



Registradores
DE ESPAÑA

Registro de la Propiedad tras la Ley 13/2015

La Ley 13/2015, de 24 de junio

Bogotá , 4 de diciembre de 2018



Preámbulo Ley 13/2015

“El Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario **son instituciones de naturaleza y competencias diferenciadas que, no obstante, recaen sobre un mismo ámbito: la realidad inmobiliaria.** La coordinación de la información existente en ambas instituciones resulta indispensable para una mejor identificación de los inmuebles y una más adecuada prestación de servicios a ciudadanos y Administraciones.”



Circunstancias relativas a la descripción de la finca que han de constar en la inscripción

❖ Artículo 9 de la Ley Hipotecaria

“Situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el **hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro** en los términos del artículo 10. “

- Estado de coordinación en una fecha concreta (Principio de legitimación).
- Calificación urbanística, medioambiental y administrativa.
- Representación gráfica georreferenciada y coordenadas de la edificación.
- Aplicación informática auxiliar.
- Publicidad gráfica.

REPRESENTACIONES GRÁFICAS GEORREFERENCIADAS (RGG)

Art. 10 Ley Hipotecaria: La Ley ha optado por tomar como base de la RGG la cartografía catastral; si bien podrán aportarse RRG alternativas a la catastral cuando la catastral no se adecúe a la realidad.:

- Supuestos de reordenación de terrenos: parcelación, reparcelación, segregación, agregación, división,..
- Supuestos de coordinación realidad jurídica registral y extrarregistral expresamente previstos.



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA

- ❖ Según el número 4 del apartado segundo de la Resolución Conjunta del 29 de octubre de 2015, se prevé el informe de validación técnica del Catastro de la siguiente forma:

*“La Dirección General del Catastro proporcionará, a través de su Sede Electrónica, un **servicio de validación técnica catastral de las representaciones gráficas alternativas** a las que se refiere el apartado séptimo de esta resolución.*

Este servicio permitirá comprobar al menos los siguientes extremos: que el fichero que contiene la representación gráfica cumple las condiciones del formato y estructura de la información previstas en el Anexo de esta resolución y que la representación gráfica georreferenciada remitida cumple los requisitos establecidos en el párrafo cuarto del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria.

*Si el **informe de validación fuera positivo** contendrá la representación gráfica catastral que resultaría de la alteración catastral de las parcelas, un listado de coordenadas de sus vértices, la superficie obtenida, y, en los supuestos previstos en el artículo 204 de la Ley Hipotecaria o cuando se haya realizado la inscripción, las nuevas referencias catastrales asignadas.*

Si los registradores inscriben la representación gráfica alternativa validada previamente por el Catastro, podrán incorporar el código seguro de verificación del informe positivo de validación en el fichero previsto en el Anexo, y en ese envío dicho código podrá sustituir a los datos gráficos de las parcelas resultantes de la inscripción.

*Cuando el **resultado de la validación fuera negativo**, el informe, además de los errores o defectos advertidos, expresará, en su caso, las parcelas catastrales afectadas no incluidas en la representación gráfica remitida.”*



ART. 199 LH: INSCRIPCIÓN DE LA RGG COMO OPERACIÓN ESPECÍFICA.

- **OPCIÓN 1: La realidad física coincide con la certificación catastral.**
- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.
- Calificación registral.
- Notificación a colindantes: posibilidad de oposición.
- No invasión dominio público.

- **OPCIÓN 2: el titular manifieste que la descripción catastral no coincide con la realidad física de la finca.**
- Representación gráfica alternativa.
- Comunicación catastro.
- Validación catastro.

ART. 200 LH: PROCEDIMIENTO DE DESLINDE DE FINCAS

- Procedimiento notarial.
- Legitimación activa: cualquier titular de un derecho real.
- Documentos y títulos justificantes de su pretensión y RGG.
- Certificación de titularidad y cargas. Nota marginal.
- Notificación de todos los interesados: posibilidad de oposición.

OPCIÓN 1: Acuerdo de los interesados en escritura pública.

OPCIÓN 2: Falta de acuerdo. Cierre del expediente.



ART. 201 LH: RECTIFICACIONES DE SUPERFICIE

DIFERENCIAS DE CABIDA SUPERIORES AL 10%

- Notificación titulares registrales y catastrales ex ante: posibilidad de oposición.
- RGG coincidente con la nueva superficie y descripción.
- Peligro de encubrir negocio traslativo u operaciones de modificación hipotecaria.

DIFERENCIAS DE CABIDA ENTRE EL 10% Y EL 5%

- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca coincidencia parcela y finca inscrita.
- Notificación a los titulares de fincas colindantes ex post inscripción.

DIFERENCIAS DE CABIDA INFERIORES AL 5%

- Notificación a los titulares de fincas colindantes ex post inscripción..



ART. 202 LH: PLANTACIONES Y EDIFICACIONES

- Cumplimiento normativa sectorial específica.
- Novedades Ley 13/2015:
 - Coordenadas de la edificación.
 - Libro edificio.



ART. 203, 204, 205 y 206 LH: INMATRICULACIÓN FINCAS

- Expediente de dominio
- Expedientes de equidistribución urbanística
- Expedientes de expropiación forzosa.
- Sentencias declarativas de dominio
- Doble título traslativo.
- Expediente de inmatriculación de fincas pertenecientes a las AAPP.

Características comunes:

- Expedientes de jurisdicción voluntaria con notificación a titulares afectados. Posibilidad de oposición.
- RGG.
- Limitación efectos de la fe pública registral durante dos años.



ART. 208, 209 Y 210 LEY HIPOTECARIA: EXPEDIENTES DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA

- Expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.
- Expediente de doble inmatriculación
- Expediente de liberación de cargas y gravámenes



NOTIFICACIONES A CATASTRO

- ❖ En caso de inscripción de RGG catastral se notificará a Catastro el Código Registral Único de la finca coordinada. En la inscripción y en toda clase de publicidad se hará constar la fecha de la coordinación.
- ❖ En caso de denegación de inscripción de RGG catastral se notificará a Catastro motivando las causas para que Catastro incoe el procedimiento oportuno.
- ❖ En caso de inscripción de RGG alternativa a la catastral se notificará a Catastro para que practique la alteración oportuna; de practicarse la alteración se notificará al Registro para que se hagan constar las referencias catastrales oportunas, el estado de coordinación y la RGG catastral.



LEGITIMACIÓN REGISTRAL

- ❖ Se extiende la presunción del artículo 38 de la LH

- ❖ a los datos físicos de la finca cuando se trate de:

- A) Representación gráfica catastral;

- B) RGA previamente validada siempre que hayan transcurrido 6 meses desde la comunicación de la inscripción a Catastro sin que éste haya comunicado impedimentos técnicos para su validación.

