

ÍNDICE

	<u>Pág.</u>
ABREVIATURAS	15
INTRODUCCIÓN	17
CAPÍTULO I. ALGUNOS CONCEPTOS BÁSICOS	21
I. LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA EN EL REGLAMENTO NOTARIAL.....	21
II. LA REALIDAD FÍSICA Y LOS MEDIOS PARA REPRESENTARLA	23
III. LA DESCRIPCIÓN LITERARIA Y LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA.....	24
IV. LA PARCELA CATASTRAL.....	27
V. LA COORDINACIÓN GRÁFICA.....	29
VI. LA CORRESPONDENCIA	30
CAPÍTULO II. LA COORDINACIÓN GRÁFICA ENTRE EL REGISTRO Y EL CATASTRO	33
I. LOS EFECTOS DE LA COORDINACIÓN GRÁFICA.....	33
1. Los efectos sobre la identificación de la finca registral	33
2. Los efectos en relación con el principio de legitimación registral.....	35
3. Los efectos de la coordinación gráfica en relación con el principio de publicidad registral.....	38
4. Los efectos de la coordinación gráfica en relación con el principio de fe pública registral	39
5. La «descoordinación» posterior a la coordinación.....	42
6. Valoración crítica del sistema de coordinación gráfica.....	44
II. REQUISITOS PARA ALCANZAR LA COORDINACIÓN GRÁFICA.....	48
1. Que la finca registral constituya una parcela catastral.....	48
2. Que el titular registral solicite la inscripción de la representación gráfica georreferenciada	50
2.1. Inscripción preceptiva de la representación gráfica	50

	Pág.
2.2. Inscripción potestativa de la representación gráfica.....	52
3. Que la parcela catastral se corresponda con la finca registral.....	57
3.1. La manifestación de los otorgantes sobre la correspondencia	57
3.2. La comprobación de la correspondencia por el registrador.....	58
3.3. Medios de comprobación de la correspondencia	60
3.4. Circunstancias que pueden ofrecer dudas sobre la correspondencia.....	61
3.5. Circunstancias que no justifican las dudas de correspondencia	68
3.6. Motivación de las dudas de correspondencia	70
3.7. Actuación del registrador en caso de dudas sobre la correspondencia.....	71
4. Que concuerde la descripción de la parcela catastral con la de la finca registral.....	71
5. Que se inscriba la representación gráfica catastral	75
5.1. Aportación e inscripción de la representación gráfica georeferenciada catastral.....	75
5.2. Aportación e inscripción de una representación gráfica georeferenciada alternativa.....	83
6. La descripción de la finca en el documento inmatriculador.....	85
CAPÍTULO III. LA RECTIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DE FINCAS INSCRITAS	93
I. ÁMBITO DE APLICACIÓN	93
1. Planteamiento	93
2. Rectificación de la ubicación o situación física	95
3. Rectificación de la naturaleza de la finca	95
4. Rectificación de los linderos	96
4.1. Linderos personales y linderos fijos.....	96
4.2. Requisitos para su rectificación.....	98
5. Rectificación de la superficie.....	100
5.1. Concepto y ámbito de aplicación.....	100
5.2. Requisitos de la rectificación de superficie	104
6. Rectificación de la referencia catastral.....	112
7. Rectificación de la representación gráfica inscrita	112
II. EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 201.1 LH	113
1. Ámbito de aplicación.....	113
2. Tramitación	115
2.1. Acta inicial.....	115
2.2. Certificación registral	116
2.3. Notificaciones	118
III. EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH.....	120

	Pág.
1. Ámbito de aplicación.....	120
2. Tramitación	122
2.1. Legitimación	122
2.2. Forma de la solicitud.....	123
2.3. Destinatarios de la notificación	123
2.4. Medios de notificación	126
2.5. Supuestos de calificación registral negativa	126
2.6. Examen especial de las alegaciones de los colindantes.....	128
2.7. El supuesto especial del art. 199.2.....	130
2.8. Anotación preventiva.....	131
2.9. Inscripción de la representación gráfica	131
IV. EL PROCEDIMIENTO DE DESLINDE DE FINCAS INSCRITAS	132
1. Consideraciones generales	132
1.1. Utilidad práctica	132
1.2. Ámbito de aplicación.....	133
2. Tramitación	134
CAPÍTULO IV. LAS MODIFICACIONES DE ENTIDADES HIPOTE- CARIAS	135
I. INTRODUCCIÓN.....	135
II. RÉGIMEN COMÚN A TODAS LAS MODIFICACIONES	136
1. Ámbito de aplicación.....	136
2. Aportación de la representación gráfica.....	136
III. RÉGIMEN ESPECIAL DE LA AGRUPACIÓN/AGREGACIÓN	138
1. Supuestos comunes	138
1.1. La finca agrupada se corresponde con la parcela catastral ..	138
1.2. La finca agrupada no se corresponde con la parcela catas- tral, pero respeta el perímetro global de las parcelas catas- trales afectadas	138
1.3. La finca agrupada no se corresponde con la parcela catas- tral existente ni respeta el perímetro global de las parcelas catastrales afectadas.....	139
2. Supuestos singulares	141
IV. RÉGIMEN ESPECIAL DE LA SEGREGACIÓN/DIVISIÓN	141
1. Consideraciones generales	141
2. Supuestos de segregaciones	143
2.1. La finca segregada se corresponde con una parcela ca- tastral.....	143
2.2. La finca segregada no se corresponde con una parcela ca- tastral.....	143
3. División.....	144
V. COORDINACIÓN GRÁFICA	144

	Pág.
1. Con base en la representación gráfica catastral.....	144
2. Con base en la representación gráfica alternativa	145
3. Comunicación notarial.....	146
CAPÍTULO V. LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA	147
I. LA INSCRIPCIÓN DE LAS COORDENADAS DE LA PORCIÓN DE TERRENO OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN	147
1. Fundamento.....	147
2. Ámbito de aplicación.....	149
2.1. Ámbito temporal.....	149
2.2. Aplicación a las escrituras de obra nueva en construcción...	149
2.3. Aplicación a las escrituras de ampliación de obra	150
3. Requisitos técnicos	150
3.1. Aportación de un listado de coordenadas	150
3.2. Aportación de un plano.....	152
3.3. Remisión a la SEC	152
3.4. Requisitos procedimentales	153
II. LA CUESTIÓN DE SI DEBE INSCRIBIRSE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA FINCA EN LA QUE SE ENCLAVA LA CONSTRUCCIÓN	154
1. Evolución de la doctrina de la DGRN.....	154
1.1. Criterio favorable a la exigencia de inscripción de la representación gráfica en todo caso	154
1.2. Criterio que limita la exigencia de inscripción de la representación gráfica de la finca a los casos en que el registrador tiene dudas fundadas sobre la extralimitación	155
1.3. Criterio que limita la exigencia de inscripción de la representación gráfica de la finca a los casos en que las coordenadas de la superficie ocupada recaen sobre alguno de los límites de la finca.....	159
2. Conclusiones.....	161
CAPÍTULO VI. LA COORDINACIÓN DE NOTARIOS Y REGISTRADORES CON EL CATASTRO	165
I. LA ACTUACIÓN DEL NOTARIO	165
1. La incorporación de la CCDG y la transcripción de la referencia catastral.....	165
2. La tramitación del procedimiento de subsanación de discrepancias entre la realidad física y su descripción catastral	168
3. La remisión al Catastro de información sobre los documentos autorizados	172
II. LA ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR.....	175

	Pág.
CAPÍTULO VII. PRÁCTICA NOTARIAL	177
I. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA EN LA ESCRITURA Y REFERENCIA A SU CONCORDANCIA	177
II. MODELOS DE ACTAS DE RECTIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN	180
1. Modelo de acta inicial.....	180
2. Modelo de acta final.....	181
III. RÉGIMEN FISCAL	182
1. Inscripción de la representación gráfica	182
2. Acta de rectificación de la descripción por el procedimiento del art. 201.1.....	182
IV. BREVE GUÍA PRÁCTICA DE LOS PROCEDIMIENTOS REGULA- DOS POR LA LEY HIPOTECARIA RELACIONADOS CON LA COOR- DINACIÓN GRÁFICA	183
1. Inscripción de la representación gráfica	183
2. Rectificación de descripción de finca inscrita.....	184
3. Modificación de entidades hipotecarias	187
4. Declaración de obra nueva.....	188
BIBLIOGRAFÍA.....	191