

**Universidad CEU Cardenal Herrera**  
Departamento de Derecho privado y Disciplinas Jurídicas Básicas



**“INCIDENCIA DEL PRINCIPIO  
HIPOTECARIO DE  
CALIFICACIÓN GRÁFICA EN EL  
REGISTRO JURÍDICO  
INMOBILIARIO DEL S. XXI”**

**TESIS DOCTORAL**

Presentada por:

D. VÍCTOR J. PRADO GASCÓ

Dirigida por:

DRA. DÑA. ESPERANZA FERRANDO NICOLAU

DR. D. VICENTE JAVIER PRADO GASCÓ

VALENCIA  
2016



*Dedicatoria*



## **AGRADECIMIENTOS**



## ÍNDICE

|  |     |
|--|-----|
| RESUMEN .....  | 13  |
| ABREVIATURAS .....   | 17  |
| INTRODUCCIÓN.....  | 23  |
| CAPÍTULO I.- PRESUPUESTOS Y NOCIONES BÁSICAS .....   | 33  |
| I.1.- Presupuestos .....   | 33  |
| I.1.1.- Acontecimientos de índole legislativa .....  | 33  |
| I.1.2.- Jurisprudenciales .....  | 49  |
| I.1.3.- Novedades de carácter técnico .....  | 52  |
| I.1.4.- Sucesos socio-políticos .....  | 57  |
| I.1.5.- Acontecimientos doctrinales .....  | 60  |
| I.2.- Nociones básicas: Base Gráfica Registral e información asociada.....   | 65  |
| I.2.1.- Aproximación a la Base Gráfica Registral.....  | 65  |
| I.2.1.1.- Orígenes de la Base Gráfica Registral en nuestro ordenamiento<br>jurídico .....  | 66  |
| I.2.1.2.- Concepto de Base Gráfica Registral .....   | 68  |
| I.2.1.3.- Clasificación.....   | 73  |
| I.2.1.4.- Fundamento de la Base Gráfica Registral.....   | 75  |
| I.2.1.4.1.- Fundamento legal .....   | 75  |
| I.2.1.4.2.- Fundamento jurisprudencial y doctrinal .....   | 83  |
| I.2.1.4.3.- Fundamento objetivo .....  | 87  |
| I.2.1.5.- Naturaleza jurídica de la Base Gráfica Registral .....   | 97  |
| I.2.1.5.1.- Posición mantenida en la <i>Ley 13/2015 de 24 de junio de<br/>                    reforma de la LH y Catastro.</i> ..... | 105 |
| I.2.2.- Aproximación a la Información Asociada .....   | 107 |
| I.2.2.1.- Orígenes de la Información Asociada.....   | 107 |

|   |     |
|---|-----|
| I.2.2.2.- Concepto de Información Asociada.....   | 108 |
| I.2.2.3.- Clasificación.....  | 110 |
| I.2.2.4.- Fundamento de la Información Asociada .....   | 115 |
| I.2.2.4.1.- Fundamento legal .....  | 115 |
| I.2.2.4.2.- Fundamento jurisprudencial y doctrinal .....  | 118 |
| I.2.2.4.3.- Fundamento objetivo .....   | 119 |
| I.2.2.5.- Naturaleza jurídica de la Información Asociada.....   | 120 |
| CAPÍTULO II.- CARENCIAS DE LA METODOLOGÍA REGISTRAL<br>TRADICIONAL.....   | 125 |
| II.1.- Consideraciones previas.....   | 125 |
| II.2.- Problemática en las operaciones jurídicas tradicionales .....  | 130 |
| II.2.1.- Reformulación de conceptos básicos tras la <i>RLHC</i> .....   | 131 |
| II.2.2.- Problemas frecuentes en la relación realidad registral y<br>extrarregistral .....  | 177 |
| II.3.- Problemática en la descripción física del inmueble. La pretendida<br>coordinación del Registro de la Propiedad con el Catastro inmobiliario..... | 187 |
| II.3.1.- Conceptos básicos.....   | 188 |
| II.3.2.- Planteamiento de la problemática .....   | 189 |
| II.3.3.- Evolución normativa.....   | 193 |
| II.4.- Problemática en materia urbanística .....  | 196 |
| II.4.1.- Conceptos básicos.....   | 196 |
| II.4.2.- Planteamiento de la problemática .....   | 206 |
| CAPÍTULO III.- EL NUEVO ENFOQUE METODOLÓGICO A TRAVÉS DEL<br>PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN GRÁFICA REGISTRAL .....  | 213 |
| III.1.- Incidencia de la identificación gráfica en los fines del Registro de la<br>Propiedad .....  | 214 |
| III.2.- Intereses involucrados en la utilización de la Base Gráfica Registral<br>como herramienta auxiliar .....  | 218 |

|  |         |
|--|---------|
| III.3.- La reformulación del principio de calificación: la Calificación Gráfica Registral .....  | 220     |
| III.3.1.- Concepto de Calificación Gráfica Registral: sus tres estadios.....   | 221     |
| III.3.2.- Naturaleza y caracteres de la Calificación Gráfica Registral .....   | 226     |
| III.3.3.- Propuesta de decálogo interpretativo .....   | 230     |
| III.3.4.- Medios y plazo de la Calificación Gráfica Registral.....   | 248     |
| III.3.5.- Efectos jurídicos derivados de la Calificación Gráfica Registral.  | 250     |
| III.3.5.1.- Con relación a otros principios hipotecarios .....   | 251     |
| III.3.5.1.1.- Principio de Rogación Gráfica Registral .....  | 252     |
| III.3.5.1.2.- Principio de Prioridad Gráfica Registral.....  | 255     |
| III.3.5.1.3.- Principio de Tracto Sucesivo Gráfico .....   | 257     |
| III.3.5.1.4.- Principio de Publicidad Material Gráfica: Legitimación y Fe Pública Gráficos .....   | 258     |
| III.3.5.1.5.- Principio de Publicidad Formal Gráfica .....   | 261     |
| III.3.5.2.- En la relación realidad registral-extrarregistral .....  | 264     |
| III.3.5.3.- En la coordinación con catastro.....   | 268     |
| III.3.5.3.1.- Las novedades legislativas introducidas por la <i>RLHC</i> ..  | 271     |
| III.3.5.3.2.- Los aspectos técnicos de la <i>RLHC</i> .....  | 275     |
| III.3.5.4.- En materia urbanística. ....   | 287     |
| III.3.5.4.1.- Las novedades legislativas introducidas por el <i>TRLS</i> y la <i>RLHC</i> .....  | 288     |
| III.3.5.4.2.- Los aspectos técnicos de la <i>RLHC</i> y ventajas jurídicas derivadas del empleo de un sistema de Bases Gráficas Registrales. | 296     |
| <br>CAPÍTULO IV.- ESTUDIO EMPÍRICO DE LA VALORACIÓN DEL SISTEMA DE BASES GRÁFICAS REGISTRALES ESPAÑOL .....                                  | <br>313 |
| IV.1.- Características de los participantes.....   | 314     |
| IV.2.- Descripción de la metodología empleada.....   | 317     |

|  |     |
|--|-----|
| IV.2.1.- Instrumentos utilizados .....   | 317 |
| IV.2.2.- Procedimiento .....   | 321 |
| IV.2.3.- Análisis de los datos.....  | 321 |
| IV.3.- Resultados .....  | 322 |
| IV.3.1.- Propiedades psicométricas .....   | 322 |
| IV.3.1.1.- Valoración bases gráficas e información asociada desde un punto de vista jurídico (BGJ).....  | 323 |
| IV.3.1.2.- Valoración bases gráficas e información asociada desde un punto de vista económico (BGE)..... | 324 |
| IV.3.1.3.- Utilidad percibida de las bases gráficas e información asociada (BGU) .....                   | 325 |
| IV.3.1.4.- Barreras para la utilización de las bases gráficas e información asociada (BBG).....          | 325 |
| IV.3.2.- Principales descriptivos.....   | 327 |
| IV.3.2.1.- Uso de las bases graficas registrales y/o de su información asociada.....                     | 327 |
| IV.3.2.2.- Valoración de la experiencia.....   | 334 |
| IV.3.2.3.-Actitud general .....  | 335 |
| IV.3.2.3.1.- Valoración bases gráficas e información asociada desde un punto de vista jurídico.....      | 336 |
| IV.3.2.3.2.- Valoración bases gráficas e información asociada desde un punto de vista económico.....     | 341 |
| IV.3.2.3.3.- Utilidad percibida de las bases gráficas e información asociada .....                       | 345 |
| IV.3.2.3.4.- Barreras para la utilización de las bases gráficas e información asociada .....             | 348 |
| CAPÍTULO V.- CONSIDERACIONES FINALES .....   | 357 |
| V.1.- Conclusiones.....  | 358 |

---

|   |     |
|---|-----|
| V.2.- Limitaciones y futuras líneas de interés.....   | 362 |
| BIBLIOGRAFÍA .....  | 367 |
| REPERTORIO DE JURISPRUDENCIA.....   | 377 |
| 1. Sentencias .....   | 377 |
| 2. RDGRN.....   | 378 |
| ÍNDICE DE TABLAS Y FIGURAS.....   | 383 |
| ADENDA .....  | 391 |
| 1.- Documentación gráfica.....  | 391 |
| 1.1.- Certificado/informe de base gráfica registral .....   | 391 |
| 1.2.- Certificado catastral descriptivo y gráfico.....  | 395 |
| 1.3.- Representación alternativa .....  | 395 |
| 1.4.- Certificado de inscripción gráfica registral .....  | 396 |
| 1.5.- Información asociada .....  | 398 |
| 1.6.- Informe de denegación de inscripción gráfica .....  | 409 |
| 1.7.- Alertas geoportal .....   | 411 |
| 2.- Encuesta para el estudio estadístico.....   | 412 |
| 3.- Sentencias no publicadas .....  | 422 |
| 3.1.- Sentencia del juzgado de 1ª instancia número 10 de santa cruz de tenerife de 12 de diciembre de 2012.....     | 422 |
| 3.2.- Sentencia de la sección 3ª de la audiencia provincial de santa cruz de tenerife de 16 de octubre de 2012..... | 431 |
| 3.3.- Sentencia de juzgado de 1ª instancia número 2 de santa cruz de tenerife de 24 de septiembre de 2013 .....     | 436 |



# RESUMEN

La introducción de las nuevas tecnologías está permeando nuestra vida diaria, afectando a todo lo que se encuentra a nuestro alrededor y el Registro de la Propiedad no puede mantenerse ajeno a estos avances.

El presente trabajo nace con la vocación de configurar el Registro Jurídico Inmobiliario del s. XXI, en particular tras la entrada en vigor de diversa normativa, en particular de la *Ley 13/2015 de 24 de Junio de Reforma de la Ley Hipotecaria y Catastro*. Entendemos que en esta configuración no puede perderse ni un ápice de la esencia del Registro Inmobiliario; sin embargo ha de robustecer, si cabe aún más, sus materias tradicionales, amén de abrirse a otros proyectos útiles a la sociedad a través de la configuración del principio hipotecario de la Calificación Gráfica Registral basado en un Sistema de Bases Gráficas Registrales; cuyo aspecto formal supone hoy en día, un nuevo enfoque metodológico registral en el funcionamiento de las oficinas registrales frente al tradicional, y cuyo aspecto material ha de ser abordado con convicción en la legislación hipotecaria.

La base de este trabajo es el sistema registral actual y su imperativa adaptación a una serie de acontecimientos legislativos, jurisprudenciales, novedades técnicas, sucesos de índole social y política y acontecimientos doctrinales; acaecidos en un breve lapso de tiempo, examinados desde un doble punto de vista: doctrinal y empírico, y que dejan entrever, por una lado, que no puede mantenerse una defectuosa identificación del objeto del tráfico jurídico inmobiliario, que ha sido sin duda alguna, una constante a lo largo de los tiempos; y por otro, que ha aumentado la preocupación de la sociedad actual por temas de los que tradicionalmente no se ha ocupado el Registro de la Propiedad como: los temas ambientales, informaciones administrativas y cargas que hasta el momento estaban ocultas o sencillamente se encontraban al margen del Registro de la Propiedad.

La identificación tradicional de la finca registral por la naturaleza, partida, linderos personales y en su caso superficie aproximada, no puede mantenerse en la actualidad con el reciente desarrollo de los sistemas de bases gráficas que: de un lado, permiten dotar de base gráfica actualizada a las fincas registrales; y de otro lado,

facilitan su interoperabilidad, es decir su posible interrelación con otras instituciones, bien directamente o bien a través de un sistema de información gráfica organizada, sistemática, global y asociada a las fincas registrales.

Desde un punto de vista eminentemente doctrinal, el objetivo del estudio realizado, acerca de la incidencia del principio hipotecario de Calificación Gráfica en el Registro Jurídico del s. XXI, tras las reformas legales introducidas recientemente, es triple:

I.- En primer lugar, destacar que el **Sistema de Bases Gráficas Registrales**, tiene dos aspectos: un **aspecto formal** como un nuevo enfoque metodológico en la operativa diaria de la oficina y un **aspecto material**, porque son constatables las connotaciones o efectos sustantivos en el refuerzo en todo caso de la calificación registral.

II.- En segundo, definir tras dichas reformas legales, en particular la *Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria y Catastro*, el **principio de Calificación Gráfica Registral**, formulando su concepto, su ámbito en tres estadios: La identificación geográfica de la finca; el estado de coordinación con la parcela Catastral y la comprobación, mediante la información asociada, que no hay impedimento gráfico alguno a la validez del negocio jurídico; y finalmente su naturaleza, caracteres, medios y plazo para realizarla.

III.- El tercero, con relación a los efectos jurídicos, el principio de Calificación Gráfica Registral mediante el Sistema de Bases Gráficas, además de afectar al resto de principios hipotecarios: **rogación, prioridad, tracto, publicidad material y formal gráficos**, cumple esencialmente **tres finalidades**:

- Robustece la esencia y el fin que motivó la aparición del Registro de la Propiedad, es decir, la de **aportar seguridad jurídico-inmobiliaria a las transacciones.**
- **Supera la problemática nacida de las carencias metodológicas tradicionales** en la relación entre realidad registral y extrarregistral, en la descripción física inmobiliaria y la coordinación entre parcela catastral y finca registral y en materia urbanística.

- **Y consigue dar cabida a esas preocupaciones actuales: ambientales, administrativas, urbanísticas y sociales** en general, que hasta ahora se encontraban al margen del Registro Inmobiliario Español.

Desde un punto de vista eminentemente empírico, con anterioridad a la normativa examinada, valoraremos el Sistema de Bases Gráficas Registrales, abordando los factores modulares de su implantación y reafirmando, desde este punto de vista, también la necesidad de un nuevo enfoque gráfico en la metodología registral.

El Registro Jurídico Inmobiliario del s. XXI debe adaptarse a los tiempos que corren, tomar como punto de partida la esencia de servicio público y reformularse sobre dos pilares básicos, ambos accesorios de la calificación registral: el primero, que nos ocupa ahora, es el de la vertiente gráfica, en su aspecto formal e incluso en un aspecto material y el segundo, el de la vertiente electrónica.