

# Titularidad y superficie de fincas: discordancias entre el Registro y el Catastro

La escasa comunicación que ha existido, hasta ahora, entre el Catastro y el Registro de la Propiedad ha dado lugar a problemas frecuentes en contratos sobre bienes inmuebles cuando, demasiadas veces, la realidad física de una finca, su descripción catastral y la información registral no coinciden. El presente artículo analiza las herramientas legales para resolver estos problemas.



**Mercedes Caral**  
Abogada de Jausas



**Estefanía Fernández**  
Abogada de Jausas

## SUMARIO

- Planteamiento
- El Catastro Inmobiliario
  - Procedimiento de subsanación de discrepancias
  - Procedimiento de subsanación de discrepancias por Notario
  - Procedimiento de rectificación
- El Registro de la Propiedad
  - Respecto de la titularidad de las fincas: Inmatriculación de fincas y reanudación del tracto sucesivo interrumpido
  - Respecto de las superficies y linderos: mayor cabida de fincas ya inscritas

## Planteamiento

Cuando operamos en el tráfico inmobiliario, es muy frecuente que nos encontremos con discordancias entre los datos que figuran en el Registro de la Propiedad, en el catastro Inmobiliario y la realidad física, y ello se explica fundamentalmente porque el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad son dos instituciones con orígenes, características y finalidades muy distintas. El Registro de la Propiedad es la institución a la que el ordenamiento jurídico atribuye la función de garantizar la protección de los derechos inscritos y, con ello, del tráfico jurídico-inmobiliario, siendo el único registro que tiene efectos de fe pú-

blica respecto de la titularidad y derechos reales sobre bienes inmuebles. Por su parte, el Catastro Inmobiliario, es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Economía y Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles.

Los dos sistemas han ido evolucionando de forma independiente y con escasa comunicación entre ambas, provocando que los datos que obran en uno y otro no coincidan la mayoría de las veces, pero en los últimos años se han ido estableciendo, a través de sucesivas reformas legislativas y hasta llegar a la promulgación del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo que aprueba el Texto Refundido de la ley del Catastro Inmobiliario, vías de colaboración y comunicación entre ellas, y creo que podemos decir que en la actualidad se han sentado las bases para que la colaboración de ambas instituciones sea real y efectiva.

Mientras tanto y hasta la efectiva colaboración entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario, subsisten situaciones de discordancia que deben resolverse, por ello, en el presente artículo trataremos de analizar cómo, con los mecanismos actuales, pueden resolverse los casos, bastante frecuentes y no siempre fáciles de solucionar, en los que la realidad física de una finca, su descripción catastral y la información contenida en el Registro de la Propiedad, no coinciden. Primero nos centraremos en los mecanismos previstos en la legislación para subsanar las discrepancias en el Catastro Inmobiliario, y lue-

go, en cómo se pueden resolver las discordancias más usuales ante el Registro de la Propiedad.

## El Catastro Inmobiliario

Pasamos a analizar en primer lugar y de forma somera los supuestos de discordancia existentes en el Catastro Inmobiliario y cuáles son los mecanismos para solucionarlos, avanzando ya que las gestiones ante el Catastro Inmobiliario resultan en la práctica más complejas y lentas de lo que aparentan.

El Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, establece en su artículo 18, los procedimientos de subsanación de discrepancias y rectificación, dirigidos a obtener la modificación de datos catastrales cuando la Administración

tenga conocimiento de la falta de concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles y la realidad inmobiliaria y su origen no se deba al incumplimiento de la obligación de declarar o comunicar.

### – Procedimiento de subsanación de discrepancias

Se trata de un procedimiento que se inicia de oficio, por acuerdo del órgano competente, si bien se otorga a los interesados un trámite de alegaciones, cuando la Administración tiene conocimiento de que la descripción catastral no coincide con la realidad inmobiliaria, sin que sea por causa de no haberse declarado o comunicado por parte de los titulares la alteración de que se trate.

Es un trámite que sigue las clásicas fases del procedimiento administrativo, es decir:

*“Si los contratantes acreditan ante el Notario la existencia de una discrepancia entre la realidad física de la finca y la que consta en el Catastro, aquel puede y debe tramitar la rectificación catastral y posterior actualización de la registral”*



Acuerdo de inicio, notificación y audiencia a los interesados, resolución y notificación de la resolución. Cuando no existan terceros afectados por el procedimiento, el expediente se iniciará directamente con la notificación de la propuesta de resolución. La resolución deberá notificarse en el plazo máximo de seis meses.

#### – Procedimiento de subsanación de discrepancias por Notario

Este procedimiento, es una importante novedad introducida por la Ley de Economía Sostenible, que como en el caso anterior, tiene como objetivo mejorar, con la intervención de los Notarios, la conciliación entre el catastro y la realidad física inmobiliaria. Es un procedimiento obligatorio para Notarios y Registradores cuando deban autorizar documentos en que conste incorporada la certificación catastral descriptiva y gráfica, que permite subsanar datos de configuración o superficie de las parcelas, u otros elementos de la descripción del bien inmueble.

El procedimiento se inicia con el requerimiento del Notario a los otorgantes para que le manifiesten si la descripción que contiene la certificación catastral se corresponde con la realidad física del inmueble en el momento del otorgamiento del documento público. Si los otorgantes le manifestaran la identidad entre la realidad física y la certificación catastral, el notario describirá el inmueble en el documento público de acuerdo con dicha certificación y hará constar en el mismo la manifestación de conformidad de los otorgantes. En cambio, si los otorgantes le manifiestan la existencia de una discrepancia el notario solicitará su acreditación por cualquier medio de prueba admitido en derecho. Una vez acreditado, a juicio del Notario, y obtenido en su caso el consentimiento de los colindantes, se incorporará la nueva descripción del bien inmueble. El notario informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, y esta, una vez validada, incorporará la correspondiente alteración en el Catastro. Finalmente, la

descripción de la configuración y superficie del inmueble conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada se incorporará en los asientos de las fincas ya inscritas en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las funciones que correspondan al registrador en el ejercicio de sus competencias.

#### – Procedimiento de rectificación

Finalmente, la Dirección General del Catastro tiene la facultad de rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral para realizar correcciones de superficie dentro del margen de tolerancia técnica (máxima diferencia admisible entre la superficie que conste en la base de datos catastral y la que se pretenda incorporar) que viene definido en la Disposición adicional segunda del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, y para reflejar cambios en los identificadores postales o en la cartografía, u otras operaciones que tengan por finalidad mantener la adecuada concordancia entre el Catastro y la realidad inmobiliaria.

El procedimiento, cuando consista en la rectificación de la descripción de los inmuebles que deba realizarse con motivo de ajustes a la cartografía básica oficial o a las ortofotografías inscritas en el Registro Central de Cartografía, se anunciará en el boletín oficial de la provincia incluyendo el calendario de actuaciones. Se abrirá un periodo de exposición pública en el Ayuntamiento dónde radiquen los inmuebles durante un mínimo de 15 días y la subsiguiente apertura del plazo de alegaciones durante el mes siguiente. Cuando como consecuencia de estas actuaciones se produzcan rectificaciones que superen la tolerancia técnica, la resolución por la que se aprueben las nuevas características catastrales, que tendrá efectividad el día siguiente a aquel en que se hubiera dictado, se notificará a los interesados no siendo necesario el anuncio en el Boletín del Es-

*“Los supuestos más frecuentes en los que debe resolverse la discordancia existente en el Registro son los relativos a la titularidad de las fincas y la mayor superficie de fincas ya inscritas”*

tado, de la Comunidad Autónoma o de la Provincia.

## El Registro de la Propiedad

Los supuestos más frecuentes en los que debe resolverse la discordancia existente en el Registro de la Propiedad, pueden reducirse a dos, los relativos a la titularidad de las fincas y los relativos a superficies y linderos. Por ello, y sin ánimos de ser exhaustivos, nos referiremos a continuación a las soluciones ofrecidas por el legislador, atendiendo a los dos supuestos más comunes que hemos mencionado, los problemas de titularidad y de superficie o linderos.

### – Respecto de la titularidad de las fincas: Inmatriculación de fincas y reanudación del tracto sucesivo interrumpido

Para los supuestos en los que una finca cuya titularidad no conste inscrita en el Registro de la Propiedad, pero si conste en la base de datos del Catastro o en algún documento privado, podemos usar la vía establecida en La ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, en el Título VI “De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica”, que regula en los artículos 198 y siguientes la primera inscripción de las fincas, la inmatriculación, y la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, a través de los siguientes mecanismos, que siempre llevará aparejado que en la inscripción que se realice conste también la referencia catastral de la finca de que se trate, tras haberse establecido la regla general, en la Ley del Catastro, de la constancia documental de la referencia catastral:

- Mediante expediente de dominio, consistente en un procedimiento de jurisdicción voluntaria por el que la autoridad judicial provee al propietario de una finca de un título supletorio. En dicho expediente debe acompañarse una certificación acreditativa del estado actual de la finca en el Catastro Topográfico Parcelario o, en su

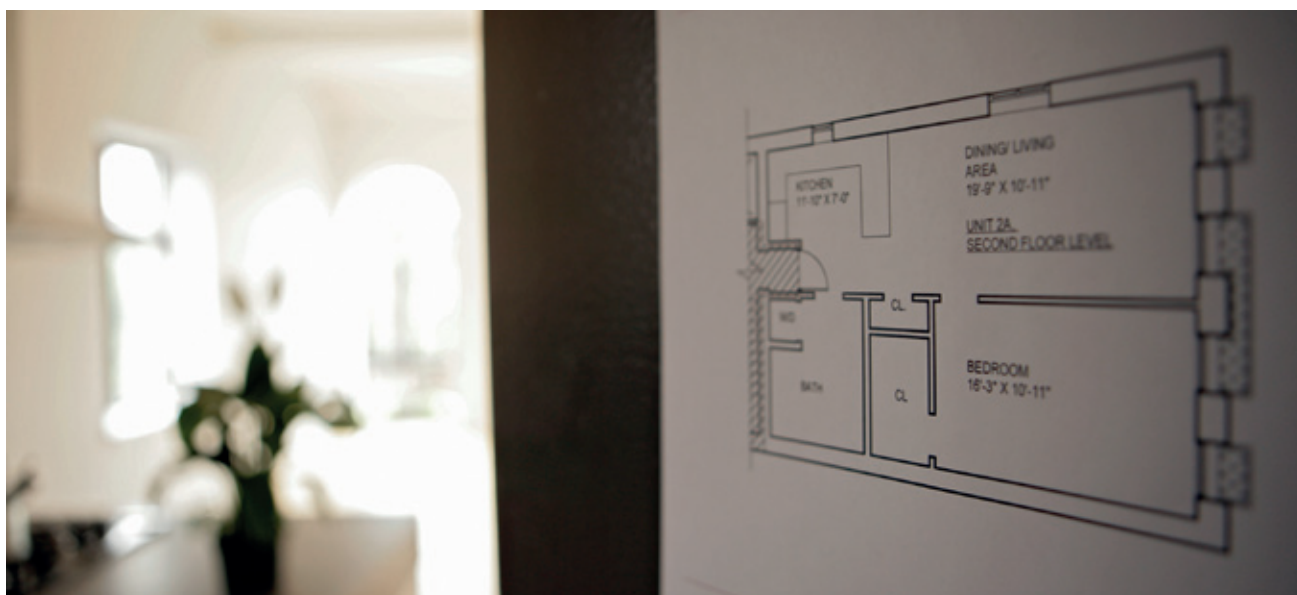
defecto, en el Avance Catastral, Registro Fiscal o Amillaramiento.

- Mediante el título público de su adquisición, cuando se acredite de modo fehaciente la adquisición con anterioridad a la fecha del citado título, y siempre que no conste inscrito el mismo derecho a favor de otra persona, publicándose en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca, edictos expedidos por el Registrador. La inmatriculación no surtirá efectos respecto de terceros hasta que no hayan transcurrido dos años desde su fecha.
- Para la inmatriculación de fincas, el Estado, la Provincia, el Municipio y las Corporaciones de Derecho Público o servicios organizados que forman parte de la estructura política de aquel y las de la Iglesia Católica, cuando carezcan de título escrito de dominio, podrán inscribir el de los bienes inmuebles que les pertenezcan mediante la oportuna certificación librada por el funcionario a cuyo cargo esté la administración de los mismos, en la que se expresará el título de adquisición o el modo en que fueron adquiridos. Como en el caso anterior, la inmatriculación no surtirá efectos respecto de terceros hasta que no hayan transcurrido dos años desde su fecha.

### – Respecto de las superficies y linderos: mayor cabida de fincas ya inscritas

Para la modificación en el Registro de la Propiedad, de la superficie o la rectificación de linderos fijos o de tal naturaleza que hagan dudar de la identidad de la finca, la ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, en el Título VI “De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica”, el reglamento Hipotecario y el artículo 53, apartados 8 y 10 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, prevén los siguientes medios para hacer constar la mayor cabida de una

*“La mayor superficie de la finca, respecto a la inscrita, se puede acreditar, según los casos, mediante certificación catastral, plano de situación, informe técnico o título público otorgado por persona que acredite haber adquirido anteriormente con la mayor superficie”*



finca inscrita siempre que el Registrador no abrigue dudas sobre la identidad de la finca:

- Con base a una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, siempre que entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca.
- Si el exceso de cabida es inferior a la quinta parte de la cabida inscrita, cuando no pueda aplicarse lo previsto en el párrafo anterior, se hará constar mediante certificado o informe sobre su superficie expedido por técnico competente.
- Mediante expediente de dominio o acta de presencia y notoriedad que incorpore plano de situación a la misma escala que la que obra en el Catastro, e informe técnico competente sobre su medición, superficie y linderos.
- Mediante título público otorgado por persona que acredite de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dicho título, con la mayor cabida, siempre que no estuviere inscrito el mismo derecho a favor de otra persona, con expresión

de la referencia catastral, y la incorporación de certificación catastral, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y su exceso de cabida y de la que resulte que la finca se halla catastrada a favor del titular inscrito o adquirente. Además se deben publicar edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento dónde radica la finca, expedidos por el Registrador con vista de los documentos presentados.

- Finalmente, pueden inscribirse en el Registro, como “rectificación de superficie”, los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita.

En este artículo hemos tratado de sistematizar los mecanismos actuales que se hallan a disposición de los operadores jurídicos para la resolución de las discordancias en una finca entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, con el convencimiento de que cada vez acudiremos menos a ellos. Tanto los avances legislativos que se han producido para el eficaz desarrollo de la colaboración entre las dos instituciones, como el impulso y apoyo técnico de todas las instituciones públicas implicadas, están facilitando que la cooperación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad sea cada vez más estrecha y eficaz. ●

## **CLÁUSULAS – TIPO PARA EL PROCEDIMIENTO DE SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS POR NOTARIO EN ESCRITURA PÚBLICA**

“A los efectos del procedimiento de subsanación de discrepancias regulado en el artículo 18.2 del Texto Re-fundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, yo el Notario, he solicitado de los otorgantes que me manifiesten si la descripción que contiene la certificación catastral incorporada se corresponde con la realidad física del inmueble en el momento del otorgamiento de este documento público.

### **Manifestación de identidad en el procedimiento de subsanación de discrepancias**

Los otorgantes, según intervienen, me han manifestado la identidad entre la realidad física y la certificación catastral, por lo que yo el notario, he descrito el inmueble de acuerdo con dicha certificación, con la conformidad de los otorgantes.

### **Manifestación de existencia de discrepancias en el procedimiento de subsanación de discrepancias, acreditación y consentimiento**

Los otorgantes, según intervienen, me han manifestado la existencia de discrepancias entre la realidad física y la certificación catastral, y me han acreditado suficientemente la existencia de las mismas, por lo que yo el notario, he descrito el inmueble de acuerdo con la nueva descripción rectificada, con la conformidad de los otorgantes.

Como medios de prueba, los otorgantes me han facilitado planos / certificados / etc. que incorporo.

Asimismo, los colindantes del inmueble que así lo han acreditado, consienten expresamente la descripción rectificada y hacen constar que no resultan perjudicados por la misma.

Advierto a los comparecientes que informaré a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios telemáticos y que incorporaré a esta matriz la certificación catastral descriptiva y gráfica que refleje la nueva descripción.

### **Manifestación de existencia de discrepancias en el procedimiento de subsanación de discrepancias, sin acreditación o sin prestar su consentimiento**

Los otorgantes, según intervienen, me han manifestado la existencia de discrepancias entre la realidad física y la certificación catastral, y no me han acreditado suficientemente la existencia de las mismas / o manifiestan su voluntad de que no se realice la subsanación, por lo que yo el notario, he descrito el inmueble de acuerdo con las reglas generales de la legislación notarial e hipotecaria, y dejo constancia de ella en el documento público y, por medios telemáticos, informaré de su existencia a la Dirección General del Catastro para que, en su caso, ésta incoe el procedimiento oportuno.”

**ESCRITO PROMOViendo EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA RECTIFICACIÓN DE CABIDA****AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE ...**

D./D<sup>a</sup>. ..., Procurador/a de los Tribunales, en nombre y representación de ..., según acredito con la copia de la escritura de poder otorgada al efecto, ante el Juzgado comparezco y como mejor en derecho procede, DIGO:

Que en la representación que ostento, mediante el presente, promuevo EXPEDIENTE DE DOMINIO SOBRE RECTIFICACIÓN DE CABIDA, al amparo del artículo 200 y siguientes de la Ley Hipotecaria, conforme a los siguientes

**HECHOS:****Primero.- Título de propiedad**

D./D<sup>a</sup>. es propietario de la finca sita en ... cuya descripción es la siguiente:

Descripción: ....

Inscripción: ...

Título: ...

**Segundo.- Error en la cabida**

Que según se acredita mediante la Certificación descriptiva y gráfica del Catastro Inmobiliario la cabida correcta de la finca descrita en el Hecho primero objeto del presente expediente de dominio, es de ... metros cuadrados, y no la cabida de .. metros cuadrados que consta inscrita en el Registro de la Propiedad de ... .

**Tercero.- Rectificación de la cabida**

Que mediante el presente expediente se pretende la rectificación de la cabida inscrita en el Registro de la Propiedad de .., a cuyo fin, y en cumplimiento de lo que establece el artículo 201.2<sup>a</sup> de la Ley Hipotecaria, se acompañan los siguientes documentos:

- Certificación descriptiva y gráfica con expresión de los colindantes del catastro Topográfico Parcelario, que acredita la titularidad de la finca a nombre de mi mandante y la superficie de la finca. Documento número ...
- Certificado de dominio y cargas de la finca registral ..., que se corresponde con la finca con número de referencia catastral ..., que contiene la descripción de la finca, según la última inscripción a nombre de mi mandante, y cuya superficie se pretende rectificar a través del presente expediente de dominio. Documento número ...

**Tercero.- Citación a los colindantes**

Que a los efectos de lo que establece el artículo 201.3<sup>a</sup> de la Ley Hipotecaria, se deberá citar a los siguientes titulares colindantes, tal como se desprende de la Certificación descriptiva y gráfica catastral aportada de Documento número ....

**Cuarto.- Publicación de Edictos**

Finalmente, y en cuanto a la publicación de Edictos prevista en el artículo 201.3<sup>a</sup>, el valor de la finca es de ... Euros, cantidad que se señala también como cuantía del procedimiento.

A los anteriores hechos resultan de aplicación los siguientes

## FUNDAMENTOS DE DERECHO:

### A) Procesales:

*I. Competencia.* En virtud del artículo 201, regla 1ª, de la Ley Hipotecaria, será juez competente para conocer de todo expediente de dominio, cualquiera que sea el valor de la finca objeto del mismo, el de Primera Instancia del partido en que radique la finca en cuestión. Puesto que la finca a que se refiere el presente expediente de dominio se encuentra localizada en el término municipal de ..., el juez competente para conocer de este expediente de dominio será el de Primera Instancia de ...

*II. Partes y representación.* Comparece como parte actora D./Dª. ... , parte legitimada para iniciar este expediente de dominio, por ser titular de la finca cuya superficie real se pretende acreditar como mayor que la que consta inscrita actualmente en el Registro.

Comparece con/sin Abogado ni Procurador, al ser la cuantía de ... Euros, tal y como se prevé en el artículo 4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 para los actos de jurisdicción voluntaria, precepto que se mantiene vigente tras las derogaciones parciales efectuadas por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

*III. Procedimiento.* En virtud del art. 201 de la Ley Hipotecaria, el expediente de dominio se tramitará con arreglo a las reglas contenidas en dicho precepto, así como en lo dispuesto en los arts. 272 a 278 del Reglamento Hipotecario.

*IV. Jurisdicción voluntaria.* Si bien la naturaleza jurídica de este procedimiento no es pacífica dentro de la doctrina, pues “mientras para unos, es un procedimiento de jurisdicción voluntaria, para otros, es un juicio declarativo especial y sumario” (Auto núm. 39/2007 de 6 de febrero Audiencia Provincial de Madrid), en este caso debemos inclinarnos por su tramitación a través de un procedimiento de jurisdicción voluntaria. Puesto que el presente expediente de dominio tiene por finalidad la mera corrección registral de los asientos que recogen la superficie de dos fincas, corrección esta que no perjudica a ningún tercero, ya que con ella no se pretende la modificación de los linderos de las fincas en cuestión sino el acceso al Registro de la superficie real de dichas fincas, corresponde su tramitación a un procedimiento de jurisdicción voluntaria.

Si bien el art. 201 LH consiente una cierta contradicción al exigir la llamada de terceros interesados, que pueden personarse y oponerse, alegar cuanto a su derecho convenga y presentar pruebas, tal y como señala el Auto núm. 693/2007 de 27 de julio de la Audiencia Provincial de Madrid, “esa contradicción debe quedar constreñida a aquella constatación judicial, de manera que únicamente cuando los datos aportados por el solicitante sean claros, y no queden desvirtuados por la oposición, puede tener éxito el expediente del dominio. Pero si existe una cuestión objetivamente dudosa u objetivamente compleja, el limitado ámbito del expediente no es procedimiento adecuado para su resolución, procediendo, entonces, la remisión de esa cuestión al juicio ordinario”.

Dado que en el presente supuesto no existe una cuestión objetivamente dudosa o compleja, sino que se pretende la mera corrección del asiento registral correspondiente, al objeto de dejar constancia registral de la superficie real de la finca en cuestión, debemos proceder a la tramitación de este expediente de dominio a través de un procedimiento de jurisdicción voluntaria, con independencia de que se efectúe la citación prevista en la regla 3ª del artículo 201 de la Ley Hipotecaria a los titulares de los predios colindantes.

**B) Materiales:***I. Regulación de expediente de dominio en la Ley Hipotecaria y en el Reglamento Hipotecario:*

Los asientos del Registro se encuentran, tal y como prevé el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, bajo la salvaguardia de los Tribunales, y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en dicha ley. Quiere esto decir que una vez declare el juez que los asientos registrales que recogen la superficie de la finca objeto de este expediente de dominio es inexacto, éstos dejarán de producir efecto.

La referida Ley dedica todo el Título VI a la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica, quedando así de manifiesto la importancia que supone la inscripción de datos que coincidan plenamente con la realidad, debiéndose proceder a la corrección de aquellos que sean inexactos. Declara la Ley Hipotecaria en su Artículo 198 que “La concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral se llevará a cabo, según los casos, por la primera inscripción de las fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna, por la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y por el expediente de liberación de cargas y gravámenes”. No obstante, en sus artículos siguientes se refiere esta Ley además al expediente de dominio como medio para proceder a la inscripción de una mayor superficie de aquellas fincas cuya cabida no se corresponda con la real.

Así, el artículo 200 de la Ley Hipotecaria establece que mediante un expediente de dominio se podrá hacer constar en el Registro la mayor cabida de fincas inscritas. Su tramitación se llevará a cabo a través de las reglas previstas en el art. 201 de la Ley hipotecaria, a cuyo tenor nos hemos atendido en el presente expediente de dominio. El art. 287 del Reglamento Hipotecario recoge una peculiaridad del expediente de dominio cuando éste tiene por objeto hacer constar en el Registro un exceso de cabida, estableciendo que, en este supuesto, el que promueva el expediente acreditará la mayor cabida de la finca mediante certificación literal de la última inscripción de dominio y de la descripción actual de la finca según el Registro.

En su virtud,

**AL JUZGADO SUPlico:** Que tenga por presentado este escrito junto con los documentos y sus copias que aportamos, lo admita, tenga por promovido expediente de dominio para la rectificación de la cabida de la finca ..., inscrita en el Registro de la Propiedad de .... número ..., finca número ..., Tomo ..., Libro ..., Folio ..., propiedad de ....., y, tras los trámites oportunos, dicte Auto por el que se declare la mayor cabida de la finca a que este expediente se refiere, que es la superficie de ... metros cuadrados,, mandando se practique la correspondiente rectificación en el Registro de la Propiedad de ...; y una vez firme la resolución, expida testimonio que sea título bastante para la inscripción.

Por ser de justicia que pido en .... a .. de ... de ... .