

VÍCTOR ESQUIROL JIMÉNEZ

**LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA
EN LA ESCRITURA PÚBLICA**

**Su concordancia con la realidad,
con el Registro de la Propiedad
y con el Catastro**

Colegio Notarial de Cataluña

Marcial Pons

MADRID | BARCELONA | BUENOS AIRES | SÃO PAULO

2020

ÍNDICE

	Pág.
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 georreferenciada catastral.....	75
5.2. Aportación e inscripción de una representación gráfica georreferenciada 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 cata- stral, pero respeta el perímetro global de las parcelas cata- strales afectadas	138
1.3. La finca agrupada no se corresponde con la parcela cata- stral 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

INTRODUCCIÓN

La presente obra tiene por objeto el estudio de la descripción de los bienes inmuebles en las escrituras públicas y, en particular, la concordancia entre dicha descripción con la registral, la catastral y, por supuesto, con la realidad. En el título de este libro hablo de *finca* y no de *bien inmueble* porque voy a excluir aquellos inmuebles que no son susceptibles de abrir folio registral en el Registro de la Propiedad, como son las partes integrantes o las pertenencias. Sin embargo, no voy a limitarme a la finca registral, pues interesa incluir los bienes inmuebles que, pese a ser susceptibles de abrir folio registral, no han sido todavía inmatriculados. Es decir, en este trabajo nos vamos a centrar en aquellos inmuebles que ya son una finca registral o que pueden llegar a serlo mediante su acceso al Registro. Es fundamentalmente respecto de estos inmuebles o fincas en sentido material, que voy a denominar en lo sucesivo simplemente como *fincas*, que se plantea la cuestión de la concordancia de su descripción con la realidad, con el Registro y con el Catastro.

La perspectiva de este trabajo será, como se desprende de su título, eminentemente notarial, pues corresponde al notario realizar la descripción de las fincas en las escrituras públicas sobre la base de los datos proporcionados por los títulos previos, por el Registro, por el Catastro y por los otorgantes. Esta cuádruple coordinación que en algunos casos es preceptiva para el notario, y en muchos otros debería ser impulsada por nosotros, nos convierte en el eje central de la concordancia entre la realidad física y los medios de representación de la misma (escritura, Registro y Catastro), concordancia que debe ser el objetivo principal del sistema de seguridad jurídica preventiva en esta materia, sin perjuicio de la concordancia entre los propios medios de representación. Evidentemente, este cometido requiere asimismo de la importante colaboración de los registradores de la propiedad, a quienes la Ley hipotecaria ha conferido el protagonismo en la relación Registro/Catastro (limitada en la práctica, salvo contadas excepciones, a dicha relación), y del Estado, que ha realizado un importante esfuerzo en los últimos años para mejorar las bases de datos catastrales y a facilitar su acceso a los ciudadanos y, en particular, a notarios y registradores (aunque le falta aún camino por recorrer, especialmente en el ámbito de la coordinación con los notarios y en el de la subsanación de los datos catastrales, como veremos).

No obstante este enfoque eminentemente notarial, espero que este trabajo sea de utilidad a los operadores jurídicos en general y a los registradores de la propiedad en particular, pues no cabe duda de que la mayor dificultad teórico-jurídica de la materia que nos ocupa radica en la coordinación gráfica entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario, así como en los requisitos y procedimientos para rectificar la descripción de las fincas registrales y para inmatricular las no registradas.

He intentado no hacer una obra de consulta, sin perjuicio de que pueda usarse como tal; pero he limitado deliberadamente su extensión para que pueda leerse de principio a fin, lo que recomiendo, pues las materias de que trata están engarzadas entre sí como si de un puzle se tratara, por lo que una visión de conjunto puede facilitar la comprensión de tan intrincada materia. Y como en los puzles, todas las materias estudiadas en este trabajo están íntimamente relacionadas entre sí, lo que hace inevitable el encuentro de ciertos conceptos en distintos lugares de la obra, dando una cierta sensación de reiteración que he intentado, en la medida de lo posible, evitar; pero advierto de que no siempre me ha parecido oportuno hacerlo para no marear al lector haciéndole trasladarse de una punta a la otra. Espero, al menos, haber conseguido una mejor sistemática que el legislador de la Ley 13/2015, sistemática que es quizá uno de los aspectos que mayores quebraderos de cabeza ha causado a sus intérpretes.

La principal fuente de este trabajo es, como es lógico, la legalidad vigente, constituida por la Ley hipotecaria y por el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo¹. Me limitaré, como he dicho, a la redacción vigente de dichas normas, con exclusión de la normativa anterior sobre la materia, que poca luz puede ofrecer sobre la interpretación de la actual normativa. La redacción vigente viene dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de las anteriores², que entró en vigor el 1 de noviembre de 2015 y modificó tanto la LH como el TRLC. La promulgación de esta ley ha derogado tácitamente el Título VI del Reglamento hipotecario, relativo a la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica, arts. 272 a 313, según ha declarado la RDGRN de 17 de noviembre de 2015³.

La extinta Dirección General de los Registros y del Notariado (actualmente, Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) ha realizado una ingente y meritoria labor de interpretación de la Ley 13/2015, pues aunque esta ley ha supuesto un notable y encomiable avance en la materia de la concordancia en la descripción de las fincas en el ámbito jurídico, su propia novedad, unida a una estructura y a una formulación a veces deficientes, ha suscitado multitud de cuestiones interpretativas en su aplicación práctica, como lo demuestran las más de doscientas resoluciones que la DGRN ha dictado sobre la materia, algunas de las cuales dando la

¹ BOE-A-2004-4163 (en lo sucesivo, TRLC).

² BOE-A-2015-7046.

³ BOE-A-2015-13363.

impresión de haber forzado el texto legal con la intención de darle una mayor coherencia. Como no podía ser de otro modo, dichas resoluciones van a tener un papel destacado en este trabajo. En muchos casos, he optado por transcribir literalmente los fragmentos pertinentes de dichas resoluciones para que el lector no se conforme con la interpretación que hago de las mismas y pueda contrastarla con el texto original sin necesidad de acudir al texto íntegro, normalmente de considerable extensión. De todos modos, he hecho constar en las notas a pie de página la referencia de la publicación en el *Boletín Oficial del Estado* para facilitar el acceso al texto íntegro de todas las resoluciones citadas.

Por último, me he apoyado en los hombros de los no muy numerosos trabajos doctrinales sobre la materia, especialmente en las excelentes monografías de Carlos JIMÉNEZ GALLEGO⁴, José Manuel GARCÍA GARCÍA⁵ y Pedro FANDOS PONS⁶.

Empiezo esta obra con la exposición de ciertos conceptos básicos, para abordar seguidamente la coordinación gráfica entre Registro y Catastro, la rectificación de la descripción de las fincas inscritas, y las novedades introducidas por la Ley 13/2015 en relación con la modificación de entidades hipotecarias y la declaración de obra nueva. En definitiva, trato de lo que el art. 198 LH denomina la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física, desde una perspectiva notarial, con base en la escritura pública, quedando fuera de la materia lo que el propio precepto denomina la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad jurídica extrarregistral, pues corresponde al ámbito de los derechos, mientras que aquí me limito al ámbito de las fincas; y más concretamente al de las fincas registrales (ya inmatriculadas) que sean susceptibles de constituir una parcela catastral, sin perjuicio de hacer referencia a los requisitos descriptivos que se requieren para la inmatriculación de las que no están inscritas. Debemos tener en cuenta, no obstante, que realidad física y realidad jurídica confluyen en el Registro de la Propiedad, ya que este es un registro de derechos, pero los derechos tienen por objeto las fincas, de manera que la extensión del derecho viene determinada, entre otras circunstancias, pero principalmente, por la extensión de la finca que constituye su objeto. Al mismo tiempo, el titular del derecho y la Administración pueden configurar la realidad física inmobiliaria, creando nuevas fincas a partir de las existentes mediante las operaciones de división, segregación o las actuaciones urbanísticas, agrupando varias en una sola, fijando o modificando sus lindes, realizando construcciones o instalaciones, modificando su naturaleza o su calificación urbanística, etcétera.

En el capítulo II examino la novedad estrella de la Ley 13/2015: la coordinación gráfica entre el Registro de la Propiedad y el Catastro In-

⁴ C. JIMÉNEZ GALLEGO, *La nueva coordinación realidad-Catastro-Registro*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2016.

⁵ J. M. GARCÍA GARCÍA, *La finca registral y el Catastro*, Cizur Minor, Aranzadi, 2016.

⁶ P. FANDOS PONS, *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas catastrales. La base gráfica registral*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2016.

mobiliario, que pretende un intercambio de información entre ambas instituciones, manteniendo su total autonomía, que permita mejorar la ubicación y la descripción de las fincas registrales con base en la cartografía catastral, en beneficio de la seguridad en el tráfico inmobiliario del sistema registral; así como la determinación de las titularidades de las parcelas catastrales, en beneficio del Catastro. En el ámbito registral, ello se intenta conseguir mediante la inscripción de las representaciones gráficas catastrales, que pasan a ser la única cartografía que, por norma general, se puede incorporar al Registro. La cartografía catastral determina, además de la representación gráfica de la finca, las coordenadas geográficas que sitúan la finca y sus lindes de forma indubitada. La ley solo exige la inscripción de la representación gráfica catastral en relación con las fincas que vayan a abrir folio registral a partir de su entrada en vigor; en los demás casos, en que la inscripción de la representación gráfica tiene carácter potestativo, se intenta promover atribuyéndole determinada eficacia que no se atribuye a las fincas con representación gráfica no inscrita: la presunción de exactitud en relación con la ubicación y delimitación geográfica, con las consecuencias procesales y registrales que examinaremos.

La DGRN también utiliza el término identidad de modo ambivalente, de forma que la expresión «dudas de identidad» la refiere tanto a las dudas sobre la identificación de la finca como a las dudas de coincidencia en la delimitación perimetral, con lo que puede generarse cierta confusión sobre si se refiere a una cuestión o a la otra. A mi juicio, ambos tipos de dudas se refieren a la correspondencia de la finca registral, por lo que técnicamente sería más adecuado no emplear el término dudas de identidad, sustituyéndolo por el de dudas de correspondencia y, dentro de este, distinguir varias categorías como la falta de correspondencia basada en la identidad, o en la invasión de fincas colindantes, o en el encubrimiento de negocios jurídicos que no han tenido acceso al Registro, etcétera.

El capítulo III, íntimamente relacionado con el anterior, estudia los procedimientos de rectificación de la descripción de las fincas registrales. En los capítulos IV y V estudiaremos las especialidades que la Ley hipotecaria dispone, tras la Ley 13/2015, para inscribir las escrituras de modificaciones hipotecarias y de declaración de obra nueva. El capítulo VI está dedicado a la actuación del notario y del registrador en su relación con el Catastro y acabo la obra con un capítulo destinado a la práctica notarial. Como indico a lo largo de la obra, la actuación del notario es fundamental ya no solo para la coordinación entre Registro y Catastro, sino también para que ambas instituciones lleguen a reflejar lo que, en definitiva, interesa en mayor grado al legislador y a la sociedad: la concordancia de dichas bases con la realidad, a través de la concordancia entre esta y la escritura pública.

CAPÍTULO I

ALGUNOS CONCEPTOS BÁSICOS

I. LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA EN EL REGLAMENTO NOTARIAL

El Reglamento Notarial dedica a la descripción de los bienes objeto de la escritura pública el art. 170, que dispone:

«En los documentos sujetos a registro, el notario hará la descripción de los bienes que constituyan su objeto expresando con la mayor exactitud posible aquellas circunstancias que sean imprescindibles para realizar la inscripción.

A requerimiento de los otorgantes o cuando el notario lo juzgue conveniente, podrá añadirse cualesquiera otras circunstancias descriptivas no exigidas por la legislación registral, que faciliten una mejor determinación del objeto del negocio jurídico formalizado.

Tratándose de bienes inmuebles, la descripción incluirá la referencia catastral que les corresponda, así como la certificación catastral descriptiva y gráfica, en los términos establecidos en la normativa catastral».

En el precepto transcrito, que es el único que regula la descripción de las fincas en la legislación notarial, aparecen los tres parámetros que intervienen en la descripción de dichos bienes inmuebles:

a) En el primer párrafo se impone al notario el deber de describir el inmueble de forma que la escritura otorgada pueda ser inscrita en el Registro de la Propiedad, lo que exige al notario tener en cuenta la descripción registral de la finca en el momento del otorgamiento. Obviamente este «tener en cuenta» no obliga a sujetarse de forma inamovible a dicha descripción, que se puede no solo complementar (como dice el párr. 2.º), sino también rectificar para adaptarla a la realidad, aunque siempre tomando como punto de partida la descripción registral actual.

b) En el segundo párrafo se faculta al notario a *añadir* cualesquiera otras circunstancias que faciliten una mejor determinación del inmueble, lo que podría considerarse como una velada referencia a la realidad física. No obstante, sería deseable que el precepto expresara con mayor claridad que el notario debe procurar describir el inmueble conforme a la realidad física, con base en las manifestaciones de los otorgantes y en los documentos que aporten. En el precepto examinado se observa una

prelación que posiblemente debería invertirse: se exige que la descripción cumpla los requisitos para que pueda causar la inscripción registral (lo cual en la práctica se traduce en transcribir, con las rectificaciones o actualizaciones pertinentes, la descripción registral), pero no se exige que se tenga en consideración la descripción real. En la redacción original del RN, el art. 171, hoy sin contenido, establecía que los notarios debían procurar rectificar los datos que estuvieran equivocados o que hubiesen variado por el transcurso del tiempo; en la redacción dada en 2007, se mantenía dicha previsión con referencia a la certificación catastral *acorde a la realidad*. Actualmente, desaparecida esta norma, parece que lo único que interesa es que la escritura sea inscribible, facilitar el tráfico económico inmobiliario, obviando cualquier exigencia en relación con la concordancia de la descripción registral con la realidad, pese a las consecuencias jurídicas que ello pueda generar. Posiblemente dicha omisión se deba a una voluntad política, a un sobreentendido y a una dificultad práctica. La voluntad política es la de dar preferencia a la agilidad del tráfico inmobiliario; el sobreentendido podría ser el interés de los otorgantes de determinar claramente el objeto del negocio jurídico, especialmente comprobando la superficie de la finca, lo cual, sin embargo, sucede muy pocas veces especialmente cuando los linderos son fijos; y la dificultad práctica, la de precisar la realidad física con exactitud, pues posiblemente medidores diferentes dan lugar a distintas mediciones. En la actualidad esta dificultad práctica se intenta soslayar mediante los datos proporcionados por el Catastro, los cuales se presumen legalmente como exactos, pero no se impone ni la comprobación de los mismos ni siquiera, salvo en determinados casos, la concordancia entre la descripción contenida en el título con la realidad ni con la que figura en el Catastro cuando son divergentes.

c) Por último, la descripción debe incluir la referencia catastral del inmueble, debiendo acompañarse la certificación catastral descriptiva y gráfica (CCDG), en los términos establecidos en la normativa catastral (concretamente en los arts. 3.2 y 38 TRLC). Este requisito, como hemos dicho, puede favorecer la determinación del objeto en el negocio jurídico y su concordancia con la realidad, siempre que los datos resultantes de la certificación catastral sean correctos. Sin embargo, la sola incorporación a la escritura de la CCDG sin expresar ninguna referencia a la realidad puede dificultar dicha determinación cuando los datos descriptivos alfanuméricos resultantes de la CCDG no concuerden con los de la descripción registral, pues la escritura incluirá dos descripciones contradictorias.

Considero, por tanto, que, a la vista de la normativa legal actual, el notario debería no solo procurar que la escritura sea inscribible en el Registro de la Propiedad e incorporar la CCDG, sino también recoger la manifestación de los otorgantes sobre si dichas descripciones se ajustan a la realidad o, en último término, la afirmación de que lo desconocen; pues la indeterminación del objeto puede conllevar la ineficacia del negocio jurídico realizado. Y, si los otorgantes lo aprueban, también deberían rectificarse los datos erróneos o que hayan variado e intentar la coordinación gráfica entre el Registro y el Catastro.

II. LA REALIDAD FÍSICA Y LOS MEDIOS PARA REPRESENTARLA

Como he dicho en la introducción, el notario puede y, en mi opinión, debería ser el principal artífice de la coordinación entre la realidad física y su representación, pues tanto la escritura pública como el Registro y el Catastro son medios de representación de dicha realidad y, a la postre, lo que verdaderamente interesa a la sociedad no es solo la concordancia entre los diversos medios de representación de la realidad, sino también y principalmente la concordancia entre la realidad física y dichos medios.

En el entramado de relaciones entre realidad física y medios de representación de la misma pueden darse hasta seis variantes y el notario interviene en todas ellas, pues es quien está en el centro del cuadrado formado por los cuatro vértices: realidad, título, Registro y Catastro.

1.^a Relación realidad/título: el notario puede y, en algunos casos, debería aconsejar a los otorgantes de toda escritura pública que tenga por objeto una porción de terreno, la medición de la finca objeto del negocio jurídico, ya sea con carácter previo a la autorización del documento (quizá difícil en la práctica) o advirtiéndoles de la conveniencia de que lo hagan en un futuro. En algunos casos, tales como en las escrituras de declaración de obra nueva y de modificación de entidades hipotecarias, debe incorporar a la escritura mediciones reales sobre el terreno, con las coordenadas georreferenciadas: al menos, la de la superficie de terreno ocupada por la edificación en el primer caso y la de las fincas objeto de las modificaciones en el segundo, como veremos en los capítulos IV y V.

2.^a Relación realidad/Registro: el notario puede actualizar y en general adaptar a la realidad la descripción registral con base en las manifestaciones de los otorgantes. Es habitual hacerlo con la ubicación, cuando ha cambiado la nomenclatura de la calle o el número de policía de la finca urbana, o incorporando el número de polígono y de parcela si se trata de fincas rústicas; pero también debería hacerse con los demás elementos descriptivos, especialmente los linderos, para sustituir los linderos personales (normalmente anticuados o incorrectos) por linderos fijos (dando cumplimiento al art. 51 RH y a las recomendaciones de la DGRN).

3.^a Relación realidad/Catastro: a través de la incorporación de la CCDG a la escritura, el notario puede/debe preguntar a los otorgantes si existe alguna discrepancia entre la realidad física y la certificación catastral [art. 18.2.c) TRLC] y, en caso de haberla, puede instar la rectificación del Catastro, bien directamente, como veremos en el capítulo VI, bien a través del Registro de la Propiedad, de lo que trataremos en el capítulo III.

4.^a Relación título/Registro: el notario debe describir los bienes que constituyan el objeto del título expresando con la mayor exactitud posible aquellas circunstancias que sean imprescindibles para realizar la inscripción registral (art. 170 RN), como hemos visto en el apartado anterior.

5.^a Relación título/Catastro: el notario debe:

— Incorporar a la escritura la CCDG y la referencia catastral (arts. 3.2 y 38 TRLC).