

**OLIVA IZQUIERDO, Antonio Manuel: *La nueva coordinación Registro-Catastro*, Colegio de Registradores de España, Madrid, 2016, 364 pp.**

La obra objeto de esta recensión es la primera monografía publicada por este joven autor que ha ingresado recientemente en el Cuerpo de Registradores de la Propiedad y Mercantiles.

Se inicia con un prólogo de Juan María Díaz Fraile, registrador de la propiedad actualmente Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores, quien sin duda es una de las personas más autorizadas en la materia para aportar la visión introductoria de este trabajo.

La elección del tema es muy acertada. Desde un punto de vista histórico lograr la coordinación entre las parcelas catastrales y las fincas registrales es un objetivo perseguido por diversas normas a lo largo de los años. El eje central del estudio es la reciente 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, que entró en vigor el 1 de noviembre de 2015. Esta Ley supone la culminación de esa evolución legislativa, y proclama en la Exposición de Motivos como uno de los principales objetivos lograr dicha coordinación, lo cual, por otra parte, contribuiría a la correcta definición de los inmuebles a efectos registrales utilizando la cartografía catastral.

Pero esta nueva Ley además de incardinarse en la serie de normas que históricamente han tratado de conseguir esa finalidad, supone una verdadera Ley de Jurisdicción Voluntaria registral, ya que conlleva la desjudicialización de todos los procedimientos para la coordinación del registro y la realidad, evitando en la medida de lo posible la intervención de los órganos judiciales. Así lo afirma el punto IV de la Exposición de Motivos de la Ley y, de hecho, en la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria no se encuentran expedientes atribuidos a la competencia de los registradores de la propiedad.

La actualidad e interés de esta materia es indudable, pues la entrada en vigor de la reforma legal citada es muy reciente y es de tal calado que afecta profundamente al quehacer diario de los Registros de la Propiedad: desde el modo de numerar las fincas, pasando por las circunstancias de la inscripción, el tratamiento de las representaciones gráficas de finca o los procedimientos y requisitos para operaciones tan frecuentes como la inmatriculación, los excesos de cabida, obras nuevas o modificaciones de entidades hipotecarias.

Tal y como se anticipa en el prólogo, nos encontramos ante un estudio exegético de Ley 13/2015, de 24 de junio. La estructura que nos ofrece el autor es un análisis de la reforma legislativa realizada artículo por artículo del texto legal, de modo que no hay una agrupación sistemática de las materias afectadas por dicha reforma. Dentro del estudio de cada precepto existe una subdivisión esquemática de las materias tratadas por el mismo. Todo ello presenta un aspecto positivo, como es facilitar la utilización de la obra para la práctica registral diaria, sirviendo ágilmente a la consulta de las cuestiones relevantes que se plantean respecto de cada uno de los preceptos legales. A ello se une la inserción literal de cada uno de los preceptos legales, tanto en su redacción actual como en la anterior, lo que permite la rápida comparación entre ambas.

En esta línea la obra se cierra con sendos anexos incorporando la resolución que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha dictado conjuntamente con la Dirección General del Catastro en cumplimiento del mandato contenido en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria; la resolución dictada por la Dirección General del Catastro en cumplimiento del artículo 36.3 del Texto

Refundido de la Ley del Catastro inmobiliario y, finalmente, la Resolución-Circular 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.

Asimismo, la aportación práctica de la obra se completa con otro anexo en el que se expone un esquema diseñado por el autor desarrollando los pasos a seguir por los registradores –desde la presentación de un documento– para la calificación en aquellos supuestos implicados en las nuevas disposiciones legales, según se aporte o no la representación gráfica de la finca.

Centrándonos en el contenido de esta obra, debe advertirse, en primer lugar que, a consecuencia del enfoque exegético de la obra, no encontrará el lector un estudio limitado a la coordinación entre las instituciones registral y catastral, tal y como parece desprenderse del título. Considérese que tal coordinación constituye principalmente el objeto del nuevo artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en tanto que el estudio que se hace en la obra va más allá, analizando todos los preceptos afectados por la reforma, comprendiendo, por tanto los nuevos procedimientos de coordinación del registro con la realidad e incluso la reforma de la Ley del Catastro Inmobiliario.

El autor ha pretendido que la obra permita al lector una aproximación rápida y directa a la Ley de reforma. Se pretende una visión inicial de la Ley, sin abundar en citas o disquisiciones doctrinales, y en una línea de abrir el camino a otras futuras obras que puedan profundizar en los muy diversos problemas que se pueden plantear. Asimismo se insertan algunas referencias a la evolución del proyecto legislativo, lo que facilita la comprensión del resultado final de la norma. Además, son continuas las referencias a las interpretaciones de la norma efectuadas por las correspondientes comisiones interpretativas del Colegio de Registradores y por la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015.

El carácter práctico y esquemático de la obra puede observarse, por ejemplo, en el tratamiento de un asunto de enorme calado en la doctrina hipotecarista como es la extensión de la publicidad registral a los datos de hecho, en particular en lo relativo al principio de legitimación registral. En este tema, que tradicionalmente ha sido objeto de una amplia discusión doctrinal y jurisprudencial (con dos corrientes contrapuestas), el autor ha optado por centrar la visión en la situación generada por la nueva redacción legal del precepto (p. 74). De este modo considera que la extensión del principio de legitimación a la realidad física cuando hay coordinación entre Registro y Catastro, tal y como proclama el nuevo artículo 10 de la Ley Hipotecaria, puede llevar al resultado indeseado de imponer una ficción jurídica sobre lo que las cosas en realidad, físicamente, son. Por ello afirma que este principio debería operar únicamente en el ámbito jurídico cuando haya dos realidades en controversia y no cuando lo que esté en pugna sea la realidad física de una finca con la descripción gráfica que haga el Registro, si bien la situación queda paliada al admitir la presunción prueba en contrario. Concluye el autor que, en este tema, el legislador lo que pretende es preservar la coordinación lograda entre Registro y Catastro.

A mi modo de ver, esta conclusión es un tanto reduccionista sobre el objetivo de la Ley pues, en realidad la nueva previsión legal viene a paliar el hecho de que nuestro sistema registral tradicionalmente ha descuidado la cuestión fundamental que es el objeto del derecho que accede al Registro. Así, la nueva redacción del precepto eleva a categoría normativa lo que hasta ahora era cuestión sujeta a la interpretación de la jurisprudencia en función de las circunstancias del caso concreto, suponiendo un reforzamiento de la eficacia frente a terceros de los pronunciamientos registrales.

En cuanto a las circunstancias de la inscripción reguladas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, se sistematizan los distintos apartados que componen la temática del precepto, con una especial atención, como no podía ser de otra manera, a la que constituye la gran novedad de la nueva regulación legal: la representación gráfica de la finca (p. 25). El mismo enfoque podemos encontrar en el tratamiento de los nuevos procedimientos de concordancia del Registro con la realidad (pp. 87 y ss.).

Resulta interesante cómo se tratan de anticipar soluciones a ciertas cuestiones dudosas que se pueden plantear en una práctica que todavía era desconocida al tiempo de publicarse el trabajo, aportando para ello criterios ciertos y concisos que pueden servir de apoyo a la calificación registral. No obstante, dada la celeridad con la que ha visto la luz esta obra para ser de utilidad al tiempo de la entrada en vigor de la Ley, no se han podido incluir los criterios que ha ido fijando dicha Dirección General en posteriores resoluciones resolviendo recursos contra la calificación registral, que en ocasiones el autor consigue anticipar y en otras superan sus previsiones.

Así, en un caso tan relevante como es la posibilidad de mantener las actas de notoriedad complementarias en las inmatriculaciones por título público, la solución ofrecida por el autor concuerda plenamente con el criterio sostenido por la Dirección General en diversas resoluciones, de manera que tales actas son admisibles siempre que se pronuncien sobre la antigüedad de la adquisición que se declara notoria (p. 159). Lo mismo sucede con la posición del autor en cuanto al cómputo del plazo del año cuando se trate de herencias como título previo al inmatriculador (p. 160). Por el contrario, no ocurre igual con el criterio defendido sobre la innecesaria georreferenciación de las obras nuevas declaradas por antigüedad (p. 122), pues el Centro Directivo ha sostenido la obligatoriedad de georreferenciación sin excepción.

En cuanto a los capítulos que analizan los preceptos reformados de la Ley del Catastro Inmobiliario (pp. 211 y ss), destaca una mayor concisión en su estudio que se enfoca a las cuestiones que afectan a la institución registral, en línea con la perspectiva general de la obra que es eminentemente dirigida a la práctica registral, tal y como venimos reiterando.

Los últimos capítulos se dedican a exponer las Disposiciones Adicionales, Transitoria única, Derogatoria única y Finales de la Ley 13/2015, insertando, con ocasión de la Disposición Final segunda, en un breve análisis de la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro del Catastro de 26 de octubre de 2015.

Por último la conclusión de la obra resume las novedades más destacadas de la nueva Ley de reforma, a juicio del autor, y añade una serie de consideraciones críticas de la misma, concluyendo que la coordinación entre el Registro y el Catastro no puede ser el fin último del Registro de la Propiedad, pues el objeto de éste son los derechos sobre las fincas y no la finca en sí.

En definitiva, nos encontramos ante una obra aporta una visión aproximativa y esquemática de la Ley 13/2015, principalmente con vistas a servir de instrumento para facilitar la comprensión y aplicación de este complejo a la par que importante texto legislativo al tiempo de su entrada en vigor. La utilidad mayor se revela en la práctica registral, sirviendo de guía y siendo una oportuna luz al principio del difícil camino que se inicia con esta nueva regulación.

Jacobo FENECH RAMOS  
Registrador de la Propiedad  
Doctorando en la Universidad de Málaga