al título correspondiente que ha de producir efectos en el Registro de la Propiedad.

3. Como la modificación (división o agrupación) se ha realizado partiendo del modelo gráfico que de las propias fincas afectadas figura en el Registro de la Propiedad, no presenta ningún inconveniente para éste la incorporación de las modificaciones operadas y que han sido objeto de los pertinentes asientos registrales.

4. Durante el período de tiempo en que las fincas resultantes de la modificación carezcan de referencia catastral, se les asignará provisionalmente como referencia, y a efectos exclusivamente de la base gráfica registral, el número de finca que a cada una corresponda en el Registro de la Propiedad.

Madrid, 2 de marzo de 2000.?El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sres. Registradores de la Propiedad de España.