

FENECH RAMOS, Jacobo: *La descripción de inmuebles en el Registro de la Propiedad y sus efectos jurídicos*, Aranzadi, Madrid, 2024, 492 pp.

En el año 2000, el catedrático Antonio Manuel Morales Moreno publicó la monografía *Publicidad registral y datos de hecho*, con un prólogo a cargo del actual consejero de Estado, Antonio Pau Pedrón. En ese texto introductorio, Pau Pedrón recordaba el poco éxito que habían tenido hasta entonces los intentos de coordinar Catastro y Registro, pero advertía que no debía asumirse una visión pesimista basada en esa experiencia histórica. Al contrario, defendía abordar el problema con decisión: fomentar el intercambio de información entre Catastro y Registro y dotar a este último de las herramientas informáticas necesarias para incorporar una cartografía digitalizada.

La obra objeto de la presente reseña: *La descripción de inmuebles en el Registro de la Propiedad y sus efectos jurídicos* (Madrid, Aranzadi) escrita por Jacobo Fenech Ramos, doctor en Derecho y registrador de la propiedad, se publicó un cuarto de siglo después de que viese la luz el análisis de Morales Moreno, recién citado, y nueve años después de la promulgación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. Las novedades que se han sucedido a lo largo de los últimos años no solo han sido legislativas, sino también técnicas, todas ellas inspiradas por el objetivo común de fomentar la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, así como la adecuación entre ambas instituciones y la realidad física. En particular, cabe citar la Resolución conjunta de 29 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad y la Resolución conjunta 7 de octubre de 2020, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

A la vista de esta reciente evolución técnica y normativa, no cabe sino preguntarse si el pesimismo que tanto acusaba Pau Pedrón en el 2000, continúa estando «avalado por la historia» en el año 2025, fecha en que se escriben estas líneas. A este respecto, el análisis de Fenech Ramos produce una primera impresión de confianza fundada en los avances más gráficos de la institución registral, sin perjuicio de subrayar algunas deficiencias aún remanentes del sistema. El autor adopta una perspectiva multidisciplinar –histórica, práctica y doctrinal– para analizar pormenorizadamente el desarrollo de la descripción de los inmuebles en el Registro de la Propiedad. Previa definición del principio de especialidad y su aplicación en diferentes sistemas de Derecho comparado, Fenech Ramos se remonta a las primeras regulaciones y proyectos de bases gráficas, como la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy de la Seguridad Jurídica y Fe Pública) de 31 de agosto de 1987, que pretendió incorporar al registro, aun a título experimental, una base gráfica unificada, o la Ley 13/1996, que impuso la exigencia de aportar certificación catastral totalmente coincidente con la descripción de la finca en los supuestos de inmatriculación.

A continuación, el autor estudia el impacto de la Ley 13/2015, con especial énfasis en el incremento del número de casos en los que la identificación geográfica es requisito para la inscripción registral, pues ahora lo son todos los supuestos de apertura de folio registral, ya se trate de inmatriculación o

reordenación de los terrenos. A ello sigue un análisis detallado de los supuestos de admisibilidad de representación gráfica alternativa a la catastral, que resulta de gran utilidad práctica, por cuanto especifica los requisitos técnicos de dicha base gráfica alternativa, con base en la regla séptima de la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015 y el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Fenech Ramos logra que esta cuestión, compleja y repleta de tecnicismos, resulte fácilmente inteligible incluso para quienes no tienen contacto habitual con las representaciones gráficas, pues incorpora diversas imágenes que muestran una representación gráfica en las variantes de 'nueva parcelación' y «superposición con cartografía catastral».

Asimismo, se resumen las soluciones ofrecidas por la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) para diversas cuestiones prácticas que no hallaron una respuesta satisfactoria en la Ley 13/2015. A título de ejemplo, cabe citar la Resolución de 7 de julio de 2016, relativa a las denominadas «segregaciones retrasadas» del artículo 47 del Reglamento Hipotecario, cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, estando pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación: en tales casos, el Centro Directivo consideró que únicamente deberá aportarse la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada o el resto). Ahondando en esta cuestión, Fenech Ramos trae a colación la de 16 de junio de 2023, que propugna la inaplicación del párrafo tercero del artículo 47 del Reglamento Hipotecario (inscripción de los actos o contratos que afecten al resto de una finca, cuando no hayan accedido al Registro todas las segregaciones escrituradas, en el folio de la finca matriz), y aboga por la inscripción del resto bajo nuevo número de finca. Si bien el autor rechaza esta tesis por considerarla frontalmente contraria a las previsiones del Reglamento Hipotecario, lo cierto es que el criterio gubernativo se ha consolidado en la resolución de 30 de octubre de 2024 -posterior a la publicación de la monografía que ahora comentamos-, en aras de una mayor claridad de los asientos registrales y para que el código registral único cumpla eficazmente la misión que le asigna el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, pues, según la Dirección General, este precepto ha derogado tácitamente el párrafo tercero del artículo 47 del Reglamento.

A mayor abundamiento, el espíritu crítico del autor se refleja especialmente en el último capítulo de la primera parte de la obra, en el que se analizan las limitaciones del nuevo sistema de representaciones gráficas, como las deficiencias de la cartografía catastral, la voluntariedad de la inscripción gráfica, la exclusión del sistema de los edificios divididos horizontalmente, ya declarados horizontalmente, que solo pueden acceder a la inscripción de la representación gráfica del suelo sobre el que se asientan si existe acuerdo de la comunidad de propietarios de proceder a dicha inscripción como operación específica, lo que es altamente improbable que suceda en la práctica.

La segunda parte de la obra es, sin duda alguna, la más provechosa para la práctica diaria en cualquier notaría o registro de la propiedad. En ella, Fenech Ramos estudia el acceso de la descripción de fincas al registro de la propiedad y sus garantías, distinguiendo los supuestos de inmatriculación, rectificación de descripción y declaración de obra nueva.

En estos capítulos, encontramos un análisis pormenorizado de la doctrina gubernativa acerca de las más diversas cuestiones prácticas. Comenzando por la necesidad de aportar certificación catastral descriptiva y gráfica en todos los supuestos de inmatriculación, con las excepciones de los artícu-

los 204 y 206 de la Ley Hipotecaria, el autor subraya que la Dirección General ha mantenido indemne el requisito de identidad entre la certificación catastral y la descripción de la finca que resulta del título. Pese a la derogación del artículo 53.7 de la Ley 13/1996, este requisito parece congruente con los artículos 9.b) y 10 de la Ley Hipotecaria, de los que resulta que la verdadera descripción de la finca es la que resulta de la propia representación gráfica. Sin embargo, el Centro Directivo también ha flexibilizado la exigencia en ciertos supuestos complejos, como los de inmatriculación de casa-cueva que carece de representación gráfica catastral al ubicarse en el subsuelo, en cuyo caso la Resolución de 22 de septiembre de 2017 permitió que el interesado aportase la representación gráfica alternativa de la vivienda cueva que completa la representación gráfica catastral incompleta. Asimismo, Fenech Ramos examina el concepto de «título público traslativo», citando diversas resoluciones acerca de los siempre debatidos supuestos de extinción de comunidad, aportación a gananciales, acta de notoriedad complementaria, instancia de heredero único o los documentos privados con fecha fehaciente, cuya admisibilidad como título previo ya rechazó la sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001.

Al análisis de la normativa y los pronunciamientos de la DGSJFP se añaden propuestas novedosas esbozadas por el propio autor, que revelan una profunda comprensión del sistema actual. Entre otros, destacamos que, aunque en el artículo 205 o 206 no está prevista la expedición de la certificación como trámite inicial, Fenech Ramos considera la solicitud de dicha certificación es también muy conveniente en tales casos, y aconseja que, al tiempo de solicitarla, se indique que el objeto de la misma es acudir a un procedimiento inmatriculador, a efectos de que la búsqueda se realice con la exhaustividad que requieren estos casos. También es objeto de crítica la dicción del número quinto del artículo 204, pues de su tenor literal pudiera deducirse que la sentencia obtenida en juicio declarativo solo puede servir como título inmatriculador si contiene un pronunciamiento expreso ordenando la inmatriculación. Así lo consideran las resoluciones de 28 de noviembre de 2018, 6 de marzo de 2020 y 9 de febrero de 2022. El autor, por el contrario, se alinea con la flexibilización propugnada por el informe 6/2018 de la Comisión de Consultas Doctrinales del Colegio de Registradores, conforme al cual dicho pronunciamiento expreso no es un requisito ineludible para la inmatriculación.

Por lo que respecta a la rectificación de representación gráfica, se retoma la clasificación tripartita de medios de rectificación, establecida en la Resolución de 17 de noviembre de 2015, distinguiendo los supuestos regulados en el artículo 201.3, 9.b) y 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, respectivamente. Fenech Ramos reprueba que la Ley 13/2015 haya posibilitado la inscripción de rectificaciones inferiores al cinco o diez por ciento de la superficie sin necesidad de aportar representación gráfica alguna, conforme al artículo 201.3. En cuanto al artículo 9.b), señala el autor que la «interpretación que permite la inscripción de representación gráfica sin procedimiento previo es algo forzada, pero no deja de ser bastante razonable», pues no se merma la tutela de los colindantes, que serán notificados con posterioridad a la inscripción de la base gráfica, y porque dicha representación gráfica ha de ser catastral. En tercer lugar, de los procedimientos regulados en los artículos 199 y 201, destaca especialmente la exposición de la doctrina gubernativa acerca de la apreciación de dudas de identidad por el registrador. El epígrafe concluye con una comparativa de los deslindes en jurisdicción voluntaria y los administrativos.

En tercer lugar, el autor dedica un extenso capítulo a la declaración de obra nueva, en cuya regulación histórica se aprecia un creciente énfasis en la coordinación con el urbanismo. Buen ejemplo de ello son los vigentes artículos 45 a 55 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbánica. En referencia a la normativa actual, Fenech Ramos valora negativamente que la DGSJFP de 19 de abril de 2016 solo exija la aportación de las coordenadas de la edificación cuando esta se encuentra finalizada y recomienda un cambio de criterio, exigiendo la aportación de coordenadas también en caso de declaración de obra nueva en construcción, con base en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria. También la georreferenciación de la total finca ha suscitado numerosos debates prácticos y doctrinales. Exigida inicialmente por el apartado octavo de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 lo cierto es que, posteriormente, la Dirección General ha tratado de pronunciarse con cautela a este respecto, dado que la declaración de obra nueva no se encuentra entre los supuestos de inscripción obligatoria de la representación gráfica, y solo ha requerido la georreferenciación en los supuestos en que la construcción se ubique en los límites de la parcela u ocupando la totalidad de la misma, como señala la resolución de 4 de enero de 2019.

No obstante, debe matizarse que la reciente resolución de 24 de junio de 2025 ha modificado este criterio. Considera ahora el Centro Directivo que «constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero (...), incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación, pues únicamente a través de la inscripción de la base gráfica podrá realizarse tal análisis geométrico espacial que permitirá comprobar que, efectivamente, la edificación se ubica dentro de los límites de la finca resultantes de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices y, además, evitará que a través del reflejo registral de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación tenga acceso al Registro un listado de coordenadas que ubiquen la finca (al menos parcialmente) en el territorio, sin sujetarse a lo previsto en los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria y, especialmente, a lo preceptuado en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria».

La tercera y última parte de la obra que venimos comentando versa sobre los efectos de la inscripción en relación con los datos de hecho. Tras una pormenorizada exposición de los principios registrales, Fenech Ramos se centra en la aplicación del principio de legitimación a los datos de hecho. Recuerda el autor que el artículo 38 únicamente establece una presunción, de modo que discutir acerca de si los datos de hecho inscritos están amparados por este precepto o no, supone discutir si hay que considerarlos correctos a falta de prueba suficiente en contra, pues se trata de una mera presunción *iuris tantum*. Al respecto existen dos corrientes jurisprudenciales, si bien el análisis de las que sentencias que niegan valor a los datos de hecho revela, según Fenech Ramos, que tales sentencias tienden a confundir la eficacia de los principios de legitimación y fe pública, y suelen reiterar que los datos de hecho que carecen de efectos jurídicos derivan de meras manifestaciones del interesado. Además, como señala el autor, la extensa doctrina jurisprudencial que despoja de todo valor a los datos de hecho referidos en la inscripción convive con otra línea no menos extensa que atribuye valor presuntivo a

numerosos datos descriptivos, como la situación o los linderos, toda vez que tales datos delimitan el derecho inscrito. Muchas de estas resoluciones judiciales se han dictado en supuestos de ejercicio de acción reivindicatoria, pues la cuestión fundamental en esta acción es la identificación del objeto reivindicado.

También la doctrina gubernativa ha sido oscilante en esta cuestión, que recientemente, se ha traducido en si debe de atribuirse un diferente valor a la oposición de colindantes en el ámbito del artículo 199, según se trate de titulares de derechos inscritos o de simples titulares catastrales. En particular, de la Resolución de 20 de junio de 2022 parece desprenderse que, por el mero hecho de tener su derecho inscrito, un titular catastral se encuentra más cualificado para oponerse que el que no lo tenga, en armonía con el principio de inoponibilidad consagrado en los artículos 32 de la Ley Hipotecaria y 606 del Código Civil, que menciona expresamente la resolución citada. Concluye Fenech Ramos que «esto, en definitiva, no es más que dar carta de naturaleza a la eficacia jurídica de las circunstancias descriptivas que constan en el Registro», y más adelante añadirá que «esta innovadora tendencia de la DGSJFP es una apuesta por la institución registral frente a la realidad física catastral que supuestamente goza de presunción de veracidad».

Aún más compleja resulta la aplicación del principio de fe pública. En este ámbito, Fenech Ramos parece alinearse con autores como Sanz Fernández, Roca Sastre o García García, que diferencian la «descripción» y la «delimitación», admitiendo la actuación del principio de fe pública en los supuestos en que el adquirente de buena fe debe ser mantenido en la adquisición de un objeto delimitado cuando se puede poner en duda la extensión de lo adquirido.

En el caso particular de las representaciones gráficas inscritas, el autor analiza el estado de la cuestión en la doctrina científica y gubernativa, para extraer las siguientes conclusiones: (i) que, en caso de inscripción de representación gráfica catastral, quedando la finca coordinada gráficamente con el Catastro, opera indudablemente la presunción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria; (ii) que, en caso de inscripción de representación gráfica alternativa, en tanto no se produzca la coordinación, si bien el artículo 10.5 no se refiere a ello, la DGSJFP aboga por aplicar la presunción; y (iii) que, en caso de descoordinación sobrevenida, subsiste la presunción de exactitud del artículo 38, en tanto no se rectifique el Registro o se desvirtúe por prueba en contrario.

En el último capítulo, el autor propone una «teoría de los grados de eficacia jurídica de la descripción registral de inmuebles». Considera que las posiciones que niegan la eficacia jurídica de tales datos de hecho son insostenibles, pues el Registro sí puede y debe garantizar la configuración material de la finca como parte del derecho inscrito. Fenech Ramos pondera dicha eficacia en función de los siguientes parámetros:

En primer lugar, el tipo de dato de hecho de que se trate, pues deben diferenciarse aquellos elementos que delimitan y ubican la finca en el territorio, como la situación, superficie y linderos, frente aquellos que son meramente descriptivos. Los primeros delimitan el objeto del derecho publicado, por lo que deben formar parte de la publicidad registral y sus efectos.

En segundo lugar, ha de atenderse al procedimiento por el que el dato de hecho ha tenido acceso al registro, de modo que no puede negarse la eficacia jurídica de aquellos datos que hayan accedido al Registro a través de un procedimiento tramitado con las debidas garantías y con la debida intervención de los posibles afectados.

En tercer lugar, señala Fenech Ramos que la eficacia del dato de hecho puede ser distinta según el principio registral de que se trate. Así, los principios de tracto sucesivo y prioridad deben operar siempre, pues se refieren a un plano más registral que civil, y, en particular, a la mecánica del registro. Por lo que respecta al principio de legitimación, el autor defiende que toda delimitación del objeto del derecho inscrito que consta en el Registro se presume exacta salvo prueba en contrario, incluyendo toda representación gráfica catastral coordinada o alternativa no coordinada, pues esta última ha accedido al Registro bajo un procedimiento con suficientes garantías e intervención de colindantes, y bajo la calificación del registrador. Se incluyen también las descripciones literarias que tengan carácter delimitador y hayan accedido a través de un procedimiento reglado, con intervención de afectados, tales como la inmatriculación o el expediente de dominio; así como las edificaciones, plantaciones o instalaciones que hayan accedido mediante una declaración expresa que haya cumplido los requisitos de coordinación con la normativa administrativa o urbanística. Por último, la extensión del principio de fe pública a los datos de hecho perfecciona la aplicación de dicho principio, pues este protege a quien adquiere confiando en el contenido del registro, y tal contenido no se limita a la titularidad sobre un derecho abstracto, sino que recae sobre un objeto concreto y determinado.

Concluimos esta reseña señalando que la monografía de Fenech Ramos se erige como una obra sobresaliente, caracterizada por su exhaustividad, rigor metodológico y profundo trabajo de documentación. Ofrece un análisis completo y preciso sobre la descripción de inmuebles y sus efectos jurídicos, abordando la materia con claridad y precisión expositiva. Su calidad técnica y académica la convierten en una referencia imprescindible para todo especialista en el área. El autor demuestra cómo, gracias a la evolución normativa y técnica de los últimos años, se reconocen progresivamente mayores efectos jurídicos a los datos de hecho, dado que su acceso al registro se efectúa mediante procedimientos cada vez más garantistas. Si bien el sistema todavía presenta margen de mejora y la coordinación con el Catastro aún demanda avances, se evidencia una trayectoria positiva. En consecuencia, puede afirmarse que la visión pesimista de la que, veinticinco años atrás, nos precavía Antonio Pau Pedrón, ha perdido su validez en el contexto actual.

Beatriz ZAMORA RODRÍGUEZ

Registradora de la propiedad y notario excedente

MURUAGA HERRERO, Pablo: *Contratos sobre secretos empresariales*, Atelier, Barcelona, 2025, 270 pp.

La monografía «Contratos sobre secretos empresariales», cuyo autor es el Dr. Pablo Muruaga Herrero, publicada en Atelier en 2025, tiene su origen en la tesis doctoral que, con el título «La configuración del secreto empresarial: entre propiedad y competencia desleal» y bajo la dirección de los Doctores Jesús Estruch Estruch y Rafael Verdera Server, fue defendida el pasado 20 de febrero de 2025, obteniendo la máxima calificación. Tuvo el honor de participar en el tribunal que juzgó dicha tesis, junto con la Dra. Carmen Boldó Roda, Catedrática de Derecho Mercantil de la Universitat Jaume I, y el