

Trabajo de fin de grado

Grado en Derecho

Facultad de Derecho

Universidad de La Laguna

Curso 2018/2019

Convocatoria de junio

El deslinde por incorporación al folio real de la representación gráfica de la finca (art. 199 LH)

**The land demarcation through the Land Registry graphical
representation (art. 199 LH)**

Realizado por el alumno:

Santiago Juan López Beltrán

DNI: 79092365 B

Tutorizado por la Profesora:

María Elena Sánchez Jordán

Departamento de Disciplinas

Jurídicas Básicas

Área de Derecho civil

ABSTRACT

The Land Registry graphical representations offer numerous advantages which allow the knowledge of information that could not be introduced into the Land Registry before the adoption of the Law 13/2015, approved on June the 24th, which modified the Mortgage Law. The main function of this technique is to complete the traditional literary description of a piece of land which is stated on the Land Registry page, but its interest lies in the fact that these graphical representations could define boundaries.

With the aim of solving this question, firstly I will analyze the concept of "land demarcation", which I consider is elementary to establish the basis of this study. In second place, this work will mention some of the new technologies that can facilitate the representation of boundaries. After this, is necessary to study the different operations which allow the incorporation of the information to the Land Registry page, such as the graphical translation of the literary description or the validation. Finally, it is convenient to examine the effects developed by the Land Registry inscription and determine if its consequences would be equivalent to a procedure of land demarcation.

Keywords: Land Registry graphical representations, land demarcation, Land Registry inscription.

RESUMEN

Las representaciones gráficas registrales ofrecen numerosas ventajas que permiten el conocimiento de información que no tenía acceso al Registro de la Propiedad antes de la aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria. La función principal de esta técnica es completar la tradicional descripción literaria de la finca que consta en el folio real, pero su interés reside en el hecho de que estas representaciones gráficas podrían trazar linderos.

Con el objeto de resolver esta cuestión, en primer lugar analizaré el concepto de "deslinde", el cual considero elemental para establecer las bases de este estudio. En segundo lugar, este trabajo mencionará algunas de las nuevas tecnologías que pueden facilitar la representación de los linderos. A continuación, es necesario estudiar las diferentes operaciones que permiten la incorporación de esta información al folio real, tales como la traducción gráfica de la descripción literaria de la finca o la validación. Finalmente, resulta conveniente examinar los efectos generados por la inscripción registral y determinar si sus consecuencias serían equivalentes a las de un procedimiento de deslinde.

Palabras clave: representación gráfica registral, deslinde, inscripción gráfica registral.

ÍNDICE

	<u>Pág.</u>
Abstract/Resumen	1
I. INTRODUCCIÓN	3
II. EL DESLINDE.....	5
1. Naturaleza jurídica	5
2. Distinción de la acción reivindicatoria.....	6
3. Concepto.....	8
III. NUEVAS ALTERNATIVAS PARA LA IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS ..	10
IV. DE LA POSIBILIDAD DE UN DESLINDE <i>SUI GENERIS</i>	14
1. Antecedentes: la Instrucción DGRN de 2 de marzo de 2000.....	14
2. La traducción gráfica de la descripción literaria de la finca.....	18
a) El sistema de folio real	18
b) Origen y evolución de la representación gráfica registral.....	20
c) Utilidades.....	22
3. La validación	25
V. LA INSCRIPCIÓN GRÁFICA REGISTRAL: LA MATERIALIZACIÓN DEL DESLINDE <i>SUI GENERIS</i>	31
1. Los efectos de la inscripción gráfica registral	31
2. El deslinde <i>sui generis</i>	33
a) Fe pública registral y datos físicos de la finca	34
b) Cartografía oficial y consentimiento de los colindantes	37
c) Requisitos para que la representación gráfica registral despliegue efectos descriptivos	38
d) Clasificación de las modalidades de inscripción registral según sus efectos	39
VI. CONCLUSIONES	42
BIBLIOGRAFÍA.....	46

I. INTRODUCCIÓN

Conocer dónde comienza o termina la extensión de la propiedad sobre un bien es algo que de forma abstracta resulta sencillo de imaginar, pero que a la hora de materializarse puede resultar extremadamente complicado. Como sucede habitualmente en Derecho, el motivo de esta dificultad suele estar en la dicotomía entre la realidad jurídica y la realidad de hecho, entre el deber ser y el ser. Esto no sucede con los bienes muebles, de los que, por su propia naturaleza, se pueden observar a simple vista sus límites físicos, pero es en las fincas donde se manifiesta esta complejidad en todos sus extremos. A modo de ejemplo, ha sucedido con relativa frecuencia que existan fincas inmatriculadas en el Registro de la Propiedad cuyos elementos delimitadores hayan cambiado de posición o directamente hayan dejado de existir. Esta circunstancia puede conllevar que resulte irreconciliable la realidad descrita alfanuméricamente en el folio registral y la realidad física, siendo imposible, en ocasiones, determinar la situación de los linderos.

Ante este problema, el ordenamiento jurídico intenta dar respuestas que permitan solventarlo, siendo la solución clásica al mencionado inconveniente la acción de deslinde y, como consecuencia de ésta, el amojonamiento que permite conservar lo deslindado y servir de prueba. No obstante estas instituciones jurídicas, resulta fácil imaginar métodos alternativos que permitieran alcanzar sus mismos objetivos, especialmente si se tiene en consideración las potencialidades de las tecnologías de información y la comunicación (TICs).

El objeto de este trabajo consiste en determinar si mediante el procedimiento de incorporación de las representaciones gráficas registrales al folio real para completar la descripción literaria de la finca recogida por éste, previsto en el art. 199 de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 (en adelante LH) -y modificada en este punto por la Ley 13/2015, de 24 de junio-, se pueden concretar los linderos de la misma forma que se haría a través de un deslinde. Con esta finalidad, este trabajo se estructura en cinco epígrafes, siendo el primero de ellos esta introducción.

En el segundo epígrafe, se estudia el deslinde con el propósito de determinar su naturaleza jurídica, su concepto y su distinción respecto a otras instituciones jurídicas como el amojonamiento, el cerramiento o la acción reivindicatoria.

En el epígrafe tercero, se hace referencia a avances tecnológicos que pueden permitir la concurrencia entre la realidad registral y la realidad física de una misma finca, prestando especial atención a las representaciones gráficas registrales que han sido incorporadas tras la reforma de la Ley Hipotecaria mediante la Ley 13/2015, de 24 de junio, principalmente en los arts. 9, 10 y 199 LH.

El epígrafe cuarto plantea la admisibilidad un deslinde *sui generis* en el ordenamiento jurídico español, para lo que resulta interesante analizar sus antecedentes mediante la derogada Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante DGRN), sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad, y su compatibilidad con el sistema tradicional de folio real. También es en este epígrafe donde se explicarán operaciones registrales como la traducción gráfica de la descripción literaria de la finca y la validación, que posibilitan la representación gráfica de la finca y permiten estudiar las diversas funciones que puede desarrollar esta última.

Finamente, el epígrafe quinto constituye el núcleo de este trabajo, puesto que en él se desarrollan los distintos efectos que puede desplegar la inscripción de las representaciones gráficas en el Registro de la Propiedad, así como los requisitos que deben concurrir para que la potencia de dichos efectos varíe, lo que posibilitará resolver si pueden ser equivalentes a los que se obtendrían de realizarse un auténtico deslinde. Asimismo, se determinará si principios hipotecarios como el de legitimación registral del art. 38 LH o la fe pública registral del art. 34 LH afectan a las mencionadas representaciones gráficas. Esto permitirá hacer una propuesta de clasificación de las distintas modalidades de inscripción registral en función de los efectos jurídicos que generen.

II. EL DESLINDE

1. Naturaleza jurídica

Si existe una facultad inherente a la condición de propietario de un bien inmueble, es la de conocer realmente el objeto sobre el que se ostenta la titularidad, lo que en el caso de las fincas se traduce en la concreción de sus linderos. La habilitación para el ejercicio de este derecho la encontramos en el Código civil, que en su art. 384 dispone que "*todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes. La misma facultad corresponderá a los que tengan derechos reales*".

Para PINTÓ RUIZ¹, deslindar es "concretar la línea o líneas geométricas determinantes del polígono continente de su finca que se hallaren confusas", citando la Resolución de la Dirección General de Registros de 30 de septiembre de 1922² por la que "*los principios del Registro de la propiedad se refieren directamente a trozos superficiales deslindados*". En cuanto a su naturaleza jurídica, este autor establece que, a diferencia del amojonamiento, que es en todo caso un auténtico acto de administración, el deslinde incide directamente en el objeto del derecho de propiedad. Sin embargo, este vínculo no debe llevar a la conclusión de algunos autores que consideran que el deslinde implica, en muchos casos, una auténtica adquisición o pérdida de propiedad. De entre ellos destaca ROCA SASTRE³, quien cataloga el deslinde como un modo de adquirir el dominio, fundamentándolo en la idea de que no puede concebirse la existencia de un derecho real sin un objeto concreto y determinado. Considera que no puede existir un auténtico señorío dominical u otra titularidad real, si no existe un objeto cierto y determinado, que constituya el soporte indispensable para la subsistencia de tales derechos *erga omnes*. El principal inconveniente de esta apreciación es que contradice el art. 609 Cc, que no contempla el deslinde entre los diferentes modos de adquirir la propiedad que enumera.

Un razonamiento totalmente coherente con el Código civil y que permite comprender el fundamento de la acción de deslinde es el defendido por DÍAZ FUENTES⁴, quien

¹ PINTÓ RUIZ, (1955), p. 298.

² Dirección General de Registros y Notariado. Resolución de 30 de septiembre de 1922, citada por PINTÓ RUIZ, (1955), p. 298.

³ ROCA SASTRE, citado por PINTÓ RUIZ, (1955), p. 298.

⁴ DÍAZ FUENTES, (2009), pp. 20 - 21.

sostiene que tanto la facultad de deslindar como la de cerrar se encuentran comprendidas en la potestad de exclusión inherente al dominio, añadiendo como complemento de la primera la de amojonar. Esto lo justifica en la colocación del derecho de cerrar (art. 388 Cc) en el artículo siguiente a aquellos que el Código civil dedica al deslinde y al amojonamiento (arts. 384 - 387 Cc), lo que indica que el vínculo que los une es la facultad dominical de exclusión y, en definitiva, la potestad de uso y disfrute de la cosa por el propietario. En este sentido, MANRESA Y NAVARRO⁵ ve en el deslinde "un derecho de verdadera exclusión, derivado del primario de propiedad, merced a cuyo derecho todo propietario, por el hecho de serlo, tiene atribuida por ley la facultad de gozar las cosas que le pertenecen, excluyendo de su disfrute a cualquier otra persona y utilizando a ese fin todos los medios que la ley no prohíbe". De esta forma, DÍAZ FUENTES⁶ considera que el deslinde no es una facultad diferenciada del derecho de dominio, sino que está en el núcleo mismo de la propiedad. Esto lo justifica en la imprescriptibilidad de la acción de deslinde (art. 1965 Cc), que subsistirá siempre que esté vivo el derecho de propiedad. Por consiguiente, la facultad de deslindar no es más que el mismo derecho de propiedad, solo que manifestándose a través de un poder que le es inherente con el fin de identificar el objeto sobre el que se es titular.

2. Distinción de la acción reivindicatoria

Conviene puntualizar que la finalidad de la acción de deslinde no puede ser confundida con el objeto de la acción reivindicatoria. En este sentido, DE PABLO CONTRERAS⁷ insiste en la realidad de que no es pertinente la acción de deslinde cuando los predios se encuentran delimitados materialmente, procediendo en tal caso la acción reivindicatoria, siempre y cuando, la finalidad sea la restitución de la posesión de una parte identificada a su propietario. Esta idea ha sido reiterada por la jurisprudencia, como demuestra la STS de 18 de abril de 1984⁸ en su considerando primero al establecer que *"es manifiesto que el primordial elemento de la confusión en la zona de tangencia de los predios no se producirá, obviamente, cuando se hallan separado por instalaciones de cierre"*, señalando en tal caso la improcedencia de la acción de deslinde por estar *"estrictamente encaminada a precisar una línea perimetral inexistente en su exteriorización práctica"*. También defiende DE PABLO CONTRERAS que cabe

⁵ MANRESA Y NAVARRO, (1976), p. 384

⁶ DÍAZ FUENTES, (2009), p. 21.

⁷ DE PABLO CONTRERAS, (2016), p. 52.

⁸ Tribunal Supremo (Sala Primera de lo Civil). Sentencia núm. 19/1984 de 18 de abril.

reivindicar después de interponer la acción de deslinde, a pesar de que pudiera existir cosa juzgada si la reivindicatoria ejercitada conllevara en su pretensión un deslinde. Así queda explicado en la STS 348/1984⁹, que en su considerando segundo afirma que "*la distinta denominación de la acción entablada no es obstáculo a la identidad de la causa de pedir y a la calidad que sustenta la demanda, primordial argumento que ha permitido a este Tribunal apreciar la existencia de la cosa juzgada entre un primer litigio movido por una pretensión reivindicatoria y el segundo encaminado a lograr la reivindicación enlazada a un previo deslinde*".

Procede reiterar que la acción de deslinde es imprescriptible conforme al art. 1965 Cc, aspecto que permite a DÍAZ FUENTES¹⁰ calificar el deslinde como una facultad nuclear del derecho de propiedad. Por consiguiente, a diferencia de la prescripción de las acciones reivindicatoria y declarativa de dominio, la acción de deslinde no parece en tanto que no lo haga el derecho de propiedad, lo que permite interponerla todas las veces que sean necesarias para solventar una confusión de linderos.

Según ROCA SASTRE¹¹, el deslinde origina una resolución esencialmente constitutiva, mientras que la *reivindicatio* tiene como finalidad la recuperación o reintegración de algo perdido, y la sentencia recaída constituye una declaración de Derecho. Esto permite a HUALDE SÁNCHEZ¹² concluir que, mientras la contienda versa sobre la extensión del terreno y no exista controversia de títulos, será de aplicación la acción de deslinde; pero si existiera impugnación de la existencia o validez de los títulos de los propietarios, el ámbito es el propio de la acción reivindicatoria. Por tanto, al deslinde corresponde exclusivamente remediar las inexactitudes que presenta la definición material de la finca¹³, reservándose a otras acciones (acciones reivindicatoria y declarativa, con las que es susceptible de confundirse) los conflictos sobre los derechos y los títulos de las partes. En consecuencia, el actor en el deslinde no solicita que se le restituya nada, tal y como sucede en la reivindicatoria, sino que aspira a la concreción de un límite que determine lo que a cada uno corresponde¹⁴. Esto queda definitivamente esclarecido con la puntualización de SÁNCHEZ JORDÁN¹⁵ al afirmar

⁹ Tribunal Supremo (Sala Primera de lo Civil). Sentencia núm. 348/1984 de 25 de febrero.

¹⁰ DÍAZ FUENTES, (2009), p. 21.

¹¹ ROCA SASTRE, citado por PINTÓ RUIZ, (1955), p. 298.

¹² HUALDE SÁNCHEZ, J. (1984), p. 1621.

¹³ PRATS ALBENTOSA, L. (1993), p. 828.

¹⁴ MONTÉS PENADÉS, V. (1990), p. 221.

¹⁵ SÁNCHEZ JORDÁN, (2012), p. 1083.

que "la declaración judicial de deslinde se limita a trazar la línea geométrica que representa la exacta definición material del ámbito superficial que corresponde al actor, pero no sirve para hacer cesar la perturbación que pudiera estar causando el propietario del fundo vecino: la acción de deslinde culmina con la identificación cierta del ámbito sobre el que recae la propiedad del actor (o bien el derecho real del que fuera titular)".

3. Concepto

Con el objeto de fijar un concepto claro de deslinde y que permita diferenciar esta institución de otras figuras similares, resultan de gran ayuda las apreciaciones de ROCA JUAN¹⁶, para quien el deslinde consiste en la delimitación de los fundos sobre los que se ejercita la situación de poder porque la continuidad del suelo "exige separarlos, mediante el trazado de una superficie poligonal, de los demás fundos situados en la misma superficie". Así, considera que éste procede cuando el contorno de la finca, en todo o en parte, no está fijado de forma inamovible por accidentes naturales o artificiales. Esta ausencia de límites fijos y la necesidad de individualización es lo que conduce a la idea de linde, distinguiendo ROCA JUAN entre el linde inmaterial, "que resulta de la cabida o extensión superficial del terreno y que marca, simplemente, una línea geométrica no perceptible", y el linde resultante de la materialización perceptible de esta línea geométrica en signos exteriores que contienen el área de terreno atribuida, es decir, el amojonamiento. Aquí conviene señalar, tal y como hace el autor¹⁷, que del amojonamiento no habla el Código civil más que en la rúbrica del Capítulo III "*Del deslinde y amojonamiento*" del Título II, del Libro Segundo, de lo que deduce que "el amojonamiento es operación complementaria del deslinde y que no resulta confundida con éste porque puede haber conformidad en los lindes o estar documentalmente determinados, y solicitar que se practique solamente la señalización por medio de mojones. O practicarse sólo el deslinde, pero no el amojonamiento". En consecuencia, individualizar la finca no exige el amojonamiento con carácter previo ni posterior al deslinde, ya que los mojones o signos materiales afectan sólo a la conservación del perímetro deslindado y sirve como elemento de prueba. Esto permite concluir que, independientemente de que existan o no mojones, el terreno deslindado no pierde su individualidad, subsistiendo de forma autónoma los efectos jurídicos del deslinde.

¹⁶ ROCA JUAN, (1990), p. 479.

¹⁷ ROCA JUAN, (1990), pp. 480 - 481.

Resulta interesante observar cómo esta distinción entre la realidad jurídica deslindada y la superficie delimitada físicamente mediante signos externos no es una cuestión reciente ni tampoco fue implantada por los Códigos civiles decimonónicos, sino que sus orígenes los podemos encontrar en el Derecho romano. Así, en el Libro décimo de las Instituciones del Digesto, encontramos la *actio finium regundorum* equivalente al deslinde del actual art. 384 Cc, leyéndose "refiérese esta acción a los predios rústicos, aunque en ellos haya edificios; porque no importa mucho que en los linderos alguien plante árboles, o levante un edificio"¹⁸. Es decir, los romanos tampoco atribuían los mismos efectos jurídicos a la acción de deslinde que a la colocación de signos que permitieran visibilizar los linderos de la finca, ni mucho menos le atribuían carácter vinculante a los mojones que aparentemente la delimitaran, ya fueran árboles o edificios.

Debido a la relevancia de los instrumentos que permiten indicar los linderos, es importante diferenciar el amojonamiento del cerramiento de fincas del art. 388 Cc por medio de "*paredes, zanjas, setos vivos o muertos, o de cualquier otro modo*", porque, aunque el amojonamiento es el medio idóneo para señalar el linde, nada impide que pueda considerarse mojón o señal cualquiera de estos elementos que, además, cumplen la función de cerramiento¹⁹.

Con base en los razonamientos anteriores, se puede observar cómo el concepto de deslinde queda abierto en virtud de la descripción que hace el Código civil en su art. 384, lo que sin embargo no impide que su finalidad quede suficientemente clara: delimitar el objeto sobre el que recae la propiedad o cualquier otro derecho real respecto a los fundos colindantes que tienen un dueño distinto del que demarca. A partir de esta función, cabe proponer como definición del deslinde la siguiente; se trata del establecimiento de una línea geométrica que represente el límite externo del objeto del derecho real cuya titularidad ostenta el solicitante. Como se ha podido observar, es frecuente en la doctrina aludir a la idea de "líneas geométricas" (PINTÓ RUIZ) o "trazado de una superficie poligonal" (ROCA JUAN) a la hora de definir la acción de deslinde, aspecto que considero determinante para formular los planteamientos que se desarrollarán a lo largo de este trabajo.

¹⁸ "*Haec actio pertinet ad praedia rustica, quamvis aedificia interveniant; neque enim multum interest, arbores quis in confinio, an aedificium ponat*". Traducido por GARCÍA DEL CORRAL, (1889), "Tomo I. Primera parte. Instituta-Digesto", Libro décimo, Título I, 2.

¹⁹ ROCA JUAN, (1990), p. 480.

Es importante señalar que la consecuencia ordinaria que la doctrina²⁰ ha atribuido al deslinde es el amojonamiento, operación por la que se señalan físicamente los linderos de la finca mediante signos visibles. Ello no obstante, también cabe plantear como resultado natural del deslinde no sólo el amojonamiento, sino, de forma alternativa o complementaria, la identificación gráfica de la finca por medio de cartografía oficial o su representación gráfica mediante técnicas topográficas que determinen las coordenadas geográficas de sus vértices, destacando entre ellas la ortofotografía. Puesto que el concepto de deslinde es flexible pero su finalidad es clara, esto permite aventurarse con nuevas técnicas que cumplen su misma función delimitadora y que ofrecen resultados igual de satisfactorios que el deslinde tradicional, tal y como se examinará a continuación.

III. NUEVAS ALTERNATIVAS PARA LA IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS

Desde la entrada en vigor de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861, se ha consolidado en los Registros de la Propiedad la práctica de describir los inmuebles mediante referencias susceptibles de cambiar con el paso del tiempo y que dificultan la identificación de la finca, tales como aludir a los nombres de los propietarios colindantes o mencionar elementos naturales o antrópicos que permitan delimitarla. Además, este método puede alterar la superficie de la finca, puesto que la falta de una concreción precisa de los linderos en la descripción del folio registral conlleva que la forma de la finca no se corresponda con la realidad física.

Ante esta situación se ha propuesto el uso de avances tecnológicos que permitan solucionar eficazmente este problema, que inicialmente fue abordado con referencias de planos catastrales o fotografías aéreas. Actualmente, la concreción de la forma, superficie y ubicación de los inmuebles se determina con satélites de los Sistemas Globales de Navegación por Satélite GNSS, que actúan de vértices geodésicos y que permiten hacer las mediciones directamente de forma georreferenciada²¹. Es decir, "se usa la georreferenciación, para determinar el perímetro y las coordenadas de los vértices

²⁰ DE PABLO CONTRERAS, (2016), p. 54.

²¹ LÓPEZ, (2017), p. 11.

de la línea poligonal que conforma una finca, de manera que puedan volverse a materializar sobre el terreno, en el caso que desaparezcan con el paso del tiempo"²².

Esta vía de identificación se contempla legislativamente en el párrafo noveno del art. 9 b) de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, por el que todos los registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una aplicación informática diseñada por el Colegio de Registradores. Dicha aplicación estará homologada por la Dirección General de los Registros y del Notariado y se integrará en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, *"para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente"*.

El sistema informático de información cartográfica al que alude el art. 9 b) de la Ley Hipotecaria fue denominado originalmente "Geo-Base" y tenía por objeto la representación geográfica de las fincas registrales mediante lo que se conceptualizó como "base gráfica registral"²³. Posteriormente ha ido cambiando de denominación (SIG-REG, Temple SIG-REG) y en la actualidad se alude a él simplemente como la aplicación informática. La precisión de este sistema provoca constantes tensiones con la información catastral que, al haberse obtenido por los medios tradicionales, no siempre es correcta²⁴.

El objetivo primario de este sistema informático es la identificación gráfica de la finca, es decir, la representación del territorio que se apoya en una cartografía realizada a una determinada escala, cuyo margen de error será menor cuanto mayor sea la escala que se utilice, siendo la única escala que no admite margen de error la 1:1 al

²² LÓPEZ, (2017), p. 11.

²³ Para SÁNCHEZ JORDÁN, (2012), p.1078, las bases gráficas en las que se fundamenta esta aplicación informática son un conjunto de datos espaciales o geográficos, lo que se corresponde con el art. 3.3 de la Directiva 2007/2/ CE, de 14 de marzo de 2007, por la que se establece una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea (Directiva INSPIRE), incorporada al ordenamiento español por la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España (LISIGE).

²⁴ LÓPEZ, (2017), p. 11.

corresponderse con la propia realidad²⁵. Esta identificación gráfica del inmueble permite generar las representaciones gráficas registrales y completar la tradicional descripción literaria de la finca con un sistema alfanumérico, destacando la técnica de doble plano consistente en la identificación física de la finca mediante un plano individual de cada finca y un plano general de la zona en la que se encuentra²⁶. La representación gráfica debía hacerse constar mediante nota al margen de la última inscripción de dominio, conforme a la regla cuarta de la derogada Instrucción de la DGRN de 2 de marzo de 2000 (BOE 21 marzo 2000), a la que se hará referencia posteriormente.

No obstante esta finalidad primigenia, la aplicación informática presenta una funcionalidad más amplia, dentro de la que destaca la solución de problemas jurídicos clásicos en la técnica registral, como pueden ser las dobles inmatriculaciones o los excesos de cabida, así como evitar superficies sin adjudicar en proyectos urbanísticos, permitir la representación de fincas discontinuas y viales, determinar en qué medida los deslindes administrativos afectan a las fincas registrales y evitar la pérdida de localización de fincas por ruptura de su tracto²⁷. También, posibilita la asociación de varias capas de información que permitan a la Administración y a los usuarios de los Registros de la Propiedad conocer, no solo el propietario de una finca y las cargas que la gravan, sino, además, las facultades o limitaciones derivadas de la legislación medioambiental, urbanística o sectorial que resulten aplicables²⁸.

De entre todas las posibilidades que ofrecen las representaciones gráficas, destaca una sobre todas las demás; aquella que permite la identificación de la finca mediante una línea geométrica que represente el límite externo de su superficie. Esta afirmación se basa en el razonamiento de SÁNCHEZ JORDÁN²⁹, quien defiende que, siempre que el deslinde no desemboque en el amojonamiento de los confines discutidos, la determinación de éstos "debería llevarse a cabo mediante la identificación gráfica de la finca con el dibujo de un plano sobre una cartografía oficial". Asimismo, considera que esta cartografía es la del Catastro, por aplicación del ex artículo 33.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, según su nueva redacción dada por Ley 2/2011, de 4

²⁵ REQUEJO LIBERAL, (2007), p. 29.

²⁶ VÁZQUEZ ASENJO, (2009), p. 35.

²⁷ VÁZQUEZ ASENJO, (2009), pp. 104 - 107.

²⁸ REQUEJO LIBERAL, (2007), pp. 115 - 117.

²⁹ SÁNCHEZ JORDÁN, (2012), p.1080.

de marzo, de Economía Sostenible (LES), por el que la "*cartografía catastral constituirá la base para la georreferenciación de los bienes inmuebles*". No obstante, la autora sostiene que "no deben quedar excluidas las bases gráficas propias del Registro, en coherencia con los principios rectores de la LISIGE y, por ende, de la Directiva INSPIRE", puesto que el objetivo de ambas es hacer interoperables los datos catastrales con los registrales. Además, afirma que debe ser igualmente admisible "la representación gráfica elaborada por un técnico topógrafo con la determinación de las coordenadas geográficas de los vértices, o incluso la identificada sobre una ortofotografía", considerando ortofotos oficiales las elaboradas según el Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) por el Instituto Geográfico Nacional (IGN), que se encuentran disponibles en la página de la Infraestructura de Datos Espaciales de España (IDEE)³⁰.

En definitiva, cabe concluir con SÁNCHEZ JORDÁN³¹ que estas nuevas técnicas para la identificación de las fincas facilitan enormemente el reconocimiento de sus límites tanto al titular del inmueble como a sus colindantes, aunque nunca podrán postergar la descripción literaria de la línea que separa una finca de otra, ya que el Registro de la Propiedad se encuentra regido por el sistema de folio real y es la descripción literaria contenida en los asientos la que goza de la protección de la fe pública registral, no pudiendo extenderse ésta a lo que no se encuentre recogido por el folio. Sin embargo, la situación descrita no impide que la identificación gráfica abra nuevas posibilidades para la determinación de los lindes de cualquier inmueble, bien se realice sobre una cartografía oficial, bien mediante un plano elaborado por un técnico topógrafo con la determinación de las coordenadas geográficas de los vértices o bien sobre una ortofotografía³². Esto plantea la cuestión de si es posible calificar los efectos producidos por estos medios como un auténtico deslinde *sui generis*, aspecto que se abordará a continuación.

³⁰ SÁNCHEZ JORDÁN, (2012), p.1080.

³¹ SÁNCHEZ JORDÁN, (2012), p.1080.

³² SÁNCHEZ JORDÁN, (2012), pp. 1103 - 1104.

IV. DE LA POSIBILIDAD DE UN DESLINDE *SUI GENERIS*

1. Antecedentes: la Instrucción DGRN de 2 de marzo de 2000

La derogada 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 ofrecía una serie de reglas que permiten razonar que la elaboración de representaciones gráficas para determinar el límite externo de la superficie de las fincas mediante una línea geométrica podría suponer la realización de un deslinde *sui generis*³³.

Esto se deduce de afirmaciones como la que se produce en el sexto párrafo del texto de esta Instrucción, en el que se establece que *"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 (...)".* Como se puede observar, en esta definición del concepto de finca se encuentra una referencia a la idea de concretar una superficie de terreno mediante una línea geométrica. Esto permite afirmar a SÁNCHEZ JORDÁN³⁴ que el deslinde de fincas juega un papel básico en este procedimiento de traducción gráfica de la descripción literaria de la finca registral.

En mi opinión, para encontrar el fundamento originario que permite que actualmente se plantee la posibilidad de un deslinde *sui generis* mediante la traducción gráfica de la descripción literaria de la finca y que ésta despliegue efectos equivalentes a través de su inscripción, resulta esencial acudir al apartado tercero, número 1 de esta Instrucción DGRN de 2 de marzo de 2000. A mi entender, se produjo el reconocimiento de un verdadero deslinde *sui generis* en el Derecho español cuando en dicho apartado se establecía que *"cuando los interesados no estén conformes con la gráfica asignada podrá acudir a los siguientes procedimientos"*, señalando seguidamente la opción de un deslinde voluntario mediante instancia dirigida al Registrador de la Propiedad o por medio de un acta notarial de deslinde en el que las partes afectadas mostraran su conformidad con la representación gráfica [letra a)] o acudir a un procedimiento judicial de deslinde [letra b)]. Es decir, pienso que podría plantearse la opción de que la

³³ SÁNCHEZ JORDÁN, M.^a Elena, y GARCÍA GARCÍA, Juan Antonio (2018), p. 182.

³⁴ SÁNCHEZ JORDÁN, (2012), p.1092.

representación gráfica de la finca respecto a la que existe conformidad por parte del titular y los colindantes desplegara efectos equivalentes a los que resultarían del ejercicio de la acción de deslinde. La principal razón es la mencionada afirmación, "*cuando los interesados no estén conformes con la gráfica asignada*", de la que se deduce *contrario sensu* que, si existiera conformidad entre el titular registral y los colindantes de la finca, siendo inscrita seguidamente por el Registrador de la Propiedad, la representación gráfica que recogiera la línea poligonal delimitadora de la finca consolidaría los linderos de ésta.

Según SÁNCHEZ JORDÁN³⁵, antes de la modificación de la Ley Hipotecaria introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, procedería acudir, al expediente de deslinde voluntario propuesto por el apartado tercero, número 1, letra a) de la Instrucción de 2 de marzo de 2000 sólo cuando algún colindante considerara que existe confusión de linderos. Esta situación sería consecuencia del supuesto en el que los interesados no estuvieran conformes con la representación gráfica y existieran discrepancias sobre el polígono trazado para delimitar la finca, admitiendo el apartado segundo de esta Instrucción la identificación gráfica de la finca sólo en el caso de que exista plena identidad entre su descripción registral y lo que resulte de la cartografía catastral. Ante esta situación, el apartado tercero, número 1, letra a) de la Instrucción establecía que el ajuste puede efectuarse mediante acta notarial de deslinde, lo que supondría acudir al procedimiento de los artículos 2.066 y siguientes LEC 1881³⁶, recordando SÁNCHEZ JORDÁN que en todo caso se trataría de una propuesta de rectificación de la identificación ya practicada por el Registrador. En este supuesto, no cabe duda de que la inscripción gráfica registral, ya se produzca por la conformidad de los colindantes, ya se efectúe por acudir al procedimiento de deslinde voluntario, desplegaría unos efectos jurídicos superiores que los correspondientes a la operación que se preveía en el apartado segundo de la Instrucción de 2 de marzo de 2000, que no es otra cosa que una simple validación³⁷.

³⁵ SÁNCHEZ JORDÁN, (2012), p.1094.

³⁶ SÁNCHEZ JORDÁN, (2012), p.1095.

³⁷ VÁZQUEZ ASENJO, (2009), p. 38, habla de "validación" para referirse a la operación por la que el Registrador, bajo su propia responsabilidad, comprueba si la representación gráfica incorporada al título es coincidente en su identidad con la descripción literaria o alfanumérica que de la misma se hace en el folio registral. Cuando existe dicha coincidencia, el Registrador debe afirmarlo y proceder a validar esta calificación hipotecaria.

El apartado tercero, número uno, letra a) de la Instrucción de 2 de marzo de 2000, relativo al procedimiento de rectificación de la representación gráfica de la finca registral disponía que *"todas las partes afectadas por la delimitación de una finca"*, es decir, el titular y los colindantes, prestaran su conformidad con la representación gráfica, independientemente de que ésta se hubiera obtenido a partir del plano catastral o sobre el propio del Registro. Es en este momento, en el que las partes manifestarían su consentimiento, cuando SÁNCHEZ JORDÁN³⁸ considera que se habría producido un deslinde convencional acordado en un procedimiento de jurisdicción voluntaria *sui generis*, defendiendo VÁZQUEZ ASENJO³⁹ que es la operación de validación realizada por el Registrador la que produce efectos equivalentes a un deslinde por basarse igualmente en la representación gráfica de una finca registral, la coordinación de ésta con la descripción alfanumérica o literaria en el folio registral y el consentimiento del titular y de los colindantes, todo ello en un marco jurisdiccional voluntario o no conflictivo.

Conforme al art. 199.1 LH, de cuyo cuarto párrafo se deduce *sensu contrario* que, si existe oposición de quien acredite ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes, el Registrador denegará la inscripción de la representación gráfica, opino que el párrafo quinto de este mismo precepto se asemeja bastante con lo dispuesto por la Instrucción DGRN de 2 de marzo de 2000. Esto se debe a que, conforme al apartado tercero, número 1, letra a) de esta Instrucción, se podrá optar por un procedimiento de deslinde voluntario mediante instancia dirigida al Registrador de la Propiedad o por medio de acta notarial de deslinde, en la que las partes afectadas muestren su conformidad con la representación gráfica, cuando *"del propio Registro o de la cartografía (...) resulten datos que desvirtúen u ofrezcan dudas sobre la verdadera identificación gráfica de las fincas (...) o cuando los interesados no estén conformes con la gráfica asignada"* mientras que el quinto párrafo del art. 199.1 LH establece que se podrá instar el deslinde del art. 200 LH, salvo que los colindantes afectados prestaran su consentimiento a la rectificación solicitada, en documento público o por comparecencia en el expediente y ratificación ante el Registrador, cuando *"la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas"*. Según mi parecer, esto

³⁸ SÁNCHEZ JORDÁN, (2012), pp.1097 - 1098.

³⁹ VÁZQUEZ ASENJO, (2010), pp. 324 - 325.

demuestra la relevancia del consentimiento prestado por el titular registral de la finca y por sus colindantes, puesto que esta circunstancia es la que permite razonar que se estaría acordando la consolidación de los linderos trazados en la representación gráfica que plasma una línea geométrica delimitadora de la superficie de la finca en un marco jurisdiccional voluntario.

Finalmente, la Instrucción de 2 de marzo de 2000 no solo es el principal antecedente y fundamento originario del deslinde *sui generis* mediante aportación de la representación gráfica, sino que además señalaba una importante ventaja que ofrece el sistema de bases gráficas registrales. A ella se hacía referencia en el apartado sexto número 3 de la Instrucción, relativo a la modificación de las representaciones gráficas en los casos de división o agrupación de fincas, afirmando que *"como la modificación (...) 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"*. En consecuencia, una de las ventajas que ofrecería esta hipótesis de deslinde *sui generis* respecto a cualquier otro deslinde es que permitiría modificar la información relativa a los límites de la superficie poligonal individualizada sin tener que acudir a un nuevo procedimiento de deslinde, siempre que, claro está, se produjeran los supuestos previstos por la Instrucción (división o agrupación de fincas).

Es a partir de esta Instrucción de 2 de marzo de 2000 cuando en la práctica registral se fueron desarrollando una serie de actuaciones que han configurado un sistema que posibilita que las representaciones gráficas cumplan la función descrita de delimitar poligonalmente la superficie de una finca. Considero que las operaciones registrales que ofrecen una visión global de esta función que se atribuye a la representación gráfica de la finca registral y que permiten entender la conexión que se trata de establecer entre ésta y el deslinde son la traducción gráfica de la descripción literaria de la finca, la operación de validación efectuada por el Registrador y la inscripción de la representación gráfica. A continuación se analizará cada una de ellas, no sólo con la intención de concretar su cometido, sino, sobre todo, de comprender los diferentes efectos jurídicos que derivan de ellas.

2. La traducción gráfica de la descripción literaria de la finca

a) El sistema de folio real

Desde la creación del Registro de la Propiedad español en el siglo XIX, éste ha obedecido al sistema de folio real, es decir, llevándose por fincas, de forma que cada una abre un folio o conjunto de hojas distinto en el Registro y, a continuación, se hacen constar en él los diversos actos de los que resulta la constitución, transmisión, modificación o extinción de los diferentes derechos reales que recaen sobre ella⁴⁰. En definitiva, la publicidad registral se refiere a cada finca.

Sobre el concepto de finca, LACRUZ BERDEJO⁴¹ explica que "los límites de un terreno no tienen por qué existir físicamente, ni menos ser perceptibles por los sentidos, y son mera consecuencia del derecho real de propiedad, sin el cual la superficie terrestre sólo estaría interrumpida -pero no delimitada- por los accidentes físicos". En este mismo sentido, DE PABLO CONTRERAS⁴² afirma que, a diferencia de las cosas corporales muebles, las fincas sólo alcanzan existencia por virtud del derecho de propiedad, y a él deben su extensión y consistencia concreta, definiendo la finca como "un trozo o porción de la corteza terrestre delimitado por una línea poligonal", de igual forma que la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 1960⁴³.

Según LACRUZ BERDEJO⁴⁴, desde la perspectiva del Derecho inmobiliario registral, la finca no es necesariamente una superficie delimitada por los cuatro puntos cardinales o individualizada por signos físicos, sino que la cualidad de "finca registral" la determina la circunstancia puramente formal de figurar una cosa o un derecho inmueble como objeto de un folio registral: es finca todo lo que abre folio en el Registro⁴⁵.

⁴⁰ DE PABLO CONTRERAS, (2016), pp. 88 - 89 y LACRUZ BERDEJO, (2001), p. 5.

⁴¹ LACRUZ BERDEJO, (2001), p. 55.

⁴² DE PABLO CONTRERAS, (2016), p. 50.

⁴³ Define la finca material como "*trozo de la superficie terrestre cerrado por una línea poligonal y objeto de propiedad*".

⁴⁴ LACRUZ BERDEJO, (2001), pp. 56 - 57.

⁴⁵ Conforme a LACRUZ BERDEJO, (2001), p. 57 y pp. 65 - 67, "una finca registral puede ser parte de una material o comprender, en todo o en parte, varias materiales, o referirse a bienes que, aun cuando se les permite figurar en el Registro como *finca*, no se consideran tales en el concepto vulgar ni se adaptan a la regulación legal de las fincas rústicas o urbanas", siendo este último caso el de las concesiones administrativas. Éstas figuran en el Registro como fincas, aun siendo en sí mismas un derecho y careciendo de superficie y de volumen.

Como el Registro de la Propiedad español se fundamenta en la finca y no en el propietario, cada finca se inscribe en folio aparte y con un número especial, destinándole cierta cantidad de páginas del libro de inscripciones y agrupándose bajo ese número todos los actos relacionados con el inmueble y que definan su situación jurídica⁴⁶. La llevanza del Registro por fincas se establece en el art. 243 LH⁴⁷, mientras que el carácter exclusivo del folio registral, es decir, la prevalencia de lo que éste contenga sobre cualquier otro título externo a él, se fundamenta en el art. 13 LH al disponer que *"los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan"*. Conforme a este artículo, sólo lo que consta en el folio surte efectos contra terceros⁴⁸.

Lo que interesa al objeto de este trabajo es que, cuando una finca ingresa en el Registro, debe describirse siempre en el folio la naturaleza, la situación, los linderos, la medida superficial, el nombre y el número de esa finca, según establece el art. 9 LH y el art. 51 del Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947 (en adelante RH). Por este motivo, LACRUZ BERDEJO⁴⁹ afirma que la descripción literaria del inmueble tiene la finalidad esencial de garantizar que existe identidad entre el título inscribible y lo que consta en el folio registral del inmueble de que se trate, es decir, el objetivo de la descripción es acreditar que la finca es la misma⁵⁰.

La breve referencia efectuada en las anteriores líneas al sistema clásico de descripción de las fincas en el Registro, explica el motivo por el que la aparición de las representaciones gráficas registrales no puede sustituir a la descripción abstracta literaria que figura en el folio, ya que de lo contrario se estaría alterando sustancialmente una trayectoria basada en el sistema del folio real.

⁴⁶ LACRUZ BERDEJO, (2001), pp. 57 - 58.

⁴⁷ El art. 243 LH establece que *"el Registro de la propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos"*.

⁴⁸ Para ROCA SASTRE, en todo caso, lo que se *inmatricula*, y constituye el soporte material del Registro, es la finca, y no los actos y contratos que manifiestan derechos sobre ella, los cuales se *inscriben* [LACRUZ BERDEJO, (2001), p. 59].

⁴⁹ LACRUZ BERDEJO, (2001), pp. 60 - 63.

⁵⁰ Según el autor, si el título (acto o contrato) que se lleva al Registro, relativo a una finca concreta, contiene una descripción igual a la de la inscripción precedente, la identificación de aquella está asegurada y el Registrador no puede considerar la descripción hecha en el título como insuficiente. [LACRUZ BERDEJO, (2001), p. 62].

b) Origen y evolución de la representación gráfica registral

El concepto de representación gráfica registral, entendida como la traducción gráfica de la descripción literaria de una finca, tiene su origen normativo en la RDGRN de 31 de agosto de 1987, sobre informatización de los Registros de la Propiedad e implantación de una base gráfica en los mismos. Hasta entonces, los problemas de descripción e identificación de las fincas registrales se habían intentado solucionar mediante mecanismos de coordinación del Registro de la Propiedad con el Catastro, buscando que fuera éste quien ofreciera la planimetría que reflejara los datos físicos de las fincas que se encontraban inscritas en aquél⁵¹.

Con el objeto de solventar estas dificultades y de manera experimental, la Dirección General de los Registros y del Notariado consideró necesario que, como complemento identificador de las fincas, los Registros de la Propiedad dispusieran de un sistema de bases gráficas, que permitiera al Registrador ubicar las fincas que eran objeto de los asientos registrales y que estableciera la necesidad de hacer constar en el índice de fincas la situación de éstas en el plano matriz⁵². Este sistema experimental fue generalizado posteriormente mediante el Real Decreto 430/1990, de 30 de marzo, por el que se modifica el Reglamento Hipotecario en materia de informatización, bases gráficas y presentación de documentos por telecopia, que planteaba el uso de bases gráficas, no ya como un simple instrumento de control, sino como instrumento para modernizar el sistema de identificación de fincas registrales⁵³.

En 1998, el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, también reformó el Reglamento Hipotecario, dando nueva redacción a la regla 4.^a de su artículo 51 para permitir identificar la finca mediante una base gráfica de la misma que fuera incorporada al título. En consecuencia, este artículo disponía en el apartado tercero de su regla cuarta que *"podrá completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica, conforme a lo dispuesto en el artículo 398.b) de este Reglamento o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las Redes Nacionales Geodésica y de Nivelación en proyecto expedido por técnico competente"*. Sin embargo, esta reforma fue declarada nula por la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 3^a) de 31 de enero de

⁵¹ TRUJILLO CABRERA, (2017), pp. 94 - 95.

⁵² TRUJILLO CABRERA, (2017), p. 99.

⁵³ TRUJILLO CABRERA, (2017), pp. 99 - 100.

2001 (RJ 2001, 1083), aduciendo el Alto Tribunal, entre otras razones, que dicha modificación debía efectuarse por medio de una norma de rango legal y no reglamentario.

Debido a la necesidad de contar con un instrumento que permitiera identificar correctamente las fincas registrales, la DGRN dicta la ya comentada Instrucción de 2 de marzo de 2000, sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad, que estuvo vigente hasta la aprobación de la Resolución - Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. En caso de que se consumara la identificación gráfica positiva de la finca, la Instrucción de 2 de marzo de 2000 obligaba al Registrador a dejar constancia del hecho en el documento y a incorporarla a la base cartográfica del Registro de la Propiedad, reflejándolo mediante nota al margen en el folio registral de la finca identificada⁵⁴. Siguiendo a TRUJILLO CABRERA⁵⁵, debe tenerse en cuenta que "la falta de identificación gráfica no tendría efecto alguno ni impediría la inscripción en el Registro de la Propiedad", pero "desde entonces, las notas simples informativas o las certificaciones que se expidiesen deberían acompañarse de la representación gráfica correspondiente a la zona donde se encontrara situada la finca objeto de la misma".

Finalmente, la anulación parcial por el Tribunal Supremo del art. 51 RH provocó que el legislador modificara el art. 9.1 LH, aprovechando la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, añadiéndole los párrafos 2º, 3º y 4º, sobre bases gráficas registrales, y salvando así la reserva de ley establecida por la STS de 31 de enero de 2001 (RJ 2001, 1083)⁵⁶. De ellos destaca el párrafo 4º, ya hoy derogado, por el que "*los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente*". Para TRUJILLO CABRERA⁵⁷, SÁNCHEZ JORDÁN⁵⁸ y REQUEJO LIBERAL⁵⁹, entre otros muchos, este último párrafo del art. 9.1 LH habilitaba al Registrador para el manejo, utilización y

⁵⁴ TRUJILLO CABRERA, (2017), p. 102.

⁵⁵ TRUJILLO CABRERA, (2017), p. 102.

⁵⁶ TRUJILLO CABRERA, (2017), p. 102.

⁵⁷ TRUJILLO CABRERA, (2017), p. 104.

⁵⁸ SÁNCHEZ JORDÁN, (2011), p. 32.

⁵⁹ REQUEJO LIBERAL, (2007), p. 39.

tratamiento de representaciones gráficas y su coordinación con las fincas registrales, posibilitando así la asignación de su correspondiente representación gráfica sobre el territorio a cada finca.

Conforme a OLIVA IZQUIERDO⁶⁰, la finalidad del art. 199 LH, cuya redacción se debe a la reforma efectuada por la Ley 13/2015 de 24 de junio, es completar la descripción literaria de la finca, aunque en ésta ya conste la referencia catastral, mediante la aportación de su correspondiente representación gráfica georreferenciada — la catastral o, en su defecto, la alternativa— consiguiendo con ello acreditar su ubicación y delimitación y, en consecuencia, sus linderos y superficie. También considera que este procedimiento se distingue del establecido por el art. 201 LH, por cuanto este último tiene como objeto rectificar una descripción ya inscrita en el Registro de la Propiedad, en lugar de completar la descripción de una finca mediante la incorporación de su representación gráfica como operación independiente.

Resulta interesante que el art. 199 LH aumente las competencias de los Registradores de la Propiedad, puesto que ante ellos se tramitará el expediente para completar la descripción literaria de la finca, siendo una prueba más de la desjudicialización perseguida por la Ley 13/2015 de 24 de junio⁶¹. En este sentido, la Resolución - Circular DGRN de 3 de noviembre de 2015, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, exige que cada una de las incidencias relevantes que se produzcan durante la tramitación del procedimiento del art. 199 LH se documenten mediante diligencias firmadas por el Registrador con valor de certificación⁶².

c) Utilidades

Según VÁZQUEZ ASENJO⁶³, la función de la representación gráfica registral es la correspondiente a una especie de "metadato", limitándose esta a traducir gráficamente lo expresado mediante un lenguaje abstracto alfanumérico. Por eso, conforme al art. 9 LH, cada plano se archiva por referencia a una finca determinada, sin tomar en consideración siquiera las representaciones gráficas de las fincas colindantes como criterio para clasificarlos.

⁶⁰ OLIVA IZQUIERDO, (2016), p. 89.

⁶¹ OLIVA IZQUIERDO, (2016), p. 90.

⁶² OLIVA IZQUIERDO, (2016), p. 90.

⁶³ VÁZQUEZ ASENJO, (2010), pp. 130 - 131.

Aparentemente, la representación gráfica registral es respecto a una finca lo que un metadato es en relación con un dato, siendo el metadato la información sobre la información ("*data about data*"⁶⁴). Sin embargo, VÁZQUEZ ASENJO considera que la representación gráfica no puede constituir en sí misma un metadato, puesto que jurídicamente no se trata de un dato ni se refiere a otro dato. Esto se debe a que la representación gráfica registral "no es un elemento de información, no aporta nada que conforme el objeto espacial finca registral; no indica superficies, situación o linderos diferentes a los que conforman la finca registral"⁶⁵. En consecuencia, se trata simplemente de una "traducción al lenguaje gráfico territorial de la descripción alfanumérica que de la finca se efectúa en el folio registral, pero en ningún caso hay que llegar a la conclusión de que se trata de la propia finca registral (...)"⁶⁶.

La finalidad esencial de traducir gráficamente la descripción literaria de una finca consiste en situar a ésta sobre el territorio entre sus estrictos colindantes y, cuando se alude a referencias espaciales como calles, números o lugares, obliga al que accede a esa información a acudir a herramientas de localización ajenas al ámbito registral, como planos o callejeros⁶⁷. Si además, la representación gráfica se ha realizado sobre un fondo cartográfico u ortofotográfico general del territorio, se despliegan funciones adicionales que permiten contemplar la identidad de la finca más allá de sus linderos estrictos, destacando la posibilidad de añadir información urbanística y medioambiental.

Respecto a esto último, tal y como expresa SÁNCHEZ JORDÁN⁶⁸, la Ley Hipotecaria dio entrada en el Registro a una gran cantidad de información que hasta hace pocos años quedaba totalmente excluida de los libros registrales, siendo este el caso, por ejemplo, de la calificación urbanística o medioambiental de la finca, debiendo estar esta información georreferenciada. Para la autora, esto permite generar capas de información territorial independientes y dotadas de características propias, aunque los datos incorporados no tienen la consideración de información registral porque no se inscriben en el Registro de la Propiedad⁶⁹. No obstante, sostiene que tampoco pueden considerarse información ajena al Registro, puesto que se refieren a la finca inscrita en

⁶⁴ Norma Internacional ISO 19115-1:2014 "*Geographic Information – Metadata—Part 1: Fundamentals*".

⁶⁵ VÁZQUEZ ASENJO, (2010), p. 134.

⁶⁶ VÁZQUEZ ASENJO, (2010), p. 134.

⁶⁷ VÁZQUEZ ASENJO, (2010), p. 136.

⁶⁸ SÁNCHEZ JORDÁN, (2011), p. 32.

⁶⁹ SÁNCHEZ JORDÁN, (2011), pp. 32 - 33.

el folio. En consecuencia, estas capas de información de naturaleza prevalentemente territorial que, desde la reforma efectuada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, tuvieron entrada en el Registro, pasan a constituir una nueva categoría de información, denominada "información asociada a la representación gráfica de la finca registral"⁷⁰. Esta información territorial asociada permite al Registro desarrollar nuevas funcionalidades, como por ejemplo advertir al usuario registral de una manifestación administrativa que pueda producir efectos disuasorios⁷¹.

A las diversas utilidades que ofrece la representación gráfica registral hace referencia igualmente VÁZQUEZ ASENJO⁷², quien describe muchas de ellas. En primer lugar, destaca la señalada función de evitar la doble inmatriculación de fincas, ya que cualquier solapamiento o invasión de una representación gráfica sería detectado por el Registrador y determinaría la denegación o la suspensión de la operación pretendida. Asimismo, esta traducción gráfica de la descripción literaria de la finca cambia la apreciación registral del concepto "exceso de cabida", de forma que la representación gráfica determinaría la superficie real del área de la finca, a la vez que evitaría superficies sin adjudicar en proyectos urbanísticos y reduciría, en consecuencia, movimientos especulativos inmobiliarios⁷³.

A su vez, VÁZQUEZ ASENJO defiende que traducir gráficamente la descripción literaria es el único medio para representar fincas discontinuas y viales, cosa que no se puede hacer con claridad mediante el lenguaje literario tradicional de los asientos registrales, al mismo tiempo que constituiría la única forma de trazar el planeamiento urbanístico, comprobar la veracidad de las agrupaciones y reflejar las segregaciones y restos sin temor a equivocación⁷⁴. También considera este autor que es la única forma de determinar en qué medida los deslindes administrativos afectan a las fincas registrales, puesto que se estaría precisando la superficie de la finca afectada por la línea geométrica correspondiente⁷⁵.

Otras ventajas que presentan estas representaciones son, por ejemplo, que evitan la pérdida de localización de fincas por ruptura en su tracto y constituyen, de forma

⁷⁰ REQUEJO LIBERAL, (2007), pp. 115 y ss.

⁷¹ VÁZQUEZ ASENJO, (2009), p. 64.

⁷² VÁZQUEZ ASENJO, (2009), pp. 104 - 107.

⁷³ VÁZQUEZ ASENJO, (2009), pp. 104 - 105.

⁷⁴ VÁZQUEZ ASENJO, (2009), pp. 105 - 106.

⁷⁵ VÁZQUEZ ASENJO, (2009), p. 106.

simultánea, un medio de evaluación del estado de inmatriculación territorial de las fincas, posibilitando conocer así el porcentaje de territorio inmatriculado en el Registro de la Propiedad⁷⁶.

VÁZQUEZ ASENJO⁷⁷ señala igualmente que la traducción gráfica de lo expresado en el folio registral permite acumular la evolución histórica de la descripción de la finca, permitiendo, entre otras cosas, calificar la veracidad de manifestaciones sobre la antigüedad de las edificaciones. Asimismo, supone un potente medio de defensa del dominio público, ya que la representación gráfica de estas fincas no sólo impediría la invasión de su espacio por parte de otras fincas, sino que facilitaría el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto establecidos por disposiciones normativas a favor de las Administraciones Públicas⁷⁸.

Una vez examinadas las funciones que desempeña la traducción gráfica de la finca, procede afirmar que ésta sólo desplegará efectos jurídicos si es validada por el Registrador de la Propiedad, quien también puede denegar dicha validación de forma debidamente razonada⁷⁹.

3. La validación

El apartado tercero de la derogada Instrucción de 2 de marzo de 2000 contemplaba procedimientos para la adecuación de la descripción gráfica de la finca a la realidad registral, lo que posibilitaba la ulterior inscripción de la representación gráfica. Esto no debe ser confundido con la validación, que según VÁZQUEZ ASENJO⁸⁰ es la operación registral por la que el Registrador afirma bajo su responsabilidad la coincidencia identificativa entre la representación gráfica de una finca registral y la descripción alfanumérica o literaria que de la misma se hace en el folio en el que se inscribe. La validación no requiere la solicitud expresa del titular registral, del mismo modo que no es necesaria cuando el Registrador informatiza los datos contenidos en su archivo, cuando digitaliza los libros registrales ni cuando vuelca la información de una base de datos a otra.

⁷⁶ VÁZQUEZ ASENJO, (2009), pp. 106 - 107.

⁷⁷ VÁZQUEZ ASENJO, (2009), p. 107.

⁷⁸ VÁZQUEZ ASENJO, (2009), p. 107.

⁷⁹ VÁZQUEZ ASENJO, (2010), pp. 137 - 138.

⁸⁰ VÁZQUEZ ASENJO, (2010), p. 287.

El resultado de esta práctica de validación se contempla gráficamente en la aplicación informática de gestión gráfica registral, pero no en los folios, puesto que no se refleja en una nota al margen de la inscripción donde conste la última descripción de la finca. En definitiva, se trata de la práctica empleada en la mayoría de Registros para la identificación gráfica de las fincas, por la que el Registrador afirma la coincidencia identificativa entre la representación gráfica registral (no la que resulta del Catastro) y la descripción literaria de la finca⁸¹.

Para VÁZQUEZ ASENJO⁸², la validación no supone en ningún caso la descripción perimetral del contorno exacto de la finca, ya que su única finalidad es localizar las fincas en el territorio, razón por la que nunca producirá los efectos de un deslinde sobre el dominio inmobiliario inscrito en el Registro de la Propiedad. En este sentido, SÁNCHEZ JORDÁN⁸³ expresa que el polígono delimitativo que surja de la validación de la representación gráfica no puede equipararse a un deslinde porque, precisamente, existe la posibilidad de rectificar la representación gráfica de la finca registral mediante un procedimiento de deslinde, tal y como se preveía en el apartado tercero, punto 1, letra a) de la derogada Instrucción de 2 de marzo de 2000.

En este punto es interesante traer a colación lo dispuesto en el párrafo tercero del art. 199.1 LH, que dispone que la certificación gráfica aportada será objeto de calificación registral conforme a lo establecido por el art. 9 LH, produciéndose una interesante remisión a esta norma⁸⁴. El art. 9 LH contempla la validación del Registrador en los párrafos quinto y sexto de su letra b), donde se afirma que la representación gráfica se incorporará al folio real *"siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita (...)".* Según la norma, existirá correspondencia entre la representación gráfica y la descripción literaria de la finca *"cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio*

⁸¹ SÁNCHEZ JORDÁN, (2012), pp.1093 - 1094.

⁸² VÁZQUEZ ASENJO, (2010), p. 138.

⁸³ SÁNCHEZ JORDÁN, (2012), p.1094.

⁸⁴ No resulta extraño acudir a este precepto si se tiene en cuenta que en el último párrafo de la letra b) del art. 9 LH se produce la primera mención de la operación de validación. A ella se hace referencia cuando se establece que en la publicidad gráfica expedida, siempre que esté basada en una representación gráfica georreferenciada alternativa (no catastral), deberá constar el hecho de que dicha representación incorporada al folio real no haya sido validada por el Catastro. Como se puede observar, aquí no se alude a la validación efectuada por el Registrador, sino a la realizada por el Catastro para acreditar que, en aquellos casos en los que se aporte una representación gráfica georreferenciada alternativa, los datos de ésta se correspondan con los catastrales, todo ello con el objetivo de lograr la coordinación gráfica entre el Registro de la Propiedad y el Catastro.

y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes".

Según SÁNCHEZ JORDÁN⁸⁵, la operación de validación puede producir efectos distintos en función de las circunstancias que concurran en ella, debiéndose distinguir, en consecuencia, entre los efectos de mero dictamen y los efectos identificativos. Así, para VÁZQUEZ ASENJO⁸⁶, la representación gráfica obtenida a través de la validación del Registrador (basada en los datos manifestados por el titular registral y que como tales aparecen inscritos en el folio registral, pero cuyo resultado no ha sido expresamente aceptado por éste) no tiene mayor valor jurídico que el de un dictamen llevado cabo por un fedatario público a través de cual se emite un juicio por el que la descripción alfanumérica hecha en el folio registral coincide con la representación gráfica resultante de la validación. Como este parecer no queda plasmado en el folio registral, se trata de una mera opinión profesional por la que se facilita al usuario una representación gráfica registral validada.

Para el mismo autor⁸⁷, la representación gráfica registral cuya validación produce efectos identificativos se origina cuando existe una manifestación fehaciente del titular registral por la que expresa "que la finca de su propiedad, cuya descripción alfanumérica es la que consta en el folio registral, se corresponde con una base gráfica formada por una serie de coordenadas de georreferenciación determinadas", desplegándose así unos efectos más potentes que los derivados de un mero dictamen del Registrador. Ante esta circunstancia, VÁZQUEZ ASENJO⁸⁸ asevera que el Registrador debe calificar si la georreferenciación manifestada es coherente con la ortofoto y la cartografía de apoyo y si esta coherencia es compatible, a su vez, con la descripción literaria de la finca.

En este punto resulta interesante analizar la forma en la que puede entenderse prestado el consentimiento, existiendo posturas que consideran que éste sólo se produce cuando el titular registral ratifica de manera expresa e indubitada su conformidad con la representación gráfica generada por el Registrador, frente a otros que entienden que hay

⁸⁵ SÁNCHEZ JORDÁN, (2012), pp.1096 - 1097.

⁸⁶ VÁZQUEZ ASENJO, (2010), pp. 287 - 288.

⁸⁷ VÁZQUEZ ASENJO, (2010), pp. 291 - 292.

⁸⁸ VÁZQUEZ ASENJO, (2010), p. 287 y pp. 291 y ss.

consentimiento desde que el interesado describe literariamente la finca en el título presentado a inscripción, en virtud del carácter imperativo del art. 9 LH. No obstante, existe una posición intermedia que considera prestado el consentimiento sin que sea necesaria una declaración expresa del interesado al respecto y sin que se recoja ésta en documento notarial, al mismo tiempo que entiende que no es suficiente con recoger en el título la descripción literaria de la finca para que el Registrador no tenga dudas sobre la representación gráfica presentada, puesto que en tal caso se trataría de un mero dictamen pericial⁸⁹. Conforme a esta postura intermedia, se entiende prestado el consentimiento y pueden desplegarse los efectos de la legitimación registral sobre la identificación geográfica de la finca si, junto con el título que se presente a inscribir [artículo 2. c) de la Instrucción de 2 de marzo de 2000], o como operación registral específica [artículo 2. e) de la misma Instrucción], el titular registral aporta material geográfico que identifique la finca y, una vez el Registrador haya generado la representación gráfica correspondiente, coincida con lo descrito literariamente en el folio real⁹⁰.

Es conveniente señalar que en realidad no bastaría con la simple aportación del material mencionado, tal y como lo defiende VÁZQUEZ ASENJO⁹¹, sino que, conforme a TRUJILLO CABRERA⁹² es necesario que la representación gráfica que se genere según la descripción literaria coincida con lo aportado por el titular, salvo que se produzca la excepción de los supuestos de inmatriculación contemplados por el *ex* artículo 53, siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que dispone: "*en lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título*". En estos casos, debido a la necesaria coincidencia entre certificación catastral y descripción literaria, el consentimiento del titular puede tenerse siempre por manifestado, siempre y cuando aporte la certificación catastral descriptiva y gráfica, en cuanto a la extensión de la presunción de exactitud a la identificación gráfica de la finca⁹³.

⁸⁹ TRUJILLO CABRERA, (2017), p. 277.

⁹⁰ TRUJILLO CABRERA, (2017), p. 277.

⁹¹ VÁZQUEZ ASENJO, (2010), p. 300.

⁹² TRUJILLO CABRERA, (2017), p. 278.

⁹³ TRUJILLO CABRERA, (2017), p. 278.

La relevancia jurídica de la validación que aquí se comenta reside en el hecho de que si la calificación es positiva, la representación gráfica registral tendrá los mismos efectos que el resto de las declaraciones del Registro de la Propiedad, destacando el art. 38 LH, sobre el que VÁZQUEZ ASENJO acuña su "principio de legitimación *gráfica* registral". Conforme a esta idea, el titular registral quedaría protegido frente a cualquier ataque relativo a la identificación o localización de la finca correspondiente⁹⁴.

Sobre este principio *gráfico*, TRUJILLO CABRERA establece una serie de matizaciones que permiten comprender que en realidad no es otra cosa que el tradicional principio de legitimación registral del art. 38 LH. En primer lugar, VÁZQUEZ ASENJO⁹⁵ considera que la presunción gráfica sólo se aplica a las fincas inscritas que cuenten con representación gráfica validada, aplicándose la presunción *iuris tantum* ordinaria de exactitud del art. 38 LH a los derechos reales inscritos. Ante este razonamiento, TRUJILLO CABRERA⁹⁶ aduce que la presunción gráfica no se proyecta sobre la finca inscrita con representación gráfica validada porque las fincas no son objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, sino que se extiende sobre el derecho inscrito cuyo objeto ha sido georreferenciado por el Registrador. Por tanto, los efectos presuntivos no derivarían de un nuevo principio de legitimación *gráfico* registral, sino que se fundamentan en el principio de legitimación en su concepción tradicional.

VÁZQUEZ ASENJO⁹⁷ también sostiene que la presunción gráfica hace referencia a la ubicación y delimitación geográfica relativa de la finca, mientras que la ordinaria lo hace respecto a la existencia y pertenencia al titular en la forma determinada por el asiento. Sobre esta idea, TRUJILLO CABRERA⁹⁸ recuerda que los derechos reales no inciden sobre objetos etéreamente definidos sino sobre objetos cuya definición es necesariamente física, no excluyendo en sí mismo el art. 38 LH de su presunción *iuris tantum* la cobertura de la ubicación y de la delimitación geográfica de la finca. Este último razonamiento queda definitivamente reforzado por la actual redacción del segundo párrafo del art. 10.5 LH, relativo a la validación de la representación gráfica alternativa efectuada por el Registrador, que establece que si una vez validada dicha

⁹⁴ VÁZQUEZ ASENJO, (2010), pp. 300 y ss. y p. 321.

⁹⁵ VÁZQUEZ ASENJO, (2010), pp. 300 y ss.

⁹⁶ TRUJILLO CABRERA, (2017), p. 279.

⁹⁷ VÁZQUEZ ASENJO, (2010), pp. 300 y ss.

⁹⁸ TRUJILLO CABRERA, (2017), pp. 279 - 280.

representación alternativa transcurren seis meses desde la notificación al Catastro sin que éste comunicara la existencia de impedimentos técnicos, se desplegarán los efectos propios de la validación. A estos últimos hace referencia el párrafo primero del art. 10.5 LH, por el que se asocia a la mencionada operación la presunción *iuris tantum* del art. 38 LH, en virtud de la cual "*la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real*". Si la expresión "*delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral*" se entendiera como 'los linderos expresados', siendo estos 'la delimitación de la superficie de la finca mediante una línea geométrica', se observa cómo la reforma de la LH desarrollada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, institucionaliza la extensión de los efectos de la legitimación registral a los linderos de la finca.

Por último, VÁZQUEZ ASENJO⁹⁹ afirma que mientras la legitimación registral ordinaria actúa sólo contra quien no ha escrito su derecho en el Registro de la Propiedad, la legitimación gráfica registral también opera contra todo titular inscrito que carezca de representación gráfica validada. En realidad, tal y como expone TRUJILLO CABRERA¹⁰⁰, al tratarse de dos titulares registrales en conflicto, los efectos protectores que el Registro de la Propiedad dispensa a ambos quedarían neutralizados¹⁰¹.

En definitiva, la validación de la representación gráfica registral de la finca permite sortear la posible falta de permanencia de sus linderos, algo que sucede con frecuencia en aquellos casos en los que existe una descripción *per relationem* en el folio real y, especialmente, en supuestos de cambio en la titularidad o de modificación física de la realidad¹⁰². De esta forma, cuando los linderos están geográficamente representados, independientemente de que se produzca una alteración física o jurídica, se puede tener por cierta su ubicación, pues a pesar de que varíe la imagen sobre la que fue trazada la finca o cambie el titular del dominio, la representación georreferenciada de la finca permitirá mantener esta certeza. En otras palabras, la posible variación de los linderos

⁹⁹ VÁZQUEZ ASENJO, (2010), p. 303.

¹⁰⁰ TRUJILLO CABRERA, (2017), p. 280.

¹⁰¹ SANZ FERNÁNDEZ, (1947), p. 305 establece que la presunción *iuris tantum* legitimadora contenida en el art. 38 LH cesa "cuando el Registro exprese algo contrario a ella, bien en el mismo asiento, bien en otro asiento referente a la misma finca".

¹⁰² TRUJILLO CABRERA, (2017), p. 272.

no impedirá la ubicación de la finca, ya que ésta será la misma y seguirá estando en el mismo sitio¹⁰³.

Con base en lo expuesto, TRUJILLO CABRERA¹⁰⁴ afirma que "resulta claro que el principio de legitimación registral en su formulación tradicional abarca la ubicación y la localización relativa del objeto del derecho inscrito, como un elemento más que necesariamente debe quedar protegido en interés de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario". En este sentido, AMORÓS GUARDIOLA¹⁰⁵ defiende que "la correcta interpretación del principio de legitimación registral exige que sus efectos se proyecten no sólo sobre la naturaleza, titularidad, extensión y contenido de los derechos inscritos, sino también sobre los datos físicos de las fincas inmatriculadas (situación, linderos, extensión superficial)".

V. LA INSCRIPCIÓN GRÁFICA REGISTRAL: LA MATERIALIZACIÓN DEL DESLINDE *SUI GENERIS*

1. Los efectos de la inscripción gráfica registral

VÁZQUEZ ASENJO¹⁰⁶ denomina "inscripción gráfica registral" a la operación efectuada por el Registrador de la Propiedad que se consuma mediante nota al margen¹⁰⁷ de la inscripción donde conste reproducida la última descripción de la finca¹⁰⁸. Puede sostenerse, por lo tanto, que la función de la nota marginal declarativa de la validación es la de coordinación de la representación gráfica con la descripción literaria de la finca, posibilitando así su integración formal en el folio registral. Para SÁNCHEZ JORDÁN¹⁰⁹, una vez validada la representación gráfica por el Registrador, comienza a desplegar efectos descriptivos, que consisten en una delimitación de la finca con resultado equivalente a si ésta se hubiera producido mediante un procedimiento de

¹⁰³ TRUJILLO CABRERA, (2017), p. 272.

¹⁰⁴ TRUJILLO CABRERA, (2017), p. 280.

¹⁰⁵ AMORÓS GUARDIOLA, (2009), p. 469.

¹⁰⁶ VÁZQUEZ ASENJO, (2010), pp. 74 - 76.

¹⁰⁷ El texto de la anotación marginal sería el siguiente: "la base gráfica de la finca de este número ha sido validada y ha quedado incorporada al archivo de bases gráficas del Registro de la Propiedad de..." [VÁZQUEZ ASENJO, (2010), p. 72].

¹⁰⁸ Es importante recordar que este autor no considera como operación registral la validación de la representación gráfica registral de una finca porque ésta no puede producir ninguno de los efectos propios de las inscripciones registrales, puesto que lo que se está haciendo es completar la descripción de una finca ya inscrita mediante una delimitación perimetral. Así, tanto la nota marginal como la validación tecnológica de la representación registral de la finca "forman parte de la misma operación registral de naturaleza sustantiva y global: la inscripción gráfica registral" [VÁZQUEZ ASENJO, (2010), p. 74].

¹⁰⁹ SÁNCHEZ JORDÁN, (2012), pp.1096 - 1097.

deslinde, creando una seguridad jurídica absoluta y suprimiendo la posibilidad de conflictos de colindancia en el futuro. A estos efectos se refiere precisamente VÁZQUEZ ASENJO¹¹⁰ cuando sostiene que desde ese momento el lindero no sólo será identificativo, sino descriptivo, ya que las partes han renunciado a cualquier controversia ulterior sobre la situación de éste sobre el terreno. Para el autor, la representación gráfica registral a la que se le reconocen efectos descriptivos "se halla en una situación equivalente a la de los linderos que han sido objeto de deslindes judiciales o administrativos. En realidad, la validación que otorga valor descriptivo a la base gráfica registral correspondiente supone un acto semejante a esas actuaciones de deslinde, ya que se produce con base en el mismo material y consentimientos en que se basan aquellas, siempre –claro– en el ámbito jurisdiccional voluntario o no conflictivo"¹¹¹.

La Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria introdujo un nuevo contenido para el art. 199 LH, pasando a dedicarse ahora a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada como operación específica. Esta norma comienza afirmando de forma sugerente que *"el titular registral del dominio (...) podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica"*. Como se puede observar, desde su primer párrafo, el art. 199.1 LH no sólo confirma la idea de que la representación gráfica se limita a completar la descripción literaria que figura en el folio, prevaleciendo siempre ésta última en caso de discordancia, sino que además, opino que se produce el reconocimiento legislativo de la posibilidad de determinar los linderos de una finca mediante la aportación de la mencionada representación gráfica.

A partir de las afirmaciones de VÁZQUEZ ASENJO, procede plantear la hipótesis de si es posible que los efectos derivados de la delimitación de una finca mediante su representación gráfica, puedan desplegar efectos equivalentes a los que se obtendrían mediante un procedimiento de deslinde.

¹¹⁰ VÁZQUEZ ASENJO, (2010), p. 323.

¹¹¹ VÁZQUEZ ASENJO, (2010), pp. 324 - 325.

2. El deslinde *sui generis*

Al plantearse la posibilidad de que la inscripción de una representación gráfica pueda conllevar la realización de un deslinde, resulta trascendental tomar en consideración que la inscripción provoca, de acuerdo con lo expuesto en el apartado anterior y en opinión de un sector de la doctrina, que se presume exacta la georreferenciación de la representación gráfica (aunque técnicamente sea imposible una exactitud absoluta descriptiva), resolviendo todos los problemas de localización y haciendo que desaparezcan los litigios derivados de la descripción de la finca entre colindantes, consecuencias que a simple vista son propias de un deslinde. En este sentido, SÁNCHEZ JORDÁN¹¹² considera que esta inscripción produce una seguridad jurídica absoluta, siempre que hayan intervenido los titulares y sus colindantes, manifestándose éstos a su vez sobre una representación elaborada en cartografía oficial. Sin embargo, VÁZQUEZ ASENJO¹¹³ va más allá de estas afirmaciones y atribuye a las representaciones gráficas registrales que cumplan los requisitos apuntados también por SÁNCHEZ JORDÁN de consentimiento expreso de los titulares registrales de las fincas colindantes y la georreferenciación oficial exacta de su perímetro delimitatorio (es decir, aquellas que puedan desplegar efectos descriptivos) el "principio de fe pública gráfica registral", que establecería una presunción *iuris et de iure* de "exacta" georreferenciación conforme al art. 34 LH. Según el autor, esto produciría unos efectos aún más potentes que los de la fe pública registral tradicional del art. 34 LH, puesto que conllevaría la imposibilidad de alterar o modificar la representación gráfica registral de una finca, aunque se demostrara la inexactitud del concurso de los consentimientos necesarios para producir su efecto descriptivo y porque dicha efectividad presupone las oportunas citaciones a los considerados interesados en el expediente, ya sean colindantes, ya se encuentren afectados por la posible invasión del área de su finca inscrita¹¹⁴.

En palabras de VÁZQUEZ ASENJO, el principio de fe pública gráfica registral supondría que "las acciones o procesos tendentes a destruir la presunción (...) no serán oponibles al tercero que haya inscrito su derecho sobre una finca cuya delimitación geográfica absoluta haya sido previamente inscrita si dicha previa inscripción cuenta

¹¹² SÁNCHEZ JORDÁN, (2012), p.1096.

¹¹³ VÁZQUEZ ASENJO, (2010), pp. 337 - 347.

¹¹⁴ VÁZQUEZ ASENJO, (2010), pp. 338 - 339.

con el consentimiento expreso de los titulares registrales de las fincas colindantes y además la georreferenciación oficial exacta del perímetro delimitatorio de la misma (...)”¹¹⁵. No obstante, debo expresar que no comparto la teoría desarrollada por este autor sobre la extensión de los efectos de la fe pública registral del art. 34 LH a los linderos representados gráficamente, pero sí considero que la traducción gráfica de la descripción literaria de la finca que cumpla determinados requisitos produce efectos descriptivos, tal y como expondré a continuación.

a) Fe pública registral y datos físicos de la finca

Debe indicarse que el principio de legitimación registral tiene un alcance mucho mayor pero, a consecuencia de esto precisamente, presenta unos efectos menos intensos que el principio de fe pública registral¹¹⁶. Así, mientras el principio de legitimación registral se aplica a todos los derechos inscritos, presumiéndose que todos ellos existen y pertenecen a su titular en la forma prevista por el folio real, el principio de fe pública registral únicamente se aplica a aquellos derechos inscritos en los que concurren los requisitos del art. 34 LH, esto es, que "se trate de una adquisición por negocio jurídico realizada por un tercero, que la adquisición sea válida, que no exista constancia en el Registro de la Propiedad de causas de nulidad o resolución del derecho del transmitente, que adquiera a título oneroso, que inscriba a su vez en el Registro de la Propiedad y que el tercero que así adquiera tenga buena fe"¹¹⁷.

Tal y como señala TRUJILLO CABRERA, debido a esta diferencia de alcance, existe también una diferencia en la intensidad producida por los efectos de ambos principios. Los efectos de la legitimación registral, por alcanzar a la totalidad de los derechos inscritos, son efectos relativos o *iuris tantum*, conllevando una mera presunción de exactitud del contenido del asiento registral que puede ser destruida mediante prueba en contrario¹¹⁸. En sentido distinto, el principio de fe pública registral, por sólo afectar a unos pocos derechos cualificados frente al resto, está dotado de unos

¹¹⁵ VÁZQUEZ ASENJO, (2010), p. 340.

¹¹⁶ VÁZQUEZ ASENJO, (2010), p. 320, señala que "los efectos de la fe pública registral son más potentes (...) que los de la legitimación, y por ello se aplican de manera más restrictiva, sólo a determinados derechos y para determinados aspectos".

¹¹⁷ TRUJILLO CABRERA, (2017), p. 288.

¹¹⁸ TRUJILLO CABRERA, (2017), p. 288.

efectos mucho más potentes, lo que se acredita en el estableciendo de una presunción *iuris et de iure* que, en consecuencia, no admite prueba en contrario¹¹⁹.

De esta forma, TRUJILLO CABRERA defiende que la fe pública registral asegura al tercer adquirente protegido la existencia, titularidad y extensión de su derecho, puesto que se fundamenta en "la facultad dispositiva del titular que se deriva de la presunción del artículo 38 LH, al producirse con ello en el tercero la confianza de que al adquirir de quien en el Registro de la Propiedad aparece como titular, está realmente adquiriendo de éste"¹²⁰. Según mi parecer, entiendo que este autor pone en conexión el art. 38 LH y el art. 34 LH para alcanzar la conclusión de que esta relación permite garantizar no sólo la existencia y la titularidad del derecho de propiedad, sino la extensión de los efectos de la fe pública registral al objeto sobre el que éste recae, admitiendo así que la fe pública alcanza a los datos de hecho y, entre estos, los linderos.

En mi opinión, aunque tradicionalmente se ha afirmado que el Registro de la Propiedad no puede garantizar la exactitud en los datos descriptivos (naturaleza, linderos, cabida, construcciones) de las fincas, ni siquiera su propia existencia en la realidad¹²¹, pienso que pueden reconocerse determinados supuestos en los que los datos de hecho pueden quedar cubiertos no por el principio de fe pública registral, pero sí por el de legitimación registral¹²², tal y como resulta del mencionado art. 10.5 LH respecto a "*la ubicación y delimitación geográfica*" de la finca. Esto se debe a la existencia de elementos que, además de constituir datos de hecho, deben recibir también la consideración de datos jurídicos, puesto que delimitan física y jurídicamente el objeto sobre el que recaen los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad¹²³. Este es el caso de los linderos y, a raíz de éstos, la cabida, aludiendo a ambos LACRUZ BERDEJO¹²⁴ cuando afirma que "los límites de la finca, aun cuando son, en sí, un dato de hecho (...) entrañan también una cualificación jurídica, al señalar la extensión del derecho de propiedad".

¹¹⁹ TRUJILLO CABRERA, (2017), p. 288.

¹²⁰ TRUJILLO CABRERA, (2017), pp. 288 - 289 y 296.

¹²¹ TRUJILLO CABRERA, (2017), p. 289.

¹²² TRUJILLO CABRERA, (2017), p. 292.

¹²³ TRUJILLO CABRERA, (2017), p. 294.

¹²⁴ LACRUZ BERDEJO, (2001), p. 198.

Por el contrario, no coincido con autores como GARCÍA GARCÍA y MUÑOZ CARIÑANOS¹²⁵, que ponen de manifiesto que "si la fe pública no se extendiera a los linderos y a la línea delimitatoria de la finca, la fe pública registral podría quedar en el vacío, pues, en casos extremos, pero posibles, sólo garantizaría una titularidad meramente simbólica". En este sentido, TRUJILLO CABRERA¹²⁶ concluye que "los linderos (...) deben quedar bajo la protección no sólo del principio de legitimación registral, sino desde luego también bajo la del principio de fe pública".

Estimo que los efectos descriptivos atribuidos por VÁZQUEZ ASENJO a la representación gráfica que, una vez validada, es inscrita en el Registro de la Propiedad, se corresponden con el establecimiento de una línea geométrica que permite determinar los linderos, puesto que consta la manifestación de consentimiento por parte del titular registral y por parte de sus colindantes, a la vez que dicha representación plasma la georreferenciación oficial del perímetro que delimita la finca. Sin embargo, pienso que la consideración de que la inscripción conllevará la protección del art. 34 LH, precepto que insta una presunción *iuris et de iure* que impide acciones o procesos que alteren la descripción inscrita y los linderos plasmados en ella, no es coherente con el art. 1965 del Código civil, por el que "*no prescribe entre (...) propietarios de fincas colindantes la acción para pedir (...) el deslinde de las propiedades contiguas*". Según mi parecer, atribuir los efectos del art. 34 LH a una representación gráfica que ofrece información sobre la situación de los linderos supondría *blindar* la línea poligonal que delimita la finca, cuando en realidad la acción de deslinde es imprescriptible y puede ser ejercitada por los propietarios mientras exista su derecho de propiedad, puesto que no están haciendo otra cosa que limitarse a identificar el objeto sobre el que ostentan su titularidad. Esto no exime, sin embargo, a los propietarios de su deber de actuar de buena fe y conforme a la doctrina de los actos propios, no pudiendo volver a instar un procedimiento de deslinde aquellos que hayan prestado su consentimiento en documento público o ante el Registrador, lo que implica que sólo los titulares que ejercieron la acción quedarán vinculados por sus actuaciones y no lo estarán los propietarios posteriores, extremo que se produciría si se aplicara el art. 34 LH con todas sus consecuencias.

¹²⁵ GARCÍA GARCÍA y MUÑOZ CARIÑANOS, (1974), p. 1396.

¹²⁶ TRUJILLO CABRERA, (2017), p. 296.

En virtud de lo que acabo de exponer, los criterios que llevan a los mencionados autores a afirmar que se extiende la fe pública registral a los linderos de la finca, los interpreto como necesarios para que una representación gráfica tenga efectos descriptivos, es decir, para que produzca una delimitación de la superficie de la finca mediante una línea poligonal que cree una seguridad jurídica absoluta y suprima la posibilidad de conflictos de colindancia en el futuro¹²⁷. Esto no sería otra cosa que desplegar unos efectos equivalentes a los de un deslinde.

b) Cartografía oficial y consentimiento de los colindantes

Considero interesante desarrollar dos requisitos que estimo determinantes para que la representación gráfica registral de la finca produzca efectos descriptivos, como lo son el uso de la cartografía oficial¹²⁸ para representar la finca y el necesario consentimiento de los colindantes. Respecto a la primera, no se admite que las representaciones gráficas registrales que trazan los linderos se generen sobre planos realizados por los propios particulares y sin que exista ningún control sobre los elementos que los integran. Tampoco resultaría admisible, en el hipotético caso de que las partes afectadas manifestaran expresamente su consentimiento, que se reconocieran efectos descriptivos relativos a los linderos de fincas cuyas representaciones gráficas registrales hubieran sido elaboradas a partir de planos aportados por las propias partes¹²⁹. La relevancia de lo dicho reside en el hecho de que tal acuerdo de voluntades no sólo afectaría a los colindantes, sino que también podría afectar a terceros, como a las Administraciones Públicas en un supuesto de invasión del dominio público¹³⁰.

Sobre el consentimiento que deben prestar los colindantes para que se extiendan a los linderos efectos equivalentes a los de un deslinde, procede señalar que el titular registral no sólo debe consentir a que la representación gráfica recogida por la planimetría oficial plasma adecuadamente la descripción literaria de la finca que consta en el título o folio, sino que también tiene que hacerlo en relación con las manifestaciones que efectúen sus colindantes al respecto¹³¹. Por tanto, su consentimiento debe abarcar tanto la correspondencia entre descripción literaria y representación gráfica, como las

¹²⁷ SÁNCHEZ JORDÁN, (2012), p.1096.

¹²⁸ TRUJILLO CABRERA, (2017), p. 301, propone como ejemplo de planimetría oficial el entramado ortofotográfico del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) ya mencionado.

¹²⁹ TRUJILLO CABRERA, (2017), p. 301.

¹³⁰ VÁZQUEZ ASENJO, (2010), pp. 334 y ss.

¹³¹ TRUJILLO CABRERA, (2017), p. 303.

manifestaciones de sus colindantes sobre la certeza de los linderos y sobre su carácter de titulares afectados. Lo que justifica esta extensión de efectos a los linderos es la afirmación de LACRUZ BERDEJO¹³², según la cual "en cuanto a la protección al adquirente de buena fe, la forma en que los límites llegan al Registro hace imposible un reconocimiento incondicionado de los que los libros indican, salvo cuando se trate de negocios jurídicos de deslinde o equivalente (...), o de manifestaciones hechas en su folio registral por el propietario limítrofe que debe ser perjudicado por ellas". En conclusión, cuando concurren los consentimientos de todos los colindantes, los efectos descriptivos de la representación gráfica registral alcanzan a los linderos de la finca que la delimitan física y jurídicamente.

c) Requisitos para que la representación gráfica registral despliegue efectos descriptivos

Una vez examinadas las circunstancias más relevantes, procede enumerar los cuatro requisitos que, conforme a TRUJILLO CABRERA¹³³, permiten que la traducción gráfica de la descripción literaria, obrante en el folio real, extienda efectos descriptivos a los linderos de la finca, siendo éstos: 1) que la finca cuente con una representación gráfica registral validada por el Registrador, entendiendo éste que coincide con la descripción literaria de la finca obrante en el título a inscribir o en el folio real; 2) que el titular registral preste su consentimiento a esta representación gráfica; 3) que los colindantes que pudieran verse afectados por la delimitación manifiesten igualmente su consentimiento a la representación gráfica; y 4) que la representación gráfica se genere sobre un material cartográfico oficial que permita garantizar su calidad y precisión. Por las razones que se acaban de exponer y considerando que estos requisitos enumerados son comunes a VÁZQUEZ ASENJO¹³⁴, SÁNCHEZ JORDÁN¹³⁵ y TRUJILLO CABRERA¹³⁶, extraigo la conclusión de que cuando una representación gráfica registral cumple todos ellos, está operando como un auténtico deslinde entre partes, es decir, se producen efectos equivalentes a los que se obtendrían mediante un procedimiento de deslinde, puesto que no se está haciendo otra cosa que concretar la línea poligonal que

¹³² LACRUZ BERDEJO, (2001), p. 200.

¹³³ TRUJILLO CABRERA, (2017), pp. 300 - 301.

¹³⁴ VÁZQUEZ ASENJO, (2010), pp. 323 - 325.

¹³⁵ SÁNCHEZ JORDÁN, (2012), p. 1100.

¹³⁶ TRUJILLO CABRERA, (2017), pp. 305 - 307, también extiende estos efectos a la cabida, ya que ésta deriva precisamente del espacio físico que queda comprendido entre los linderos determinados por medio de la representación gráfica registral.

delimita la superficie de una finca y ha mediado el consentimiento manifestado por los colindantes a los que hace referencia el art. 384 del Código civil. Al seguirse estas pautas, los linderos descritos literariamente en el folio registral y plasmados en la representación gráfica registral quedan consolidados.

Hechas estas apreciaciones, tanto VÁZQUEZ ASENJO como DELGADO RAMOS¹³⁷, aunque propongan clasificaciones diferentes y hagan referencia a circunstancias variadas, consideran que la representación gráfica registral inscrita en el Registro (previamente consentida por titular y colindantes, calificada, validada y finalmente sancionada por el Registrador) despliega unos efectos descriptivos de gran importancia que amparan los linderos de la finca. Esto implica la protección de la descripción del perímetro delimitativo de la finca, llegando incluso a afirmar VÁZQUEZ ASENJO que "el lindero de la base gráfica registral permitirá localizaciones geográficas absolutas que no sólo producirán efectos identificativos de la finca frente a terceros, sino auténticos deslindes entre partes"¹³⁸.

d) Clasificación de las modalidades de inscripción registral según sus efectos

En mi opinión, el sexto párrafo del art. 199.1 LH¹³⁹ demuestra la trascendencia de la inscripción de la representación gráfica registral en el folio real, ya que considero que esta operación es la que permite desplegar unos efectos descriptivos que determinarán los linderos de la finca, aunque dichos efectos variarán en función de los sujetos que consientan, aspecto éste que determinará que en ese momento se produzcan o no efectos equivalentes a los de un deslinde.

A partir de los trabajos de SÁNCHEZ JORDÁN, VÁZQUEZ ASENJO Y DELGADO RAMOS, cabe proponer una clasificación común a todos ellos de las distintas modalidades de inscripción registral de las representaciones gráficas que pueden efectuarse. Organizadas en niveles de menor a mayor efectividad jurídica, éstas serían: la inscripción practicada de oficio por el Registrador de la Propiedad, la

¹³⁷ DELGADO RAMOS, (2008), pp. 23 - 26.

¹³⁸ VÁZQUEZ ASENJO, (2010), p. 322.

¹³⁹ El tenor literal de la disposición es "en caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida".

inscripción con meros efectos identificativos a instancia del titular registral y la inscripción gráfica registral en la que median los consentimientos tanto del titular registral como de los colindantes.

De esta forma, el menor nivel de protección registral de la representación gráfica lo obtendría la inscripción practicada por el Registrador, puesto que se trata de un mero dictamen u opinión profesional de un fedatario público practicado de oficio y que no se recoge en el folio registral, ya que no existe consentimiento ni por parte del titular de la finca ni por sus colindantes. El resultado de esta operación es simplemente facilitar al interesado una representación gráfica registral validada, que no obstante no produce efectos identificativos ni son tampoco comparables a los de un deslinde porque no cuenta con los mencionados consentimientos.

El siguiente nivel se correspondería con la inscripción practicada a instancia del titular registral que, como consecuencia de esta circunstancia, produce efectos meramente identificativos. Como en este caso el Registrador sí cuenta con el consentimiento del titular registral, pero no con el de sus colindantes, los efectos desplegados serían los del art. 38 LH o principio de legitimación registral, quedando limitado el amparo del titular registral a la identificación o localización de la finca recogida en la representación gráfica. Sin embargo, esta protección no es suficiente para alcanzar el perímetro de la finca, lo que impide que los linderos queden delimitados.

El máximo nivel de protección registral de la representación gráfica quedaría constituido por la inscripción gráfica en la que participan el titular de la finca y sus colindantes. En mi opinión, creo que ésta se consumaría en el instante al que se refería el apartado cuarto, número 1, de la Instrucción de 2 de marzo de 2000, por el que *"identificada positivamente una finca (...), 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"*. Pienso que podría proponerse que en este momento no sólo se estaría expresando registralmente la identificación de la finca mediante una nota marginal, sino que además se plasmaría la línea geométrica que delimita su superficie, desplegándose efectos equivalentes a los que se habrían producido de realizarse un deslinde. Considero que esto puede fundamentarse en la realidad de que tanto el titular registral como los colindantes renuncian a cualquier controversia posterior sobre los

linderos del terreno, lo que equivaldría a un deslinde jurisdiccional voluntario o no conflictivo. Por lo tanto, los efectos no serían sólo identificativos como en el supuesto anterior, sino también descriptivos, posibilitando que existiera una seguridad jurídica absoluta sobre los linderos, que quedaría justificada por la manifestación del consentimiento tanto del titular registral como de los colindantes y por la georreferenciación de la representación gráfica.

En mi opinión, distinguir estos tres niveles de protección en función de los efectos jurídicos que conllevan estas operaciones registrales, permite esclarecer las diferentes vías disponibles en el ordenamiento jurídico español para localizar, identificar y georreferenciar una finca, además de determinar el grado de concreción de los linderos en cada caso. Esto permite superar defectos como al que se refiere PRATS ALBENTOSA¹⁴⁰ cuando afirma que "en nuestro sistema jurídico existe una absoluta inseguridad respecto de las cuestiones de hecho relativas a los fundos. Ninguno de los órganos que tienen atribuida la fe pública responde sobre la veracidad de la extensión que se otorga en una escritura a una heredad, o de aquella que consta en el asiento de la inscripción de dominio de un predio". Esta deficiencia puede solventarse mediante el estudio de las distintas actuaciones que desarrolla el Registrador en cada caso, lo que permite discernir cuándo estas operaciones hacen que las representaciones gráficas registrales se presuman o no exactas.

Lo que permite hacer esta propuesta es el mencionado art. 10.5 LH, que extiende el principio de legitimación registral "*a la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real*", presumiéndose *iuris tantum* que los linderos descritos de forma literaria en el folio se encuentran situados donde la representación gráfica registral los emplaza. Si a estas condiciones se le añadiera la manifestación del consentimiento de los titulares colindantes, estimo que se produciría una renuncia a posibles controversias posteriores sobre los linderos del terreno entre el titular de la finca y sus colindantes, lo que equivaldría a un deslinde jurisdiccional voluntario o no conflictivo.

¹⁴⁰ PRATS ALBENTOSA, (1993), p. 828.

VI. CONCLUSIONES

Como indica un sector de la doctrina, resulta extremadamente difícil, por no decir imposible, precisar de forma milimétrica el perímetro de una finca aun contando con mecanismos de georreferenciación por coordenadas, de la misma forma que no existe tampoco voluntad humana capaz de conocer con absoluta precisión hasta dónde se extiende una determinada propiedad.

En mi opinión, las nuevas tecnologías, como pueden ser los sistemas de doble plano, las fotografías aéreas o la georreferenciación mediante satélites de los Sistemas Globales de Navegación por Satélite GNSS, hacen más sencillas las tareas humanas, pero esto no supone que la naturaleza de la institución jurídica que permiten materializar varíe en absoluto.

Pienso que facilitar el ejercicio de la acción de deslinde no debe ser sinónimo de simplificar esta institución jurídica. El concepto de deslinde demuestra la inquietud de cualquier titular por saber la extensión del objeto sobre el que recae su derecho de propiedad, en otras palabras, manifiesta el deseo de conocer los límites de las facultades dominicales que ostenta. Si el Libro décimo de las Instituciones del Digesto hacía referencia a "*árboles*" o "*edificio*" como paradigmas de elementos naturales y antrópicos que permiten conservar y probar el perímetro deslindado de la finca, el Código civil español desde 1889 contempla en su artículo 388 los términos "*paredes*", "*zanjas*" y "*setos vivos o muertos*". En definitiva, desde hace más de mil setecientos años, el problema ha sido siempre el mismo, concretar los linderos, y la solución que se le ha dado ha sido prácticamente la misma, el amojonamiento.

La clave que en mi opinión permite comprender la permanencia de esta institución, a lo largo del tiempo en el ordenamiento jurídico español, es no perder de vista su concepto; el trazado de una línea geométrica que represente el límite externo del objeto del derecho real cuya titularidad ostenta el solicitante. Tener esta idea clara posibilita reconocer la institución aunque no sea calificada expresamente como tal, lo que considero que sucede con las representaciones gráficas registrales, cuya principal misión es completar la tradicional descripción literaria de la finca.

Estimo que las operaciones registrales más relevantes que permiten entender los diversos efectos que pueden desplegar las representaciones gráficas de la finca registral

son la traducción gráfica de la descripción literaria de la finca, la operación de validación efectuada por el Registrador y la inscripción de la representación gráfica.

En cuanto a la inscripción, pienso que es conveniente hacer una triple clasificación en función de los sujetos que intervengan para manifestar su consentimiento sobre la identidad entre la representación gráfica y la traducción de la descripción literaria que figura en el folio real, puesto que considero que la participación del titular registral o sus colindantes son determinantes para que se desplieguen unos efectos jurídicos u otros. De esta forma, si el Registrador se limitara a inscribir una representación gráfica que ha validado partiendo exclusivamente de los datos manifestados por el titular registral o en los que figuren en el folio real, pero sin la expresa aceptación del titular registral, dicha representación no tendrá mayor valor jurídico que el de un dictamen emitido por un fedatario público.

Por el contrario, la representación gráfica registral respecto a la que exista una manifestación fehaciente del titular registral de la finca por la que expresa que existe coincidencia entre lo plasmado en ésta y la descripción literaria que consta en el folio registral, producirá efectos identificativos. Estas circunstancias otorgarán a esa traducción gráfica los mismos efectos que el resto de las declaraciones del Registro de la Propiedad, destacando el principio de legitimación registral del art. 38 LH, por el que se presume *iuris tantum* que la identificación o localización de la finca expresada es cierta. En este sentido, pienso que el párrafo primero del art. 10.5 LH, implantado por la reforma de la LH desarrollada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, supone el reconocimiento legislativo de la extensión de los efectos de la legitimación registral del art. 38 LH a los linderos de la finca, siempre que se entienda la afirmación "*delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral*" como 'los linderos expresados', siendo estos 'la delimitación de la superficie de la finca mediante una línea poligonal'.

En cuanto a la inscripción de la representación gráfica registral que cumple determinados requisitos, destacando sobre todos los demás el consentimiento de los titulares colindantes, extraigo la conclusión de que, se está efectuando un auténtico deslinde entre partes, es decir, se están produciendo efectos equivalentes a los que se obtendrían mediante un procedimiento de deslinde, ya que no se está haciendo otra cosa que concretar la línea geométrica que delimita la superficie de una finca y consta como

manifestado el consentimiento de los colindantes aludidos por el art. 384 del Código civil. Esto permite que los linderos descritos literariamente en el folio registral y plasmados en la representación gráfica queden consolidados.

Una vez inscrita por el Registrador la representación gráfica que cumpliera las circunstancias concretas de validación previa, consentimiento del titular registral de la finca, consentimiento de los titulares colindantes de ésta y plasmación sobre cartografía oficial, considero que ésta comenzaría a desplegar efectos descriptivos, entendidos tal y como han sido descritos a lo largo del trabajo. Como consecuencia de esto, la finca quedaría delimitada de forma equivalente al resultado de un procedimiento de deslinde, creando una seguridad jurídica absoluta sobre los linderos y suprimiendo la posibilidad de conflictos de colindancia en el futuro, siempre y cuando no se produjeran modificaciones físicas del terreno. Esta idea tiene como fundamento directo el art. 199.1 LH, que contempla legislativamente la posibilidad de determinar los linderos de una finca mediante la aportación de su correspondiente representación gráfica.

En mi opinión, resulta interesante que el legislador situara el art. 199 LH mediante la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, antecediendo al art. 200 LH, relativo al expediente de deslinde de fincas inscritas. A partir de la lectura conjunta de ambos preceptos, cabe entender que presentan la finalidad común de conocer la línea geométrica que delimite la superficie de la finca. Esta idea queda reforzada por la remisión realizada por el quinto párrafo del art. 199.1 LH, por el que se establece que *"si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente"*.

En virtud de lo expuesto, pienso que el art. 199 LH fue planteado por el legislador como una vía que permitiese completar la descripción literaria de la finca mediante la aportación de su correspondiente representación gráfica georreferenciada, pero que de forma refleja, casi como una consecuencia involuntaria, produce efectos equivalentes a un deslinde. Concluyo que no es procedente afirmar que el art. 199 LH contemple un deslinde, puesto que no existe norma de la Ley Hipotecaria ni de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria que permita conceptuarlo como tal, pero sí estimo que este artículo institucionaliza una nueva técnica que permite alcanzar efectos equivalentes a los que se obtendrían de efectuar un procedimiento de deslinde, siempre que

intervengan los colindantes del art. 384 del Código civil. Independientemente del nombre que reciban dichos efectos, ya sean 'descriptivos' o 'equivalentes a un deslinde', la realidad es que permiten conocer los límites poligonales de la superficie de una finca.

BIBLIOGRAFÍA

AMORÓS GUARDIOLA, Manuel (2009), *Estudios Jurídicos*, Madrid, Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, 2 tomos.

DELGADO RAMOS, Joaquín (2008), "Efectos jurídicos de la delimitación geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad" en *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, nº 17.

DE PABLO CONTRERAS, Pedro (2016), "Capítulo 2. El objeto de los derechos reales" y "Capítulo 3. La publicidad de los derechos reales. El Registro de la Propiedad" en *Curso de Derecho Civil (III):Derechos reales*, Madrid, Ed. Edisofer S.L., Reimpresión actualizada de la 4ª edición.

DÍAZ FUENTES, Antonio (2009), "Capítulo I. Planteamientos generales. 2. La acción de deslinde" en *El deslinde. Civil y Administrativo*, Barcelona, Ed. Bosch, S.A., 1ª edición.

GARCÍA DEL CORRAL, Ildefonso (1889), "Tomo I. Primera parte. Instituta-Digesto" en *Corpus juris civilis. Español*, Barcelona, Editor Jaime Molinas, Libro décimo, Título I, 2.

GARCÍA GARCÍA, José Manuel y MUÑOZ CARIÑANOS (1974), Fernando, "Identificación de fincas rústicas" en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Madrid, núm. 505.

HUALDE SÁNCHEZ, José Javier (1984), "Comentario a la Sentencia de 18 de abril de 1984", en CCJC n.º 5.

LACRUZ BERDEJO, José Luis, SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís *et al.* (2001), *Elementos de Derecho civil III bis Derecho Inmobiliario Registral*, Madrid, Ed. Dykinson S.L., nueva edición.

LÓPEZ, Javier (2017): "Hacia los Registros 4.0" en *Actualidad Jurídica Aranzadi* num.935/2017 parte Análisis, Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor.

MANRESA Y NAVARRO, José María (1976) en *Comentarios al Código Civil español*, Madrid, Ed. Reus S.A., 8ª edición t. III.

MONTÉS PENADÉS, Vicente (1990), "Artículos 348 y 349", en *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales* (dir. por ALBALADEJO), T. V, vol. 1.º, EDERSA, Madrid, 2.ª ed.

OLIVA IZQUIERDO, Antonio Manuel (2016), *La nueva coordinación Registro - Catastro*, Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

PINTÓ RUIZ, José Juan (1955), "DESLINDE. II. Concepto y III. Naturaleza jurídica" en *Nueva Enciclopedia Jurídica Tomo VII DER - ECO*, bajo la dirección de Carlos- E. Mascareñas, Barcelona, Editor Francisco Seix.

PRATS ALBENTOSA, Lorenzo (1993), "El conflicto de la acción de deslinde", en *Revista Jurídica de Catalunya*, vol. 92, nº 3.

REQUEJO LIBERAL, Jorge (2007), *Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-Base)*, Valladolid, Ed. Lex Nova S.A.

ROCA JUAN, Juan (1990), "Capítulo III: del deslinde y amojonamiento. Artículo 384" en ALBALADEJO (dir.) *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Madrid, Ed. Edersa, 2ª edición, Tomo V, Vol. 1º.

SÁNCHEZ JORDÁN, M.ª Elena (2011), "Capítulo 1. La Directiva INSPIRE y los sistemas registrales europeos" en SÁNCHEZ JORDÁN (Coord.) *La información territorial en el Registro de la Propiedad: la incidencia de la Directiva INSPIRE y de las Bases Gráficas Registrales*, Navarra, Ed. Thomson Reuters Aranzadi.

- (2012), "Nuevas técnicas de identificación de las fincas: su aplicación al deslinde" en *Anuario de Derecho Civil*, tomo LXV, fasc. III.

SÁNCHEZ JORDÁN, M.ª Elena, y GARCÍA GARCÍA, Juan Antonio (2018), "Capítulo 7. El deslinde registral de fincas inscritas" en SÁNCHEZ JORDÁN (Dir.) *Estudios sobre la Representación Gráfica de las Fincas Registrales*, Pamplona, Ed. Aranzadi, Parte II.

SANZ FERNÁNDEZ, Ángel (1947), *Instituciones de Derecho Hipotecario*, tomo I, Madrid, Ed. Reus.

TRUJILLO CABRERA, Carlos (2017), *Representación gráfica de fincas en el Registro de la Propiedad*, Madrid, Imprenta Nacional de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

VÁZQUEZ ASENJO, Óscar Germán (2009), *La información territorial asociada a las bases gráficas registrales*, Valencia, Ed. Tirant lo Blanch.

- (2010), *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, Barcelona, Ed. Bosch S.A.

Jurisprudencia

Tribunal Supremo (Sala Primera de lo Civil). Sentencia núm. 19/1984 de 18 de abril. Recurso de casación por infracción de ley. Ponente: Jaime Castro García (CENDOJ 28079110011984100018)

Tribunal Supremo (Sala Primera de lo Civil). Sentencia núm. 348/1984 de 25 de febrero. Recurso de casación por infracción de ley. Ponente: Jaime Castro García (CENDOJ 28079110011984100347)

Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

Dirección General de Registros y Notariado. Resolución de 30 de septiembre de 1922, citada por PINTÓ RUIZ, (1955).

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

Dirección General de Registros y Notariado. Resolución - Circular de 3 de noviembre de 2015, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.