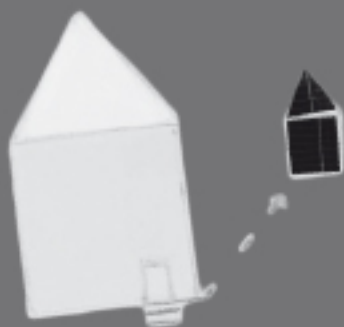




GUÍA BREVE SOBRE

LA LEY 13/2015 DE
COORDINACIÓN ENTRE
EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Y EL CATASTRO





GUÍA BREVE SOBRE

LA LEY 13/2015 DE
COORDINACIÓN ENTRE
EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Y EL CATASTRO



Si después de consultar la guía persisten las dudas, los interesados pueden acudir al Registro competente, donde el Registrador les aconsejará lo más adecuado para cada situación jurídica.

Valencia, 2016

Edita Decanato Autonómico de los Registradores
de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de
la Comunidad Valenciana

Centro de Estudios Registrales

Plaza de la Reina, 5 | 46003 Valencia

Tel. 96 353 27 65 | FAX 96 352 19 96

decanato.valencia@registradores.org

www.registradorescomunidadvalenciana.org

www.registradores.org

Autoras

M^a del Mar Linares Fernández

Begoña Longás Pastor

Ilustraciones

Carmen Michavila

Traducciones

Alicia Villalmanzo Manrique

Impreso en España

Gráficas....

—

Constituye el objetivo de esta guía informar al ciudadano de la posibilidad, que brinda la ley 13/2015, de 24 de junio, de coordinar la descripción de una finca que consta en el Registro de la Propiedad con la que resulta de Catastro y la realidad física.

VENTAJAS DE LA COORDINACIÓN PARA LOS TITULARES DEL DOMINIO Y DEMÁS DERECHOS REALES SOBRE LAS FINCAS

Como titular de la finca coordinada o de cualquier derecho real sobre la misma, se presumirá que la finca tiene la ubicación y delimitación geográfica incorporada al folio de la finca conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Es decir, el Registro protegerá al titular registral en cuanto a los datos físicos de la finca y se presumirá su certeza a todos los efectos legales.

Como titular registral de una finca colindante, se establece un procedimiento de notificaciones en caso de rectificación de la superficie o linderos, entre otros supuestos, de la finca colindante, que permite la defensa de sus derechos como propietario ante una posible invasión o inexactitud en la rectificación practicada o que se pretenda realizar.

En definitiva, se dota de mayor seguridad a la contratación jurídica inmobiliaria en cuanto a la superficie y ubicación de las fincas objeto de los derechos inscritos y se preservan los derechos de los colindantes ante cualquier modificación que pudiera afectarles.

CASOS EN QUE LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA EN LA REALIDAD SE AJUSTE A CATASTRO

1. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

- Instancia suscrita por el propietario en el Registro de la Propiedad donde se ratificará la firma ante el registrador. También puede solicitarse con ocasión del otorgamiento de cualquier acto inscribible (escritura pública, documento judicial o documento administrativo)
- Certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca de la que resulte la representación gráfica georreferenciada de la misma.

2. DIFERENTES SUPUESTOS EN QUE SE PUEDE ENCONTRAR LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA QUE CONSTA EN EL REGISTRO

- La descripción de la finca en el Registro se ajusta a Catastro en cuanto a superficie, linderos y ubicación geográfica o existen diferencias sólo en cuanto a la superficie pero que no exceden del 10% de la cabida inscrita: Se practica la rectificación de superficie siempre que el registrador no tenga dudas sobre la identidad de la finca, se inscribe la representación gráfica de la misma y se coordina la finca con el Catastro. Tras la inscripción, el registrador notifica el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos.



Artículo 9.1b
Ley Hipotecaria



- La descripción de la finca en el Registro no se ajusta a Catastro al existir diferencias de superficie superiores al 10% y/o discrepancias en cuanto a los linderos. Esta coordinación puede ser solicitada, además, por el titular de cualquier derecho real sobre la finca. El registrador notifica la iniciación del procedimiento a los titulares de las fincas registrales colindantes afectadas y a los titulares del dominio que no hubieran iniciado el procedimiento, al efecto de que en el plazo de 20 días comparezcan para alegar lo que a su derecho convenga. Tras las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente según su prudente arbitrio. En caso de calificación positiva, inscribe la rectificación solicitada y la representación gráfica de la finca, quedando ésta coordinada con Catastro. En caso de calificación negativa por posible invasión de fincas colindantes, el solicitante puede instar el deslinde de fincas salvo que los propietarios de fincas colindantes presten su consentimiento a la rectificación solicitada, compareciendo ante el registrador o en documento público.



Artículo 199.1
Ley Hipotecaria

CASOS EN LOS QUE LA REALIDAD FÍSICA DE LA FINCA NO COINCIDE CON CATASTRO

En los casos en que la descripción del Catastro no se corresponda con la realidad física de la finca, el titular de la finca o de cualquier derecho real inscrito sobre la misma tiene la opción de acudir al Registro de la Propiedad para obtener la coordinación entre Registro y Catastro, rectificando este último.

1. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

- ❑ Instancia suscrita por el propietario o titular de cualquier derecho real sobre la finca, presentada en el Registro de la Propiedad donde ratificará la firma ante el registrador. También puede solicitarse con ocasión del otorgamiento de cualquier acto inscribible (escritura pública, documento judicial o documento administrativo)
- ❑ Certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca.
- ❑ Representación gráfica georreferenciada alternativa, que contenga la exacta ubicación y delimitación geográfica de la finca y, por consiguiente, la superficie y linderos. Con esta representación se rectificarán los datos que figuran en Catastro.



2. PROCEDIMIENTO

El registrador notifica la iniciación del procedimiento a los titulares de las fincas registrales y catastrales colindantes afectadas y a los titulares del dominio que no hubieran iniciado el procedimiento para que en el plazo de 20 días comparezcan ante el registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Tras las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente según su prudente arbitrio. En caso de calificación positiva, inscribe la rectificación solicitada y la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca en el folio real.

El registrador comunica a Catastro la inscripción practicada quien remitirá, a su vez, un informe de validación que en caso de ser positivo comunica al Registro para que el registrador haga constar en el folio de la finca la circunstancia de que ha quedado coordinada con Catastro e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

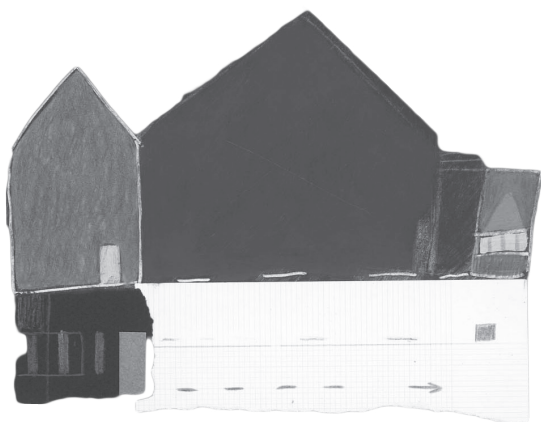
Si el informe de validación del Catastro es negativo, lo comunica igualmente al Registro para que se haga constar en el folio de la finca que no ha quedado coordinada. En este caso la rectificación de la superficie y/o linderos de la finca ha quedado inscrita en el Registro de la Propiedad, así como la representación gráfica georreferenciada presentada, si bien no ha quedado coordinada con Catastro debiendo acudir el interesado a este organismo, si lo desea, para iniciar el procedimiento correspondiente y sin perjuicio de que Catastro inicie de oficio actuaciones tendentes a la coordinación de la finca.

En caso de calificación negativa del registrador por posible invasión de fincas colindantes, el solicitante puede instar el deslinde de fincas salvo que los propietarios de fincas colindantes presten su consentimiento a la rectificación solicitada compareciendo ante el registrador o en documento público. En este supuesto, se inscribe la rectificación solicitada, la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca presentada y se comunica a Catastro para que emita el informe de validación que hemos visto anteriormente.

El procedimiento finaliza de la forma antes indicada.



Artículo 199.1.5
Ley Hipotecaria





La representación gráfica georreferenciada alternativa deberá estar aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento pertinente, y reunir los requisitos contemplados en el apartado Séptimo de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta 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.

El cumplimiento de dichos requisitos podrá acreditarse aportando una representación gráfica suscrita por técnico competente, o aprobada por la autoridad correspondiente u obtenida mediante digitalización sobre la cartografía catastral, de acuerdo con lo dispuesto en los puntos 2, 3 y 4 del mismo apartado Séptimo.

Cuando se aporte una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, el cumplimiento de los requisitos establecidos se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro. A tal efecto cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada.

CASOS DE APORTACIÓN OBLIGATORIA DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA DE LA FINCA

La inscripción contendrá la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos.

En estos casos, el registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, en su caso.

PUBLICIDAD REGISTRAL

DE FINCAS COORDINADAS CON CATASTRO

Cuando se trate de fincas registrales coordinadas con una o varias parcelas catastrales, la publicidad registral gráfica de aquéllas será la que resulte de la georreferenciación de la cartografía catastral inscrita en el momento de la coordinación. A tal efecto, los registradores, a través de la aplicación informática regulada en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, generarán la correspondiente representación gráfica.



DE FINCAS NO COORDINADAS

En los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta, una vez inscrita e incorporada al folio real, podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.

INFORMACIÓN TERRITORIAL ASOCIADA

Además, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real.

En esta línea, el artículo 53.3 de la Ley del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad dispone que en toda información registral, así como en las notas de calificación o despacho referidas a fincas, que según los sistemas de georreferenciación de fincas registrales, intersecten o colinden con ámbitos espaciales sujetos a algún tipo de determinación medioambiental, conforme a la documentación recogida en el apartado anterior, se pondrá de manifiesto tal circunstancia como información territorial asociada y con efectos meramente informativos, recomendando en cualquier caso, además, la consulta con las autoridades ambientales competentes.



Registradores

DE LA COMUNIDAD VALENCIANA