

**RESOLUCIÓN-CIRCULAR DE 3 DE NOVIEMBRE DE 2015 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, SOBRE LA INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE ALGUNOS EXTREMOS REGULADOS EN LA REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA OPERADA POR LA LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO.**

La Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, ha sido recientemente modificada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004.

Para dar debido cumplimiento a las modificaciones introducidas por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en ambos textos legales, se han dictado la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, que ha sido publicada, mediante Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría de la Presidencia, en el Boletín Oficial del Estado de 30 de octubre; y la Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Directora General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, publicada, asimismo, el 30 de octubre.

En atención a ello, se considera preciso poder dar respuesta a las cuestiones que la aplicación de dichas normas se han planteado a este Centro Directivo en el ámbito registral, derivadas de la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la de Ley 13/2015, de 24 de junio, sin perjuicio de la plena independencia del registrador en el ejercicio de su función de calificación.

A tal efecto, este Centro Directivo considera procedente dictar la presente resolución-circular dirigida a todos los registradores, referida a diversas cuestiones relativas a la inteligencia e interpretación de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 260, de la Ley Hipotecaria, al objeto de armonizar la práctica registral y conseguir una más eficiente prestación del servicio público, todo ello conforme a las consideraciones que se contienen a continuación.

En relación con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se aclara el inicio y tramitación este procedimiento y se resuelve la cuestión de la vigencia del asiento de presentación en estos casos cuando esté próxima su caducidad y no se hubiera culminado todavía la tramitación íntegra del procedimiento.

Resueltas las cuestiones sobre la operatividad del artículo 199, se aborda cómo han de practicarse materialmente las inscripciones de las representaciones gráficas georreferenciadas de las fincas y el listado de coordenadas en el folio real, así como el uso de un código seguro de verificación para poder comprobar la autenticidad, integridad y fecha del archivo electrónico en el que consten, que estará firmado por el registrador con su certificado reconocido de firma.

Por otra parte, hasta tanto se produzca la homologación de la aplicación auxiliar para el tratamiento de la representación gráfica georreferenciada de las fincas en los términos recogidos en el artículo 9.1.b de la Ley Hipotecaria y Disposición Adicional primera de la Ley 13/2015, se adoptan medidas en cuanto a la forma de proceder para conseguir la inscripción de las representaciones gráficas georreferenciadas y la lista de coordenadas, extensibles al funcionamiento del código registral único de finca Registral, y a las previsiones mínimas que ha de reunir el sistema de alertas para su efectiva puesta en funcionamiento.

Igualmente, se ha considerado conveniente incluir algunas precisiones respecto de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las superficies ocupadas por las edificaciones y plantaciones, y otras materias que se contemplan en el artículo 202.

Finalmente, se hace referencia expresa a derogación de la Instrucción de este Centro Directivo de 2 de marzo de 2000, sobre incorporación de bases gráficas al Registro de la Propiedad, de conformidad con la disposición derogatoria única de la ley 13/2015 de 24 de junio.

En la elaboración de la presente Resolución-circular ha sido consultado el Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España y el Consejo General del Notariado.

En consideración a cuanto ha quedado expuesto, y vistos los artículos 9, 10 y 198 a 207 de la Ley Hipotecaria, según redacción introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; así como los artículos 260 y 273 de la Ley Hipotecaria; los artículos 1 a 4, 6, 8, y 29 a 32 de Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos; la sentencia del Tribunal Constitucional de 11 de marzo de 2014; la Resolución de 1 de octubre de 2015, de este Centro Directivo sobre firma electrónica de los asientos registrales, y la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, fecha 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad;

**ACUERDO:** Dictar la presente Resolución-circular, en los siguientes términos:

**Primero. Sobre la georreferenciación de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas.**

La Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad (en adelante, la Resolución conjunta), establece en su apartado segundo, número 3, letra b) que “La Dirección General del Catastro, a través de su Sede Electrónica, proporcionará a los registradores de la propiedad los siguientes servicios: (...) Obtención de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que incluyan las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas catastrales”.

En cumplimiento de la citada resolución, la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro ha habilitado un servicio de descarga de las referidas coordenadas al que se accede por medio del CSV expresada en la propia certificación descriptiva y gráfica.

Si se aportara una certificación catastral descriptiva y gráfica para su inscripción en el Registro, emitida cuando no estaba aún operativo dicho servicio, el registrador podrá solicitar y obtener para el mismo inmueble y con la misma referencia catastral la certificación catastral descriptiva y gráfica con la lista de coordenadas geográficas de los vértices del inmueble catastral a que se refiere el párrafo primero de este apartado.

**Segundo. Sobre el ámbito de aplicación y la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la ley hipotecaria.**

a. Para que el registrador inicie el procedimiento del artículo 199 deberá constar la petición en tal sentido del presentante o interesado. Se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore.

b. Cada una de las incidencias relevantes que se produzcan durante la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley, tales como el inicio y conclusión de su tramitación, así como la remisión y recepción de notificaciones o edictos, comparencias, alegaciones, acuerdos, etc., se documentarán debidamente mediante sucesivas diligencias firmadas por el registrador con valor de certificación. El completo expediente así formado quedará archivado en el registro, debidamente relacionado con el asiento de presentación, y en su caso, con la inscripción practicada. Las notificaciones personales que el registrador haya de efectuar se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Las notificaciones efectuadas a los colindantes registrales se harán constar por nota al margen de la finca correspondiente, así como la oposición formulada por sus titulares, en su caso.

c. Cuando la inscripción de la representación geográfica y lista de coordenadas no sea preceptiva, sino potestativa, y se solicite en el mismo título en el que se formalice una transmisión o

gravamen del inmueble, las vicisitudes del procedimiento de inscripción de aquéllas no deberán dilatar la inscripción, si procediere, de éstas últimas.

d. Si llegados los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación no se hubiera culminado todavía la tramitación íntegra del procedimiento, y ante la imposibilidad de practicar la inscripción, el registrador tomará la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la ley hipotecaria. Si finalizado el procedimiento el Registrador acuerda la práctica del asiento solicitado, una vez extendido, con la prioridad derivada del asiento de presentación inicial, quedará sin efecto la citada anotación. Si resuelve suspender o denegar la inscripción, el Registrador lo hará constar mediante nota al margen de la anotación practicada.

**Tercero: Modo material de inscribir e incorporar al folio real la representación georreferenciada de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices.**

a. La inscripción de la representación georreferenciada de la finca, cuando así proceda tras la calificación registral, se practicará del siguiente modo:

– Una vez obtenida la representación, a partir de certificación catastral descriptiva y gráfica presentada o de la representación alternativa, con su previa validación técnica catastral, o, a falta de tal validación técnica, del archivo electrónico con formato GML y contenido previsto en la Resolución conjunta, el registrador extraerá las coordenadas de los vértices de la finca y le adicionará como metadatos la identificación del asiento de presentación y el código de finca registral, generando un archivo electrónico, también en formato GML, que firmará con su certificado reconocido de firma electrónica.

En el acta de inscripción en el folio real el registrador incluirá la expresión formal de que inscribe la representación gráfica y lista de coordenadas que constan en el referido archivo electrónico con indicación del Código Seguro de Verificación (CSV) del mismo, generado en el anterior procedimiento de firma, con el fin de relacionar la descripción de la finca contenida en el folio real con la representación gráfica incorporada al archivo GML firmado por el registrador.

Dicho archivo se remitirá, junto a su código seguro de verificación al correspondiente portal de servicios registrales geográficos del Colegio de Registradores, el cual velará para que el almacenamiento de dichos archivos electrónicos centralizados se ajuste a los requisitos del Esquema Nacional de Seguridad.

– El Colegio de Registradores pondrá a disposición de sus colegiados los medios técnicos necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto anteriormente.

b. Excepcionalmente, en aquellos registros de la propiedad en que a fecha 1 de noviembre de 2015 no se disponga de medios técnicos para el cumplimiento de lo dispuesto en la letra a) de este apartado, si el registrador califica favorablemente la representación geográfica y lista de coordenadas correspondientes a una determinada finca, generará un archivo electrónico en formato PDF que las contenga junto con el Código de Finca Registral, que firmará con su certificado reconocido de firma electrónica, y en el acta de inscripción hará constar que inscribe la representación gráfica y lista de coordenadas que constan en el referido archivo, expresando su código seguro de verificación.

**Cuarto: Aplicaciones informáticas para el tratamiento de representaciones geográficas.**

Hasta tanto se solicite y obtenga por el Colegio de Registradores la homologación de la nueva aplicación informática para el tratamiento de representaciones geográficas regulada en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, los registradores de la propiedad podrán seguir utilizando las anteriores aplicaciones colegiales disponibles para tal finalidad, así como los nuevos desarrollos que el Colegio de Registradores implante provisionalmente en fase de pilotaje.

En todo caso, para que la nueva y futura aplicación informática pueda ser homologada, además de cumplir los requerimientos de los esquemas nacionales de seguridad y de interoperabilidad, habrá de permitir importar, con la debida metadatanación y tratamiento diferenciado, los recintos geográficos que figuren activados o validados en dichas aplicaciones informáticas previas para servir como elemento auxiliar de la calificación registral.

Los registradores no expedirán publicidad formal de los recintos geográficos que consten en dichas aplicaciones previas en virtud de simples validaciones o identificaciones geográficas de oficio,

sin perjuicio de su valor auxiliar en la calificación registral o en la emisión de dictámenes cuando se solicitaren.

Los registradores sí podrán expedir publicidad formal de los recintos geográficos que consten en dichas aplicaciones previas cuando tales recintos correspondan a la representación gráfica de las fincas aportada preceptivamente y archivada registralmente, conforme a la normativa sectorial que fuera de aplicación, como en los casos de inmatriculaciones, expropiaciones, reparcelaciones o concentración parcelaria. En tales casos, la publicidad formal expresará que tal representación gráfica consta archivada registralmente con anterioridad al 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015.

El Colegio de Registradores adaptará sus programas de gestión para ajustarse a lo dispuesto en esta Resolución Circular en el plazo de 2 meses desde su comunicación.

#### **Quinto: Código registral único de finca.**

1. Se utilizará como código registral único de finca contemplado en el artículo 9 y otros de la Ley Hipotecaria, el actual sistema de identificador único de finca registral diseñado por el Colegio de Registradores y utilizado en los registros de la propiedad y será aplicable tanto a las fincas registrales preexistentes al 1 de noviembre de 2015 como a las que abran folio real a partir de dicha fecha, incluidas las participaciones indivisas que determinen la apertura de folio registral.

A partir de la fecha de la resolución por la que se apruebe la homologación de la aplicación a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, a las nuevas fincas registrales y demás supuestos que conforme a la legislación hipotecaria abran folio real propio, sólo se les asignará el código único de finca registral especificado en esta resolución-circular, y, para evitar duplicidades y disfunciones, no se les asignará el número de finca o subfinca particular dentro de cada registro, término municipal y sección que procedía conforme a la normativa reglamentaria anterior a la implantación legal del código registral único.

Una finca registral, en tanto mantenga su individualidad jurídica través de su propio folio real, no podrá tener más que un código registral único, que en todo caso permanecerá invariable, y ello con independencia de las alteraciones que se produzcan en la demarcación geográfica de los distritos hipotecarios. A una nueva finca no se le podrá asignar el mismo código registral único de finca que hubiera tenido ninguna otra con anterioridad.

2. El Colegio de Registradores velará por el cumplimiento de lo anteriormente dispuesto y controlará que, en ningún caso, se asigne el mismo código registral único de finca a dos o más fincas distintas, adoptando las medidas necesarias para detectar, y solventar a la mayor urgencia posible cualquier error o duplicidad que pudiera producirse en la asignación del código registral único de finca.

Asimismo, en el diseño del acceso electrónico a los servicios públicos prestados por los registradores de la propiedad, promoverá la utilización preferente del código registral único de finca como medio de identificación inequívoco de las fincas registrales.

3. Los registradores de la propiedad harán constar el código registral único de finca en el folio real de la misma, así como en toda forma de publicidad registral relativa a cada finca. Cuando se practique un asiento respecto una finca ya inmatriculada los registradores de la propiedad harán constar por nota marginal la asignación del código registral único de finca. En la nota de despacho se incluirá en todo caso el código registral único que corresponde a la finca.

4. Las autoridades públicas y los particulares, cuando soliciten la práctica de algún asiento registral o la expedición de publicidad formal respecto de alguna finca ya inmatriculada, podrán facilitar como dato identificativo suficiente de ésta su respectivo código registral único de finca.

#### **Sexto. Sobre el sistema de alertas geográficas registrales**

Para dar cumplimiento a la exigencia legal contenida en la regla séptima del artículo 203 y concordantes de la ley hipotecaria sobre la utilización de un servicio en línea, relacionado con la aplicación de representación gráfica a que se refiere su artículo 9, para crear alertas específicas sobre fincas que fueran afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos, el Colegio de Registradores habilitará en el plazo más breve posible, a partir del 1 de noviembre de 2015 tal servicio, que habrá de cumplir las siguientes funcionalidades básicas:

a. Posibilidad del acceso público a los recintos geográficos cuya inscripción se solicite o se haya practicado a partir del 1 de noviembre de 2015, con acceso a los datos identificativos del asiento de entrada del documento y, cuando conste, al código de finca registral.

b. Posibilidad de efectuar solicitudes de publicidad formal al registro competente en relación al asiento o finca respectivo.

c. Permitir suscribirse a un servicio de alertas gráficas sobre una o varias fincas registrales de la propiedad del solicitante de forma que se notifique al solicitante cualquier inscripción gráfica que se practique en dicho territorio durante un periodo de 30 días. Dicho servicio tendrá la consideración de certificación con información continuada.

d. A partir de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, y en tanto no esté operativo el servicio de alertas indicado, el Colegio de Registradores habilitará un visor web en el cual se publiquen todas las inmatriculaciones, rectificaciones de cabida o linderos, deslindes o inscripciones de representaciones gráficas practicadas y notificadas a través del BOE.

#### **Séptimo: *Contenido de las notificaciones y edictos***

En toda notificación personal o edicto que el registrador haya de remitir o publicar conforme lo dispuesto en la ley, en los casos de inscripción de delimitaciones geográficas de fincas, además de otros extremos pertinentes, el registrador insertará, con valor de certificación, un enlace al correspondiente recinto geográfico en el visor público de alertas geográficas registrales.

A través del citado visor, una vez seleccionando el recinto afectado por la alerta correspondiente, se mostrará el procedimiento que afecta a esta finca, el Registro y número de asiento de presentación correspondiente, el Código Único de Finca, en su caso, así como el contenido de la comunicación o edicto publicado en el BOE.

#### **Octavo. *Sobre el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.***

1. Cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique.

En el acta de inscripción en el folio real, el registrador incluirá la expresión formal de que inscribe la lista de coordenadas, que constarán en un archivo electrónico firmado por él, conforme al apartado tercero de la presente resolución-circular, y con indicación del Código Seguro de Verificación (CSV) del mismo.

2. Podrá hacerse constar en el folio real de cada elemento de un régimen de propiedad horizontal su respectiva representación gráfica tomada del proyecto incorporado al libro del edificio. Para ello el registrador extraerá del proyecto el plano en planta de cada elemento, y, con asignación del correspondiente código de finca registral, firmará electrónicamente el archivo a que se refiere el apartado tercero de esta resolución-circular, y cuyo Código seguro de verificación (CSV) se hará constar en el folio real.

3. Cuando fueran exigibles las garantías establecidas en el artículo 19 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, el registrador podrá archivar y así lo hará constar en la inscripción y en la publicidad formal, copia de la póliza del seguro de datos, caución o garantía decenal.

#### **Noveno. *Derogación de la 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.***

Conforme a lo dispuesto en la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015 de 24 de junio queda derogada la 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.