



[Actualidad](#) [Sala de Prensa](#) [Congreso TV](#) [Diputados](#) [Grupos](#) [Órganos](#) [Información](#) [Catálogo de Publicaciones](#)
[Iniciativas](#) [Intervenciones](#) [Historia y Normas](#) [Edición oficial](#) [Actividad Internacional](#) [Servicios Documentales](#) [Unión Europea](#)
[Portada](#) - [English](#) - [Mapa Web](#) - [Enlaces](#)

Congreso

[Congreso de los Diputados](#) / Iniciativas

X Legislatura

[Lista de resultados](#)

Documento 1 al 1

Proyecto de ley.

Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. (121/000100)

Presentado el 13/06/2014, calificado el 18/06/2014

Autor:

Gobierno

Situación actual:

Senado

Tipo de tramitación:

Competencia Legislativa Plena

Comisión competente:

Comisión de Justicia

Plazos:

Hasta: 10/09/2014 De enmiendas

Hasta: 16/09/2014 Ampliación de enmiendas

Hasta: 23/09/2014 Ampliación de enmiendas

Hasta: 30/09/2014 Ampliación de enmiendas

Hasta: 07/10/2014 Ampliación de enmiendas

Hasta: 14/10/2014 Ampliación de enmiendas

Hasta: 21/10/2014 Ampliación de enmiendas

Hasta: 28/10/2014 Ampliación de enmiendas
Hasta: 04/11/2014 Ampliación de enmiendas
Hasta: 11/11/2014 Ampliación de enmiendas
Hasta: 18/11/2014 Ampliación de enmiendas
Hasta: 25/11/2014 Ampliación de enmiendas
Hasta: 03/12/2014 Ampliación de enmiendas
Hasta: 09/12/2014 Ampliación de enmiendas al articulado
Hasta: 16/12/2014 Ampliación de enmiendas al articulado
Hasta: 23/12/2014 Ampliación de enmiendas al articulado
Hasta: 30/12/2014 Ampliación de enmiendas al articulado
Hasta: 03/02/2015 Ampliación de enmiendas al articulado
Hasta: 10/02/2015 Ampliación de enmiendas al articulado
Hasta: 17/02/2015 Ampliación de enmiendas al articulado
Hasta: 19/02/2015 Ampliación de enmiendas al articulado
Hasta: 24/02/2015 Ampliación de enmiendas al articulado
Hasta: 26/02/2015 Ampliación de enmiendas al articulado

Ponentes:

García Egea, Teodoro
Jané i Guasch, Jordi
Llamazares Trigo, Gaspar
Martín Rodríguez, Enrique Luis
Martínez Gorriarán, Carlos
Matos Mascareño, Pablo
Morlán Gracia, Víctor
Olabarría Muñoz, Emilio
Salvador Armendáriz, Carlos Casimiro
Such Botella, Antoni

Tramitación seguida por la iniciativa:

Comisión de Justicia *Publicación* desde 18/06/2014 hasta 23/06/2014
Comisión de Justicia *Enmiendas* desde 23/06/2014 hasta 27/02/2015
Comisión de Justicia *Mesa - Calificación* desde 04/12/2014 hasta 05/12/2014
Comisión de Justicia *Debate de totalidad* desde 05/12/2014 hasta 11/12/2014
Comisión de Justicia *Informe* desde 27/02/2015 hasta 11/03/2015
Comisión de Justicia *Aprobación con competencia legislativa plena* desde 11/03/2015 hasta 25/03/2015
Senado desde 25/03/2015

Boletines:

BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-100-1 de 23/06/2014 Pág.: 1
Iniciativa [texto íntegro \(pág.5\)](#) ([PDF](#))

BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-100-2 de 09/03/2015 Pág.: 1

Enmiendas e índice de enmiendas al articulado [texto íntegro \(pág.35\)](#) [\(PDF\)](#)

BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-100-3 de 20/03/2015 Pág.: 1

Informe de la Ponencia [texto íntegro \(pág.202\)](#) [\(PDF\)](#)

BOCG. Senado Núm. 498_3366 (Apartado I) de 01/04/2015 Pág.: 229

Texto remitido por el Congreso de los Diputados [texto íntegro \(pág.246\)](#) [\(PDF\)](#)

BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-100-4 de 07/04/2015 Pág.: 1

Aprobación por la Comisión con competencia legislativa plena [texto íntegro \(pág.283\)](#) [\(PDF\)](#)

Diarios de Sesiones:

DS. Congreso de los Diputados Núm.248 de 11/12/2014 Pág: 15

Pleno

Avocación por el Pleno y debate de totalidad [texto íntegro](#) [\(PDF\)](#)

DS. Congreso de los Diputados Núm.773 de 25/03/2015 Pág: 24

Comisión de Justicia

Ratificación de la Ponencia y aprobación con competencia legislativa plena [texto íntegro](#) [\(PDF\)](#)

Intervenciones:

[enlace >>](#)

Votaciones:

VOTACIÓN PLENARIA del día 11/12/2014

Debate de totalidad.

Votación de la enmienda a la totalidad de devolución al Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, presentada por el Grupo Parlamentario Socialista.

Sí: 117 No: 195 Abstenciones: 10

VOTACIÓN PLENARIA del día 11/12/2014

Debate de totalidad.

Solicitud de avocación por el Pleno de la Cámara de la deliberación y votación final del Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, presentada por el Grupo Parlamentario Socialista.

Sí: 142 No: 179 Abstenciones: 1

[Lista de resultados](#)

Congreso de los Diputados

Plaza de las Cortes, núm. 1 - 28014 - MADRID

[Aviso Legal](#)

[Accesibilidad](#)

Información general:

Tel: 91 390 60 00

Fax: 91 429 87 07

[¿Cómo visitar el Congreso?](#)

Tel: 91 390 65 25 / 26

Fax: 91 390 64 35

[Atención al Ciudadano](#)

[Visitas guiadas de grupos](#)

[Consultas por e-mail](#)

[Horario de Registro](#)

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS
X LEGISLATURA
Serie A: PROYECTOS DE LEY
23 de junio de 2014

Núm. 100-1

PROYECTO DE LEY

121/000100 Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia.

(121) Proyecto de Ley.

Autor: Gobierno.

Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Acuerdo:

Encomendar su aprobación con competencia legislativa plena, conforme al artículo 148 del Reglamento, a la Comisión de Justicia. Asimismo, publicar en el Boletín Oficial de las Cortes Generales, estableciendo plazo de enmiendas, por un período de quince días hábiles, que finaliza el día 10 de septiembre de 2014.

En ejecución de dicho acuerdo, se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 18 de junio de 2014.-P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, Carlos Gutiérrez Vicén.

PROYECTO DE LEY DE REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA APROBADA POR
DECRETO DE 8 DE FEBRERO DE 1946 Y DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL
CATASTRO INMOBILIARIO, APROBADO POR REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, DE
5 DE MARZO

Exposición de motivos

I

El Consejo de Ministros acordó el 26 de octubre de 2012 la creación de una Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas, para que procediera a elaborar un informe con propuestas de medidas que dotaran a la Administración del tamaño, eficiencia y flexibilidad que demandan los ciudadanos y la economía del país. El 21 de junio de 2013 se recibió en el Consejo de Ministros el informe realizado y, mediante Real Decreto 479/2013, de 21 de junio, se procedió a crear la Oficina para la Ejecución de la Reforma en la Administración a los efectos de coordinar la ejecución e impulso de las medidas necesarias, pudiendo además proponer nuevas medidas.

El campo de las duplicidades administrativas es amplio y no es difícil encontrar aspectos en los que puede mejorarse la coordinación entre distintas instituciones públicas, entre ellas, el Catastro y el Registro de la Propiedad.

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.

Esta necesidad ha sido sentida desde tiempos pretéritos y numerosos han sido los intentos realizados para conseguirlo. Pero no es hasta la publicación de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, sobre medidas fiscales, administrativas y de orden social cuando se comenzaron a asentar los primeros pilares para la efectiva coordinación, introduciendo la referencia catastral como elemento de identificación e intercambio de información y al incorporar la certificación catastral descriptiva y gráfica como requisito indispensable para la inmatriculación de fincas en el Registro. Esta Ley fue complementada en el ámbito hipotecario por la publicación del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprobaron las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. La aprobación de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, supuso un nuevo avance en el ámbito de la colaboración y el intercambio de información, recogiendo lo establecido en la legislación anterior, que fue objeto de refundición en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, actualmente en vigor, que estableció la colaboración del Catastro con el Registro de la Propiedad en el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias, y facilitó que la cartografía catastral sirviera para la identificación de las fincas en el Registro de la Propiedad.

Desde entonces el Registro remite datos de relevancia al Catastro, pero hasta el día de hoy no existe una conexión que posibilite un intercambio bidireccional de información que permita la necesaria coordinación entre ambos. Existen supuestos en los que, por el carácter voluntario de la inscripción, por llevarse a cabo operaciones registrales o de alteración catastral sin que exista esa comunicación, o por otras causas, se producen situaciones de divergencia. Tampoco existe un procedimiento de coordinación que permita la resolución de discrepancias entre el Registro y el Catastro en la descripción de los bienes inmuebles.

II

Teniendo en cuenta los antecedentes antes referidos y la dificultad demostrada de cumplir el objetivo común con los procedimientos hasta ahora existentes, la finalidad de esta ley es conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro, con los elementos tecnológicos hoy disponibles, a través de un fluido intercambio seguro de datos entre ambas instituciones, potenciando la interoperabilidad entre ellas y dotando al procedimiento de un marco normativo adecuado, y así, de un mayor grado de acierto en la representación gráfica de los inmuebles, incrementando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y simplificando la tramitación administrativa.

Página 3

III

El primer efecto de la reforma será favorecer la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Desde el punto de vista económico y de la seguridad jurídica es esencial para el Registro determinar con la mayor exactitud posible la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos. Para el Catastro es esencial conocer y reflejar en cartografía todas aquellas modificaciones o alteraciones registrales que se produzcan sobre las realidades físicas de las fincas mediante cualquier hecho, negocio o acto jurídico. Esta coordinación debe realizarse mediante procedimientos ágiles pero, al mismo tiempo, dotados de las suficientes garantías jurídicas para los posibles afectados, a través de procedimientos que eviten cualquier situación de indefensión.

La Ley define cuándo se entiende que existe concordancia entre la finca registral y la parcela catastral; cuándo se entiende que la coordinación se alcanza y cuándo se entiende que se rompe; también establece las vías para informar de esta circunstancia a los terceros y procedimientos internos de información e intercambio de datos, para que la información ofrecida sea fiable.

La fiabilidad de la información incrementa la seguridad jurídica. La seguridad jurídica en las transmisiones es un importante valor añadido a la propiedad inmobiliaria, que evitará supuestos litigiosos y los costes, tanto económicos directos de todo contencioso, como los indirectos,

derivados de las situaciones de dependencia, dotando al mercado inmobiliario de mayor transparencia.

Desde el punto de vista del ciudadano, además de verse beneficiado por la seguridad jurídica a la que antes se ha hecho referencia, también va a verse beneficiado por una simplificación administrativa en sus relaciones con ambas instituciones -la registral y la catastral- ya que no será necesario, en muchos casos, volver a aportar información sobre la descripción de los inmuebles ya presentada.

IV

La reforma tiene un contenido global y alcanza a las relaciones entre Catastro y Registro y a todos los procedimientos en los que estas existen. Ello explica que se incorporen a la reforma los procedimientos registrales que puedan afectar a las realidades físicas de las fincas, como los de inmatriculación -tanto de los particulares como de las administraciones-, deslindes, excesos o rectificaciones de cabida, a los que se refieren los artículos 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria. De esta forma se prevé, por una parte, un marco regulatorio general de relaciones, que se recoge en los artículos 9 y 10, y también uno específico, relativo a las que se producen dentro de cada uno de los procedimientos particulares.

Las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria tienen como objeto, por una parte, la desjudicialización de los mismos eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por la vía del recurso, y por otra parte, su modernización, sobre todo en las relaciones que han de existir entre Notarios y Registradores y en la publicidad que de ellos deba darse.

En el artículo 199 se regula el procedimiento de incorporación al folio registral de la representación gráfica catastral así como el procedimiento para posibilitar al interesado la puesta de manifiesto y rectificación de la representación catastral si esta no se correspondiese con la de la finca registral; en ambos casos con salvaguarda de los derechos de los colindantes. El artículo 201 regula el expediente para la rectificación de la descripción, superficie y linderos de las fincas sobre la base del que a continuación se establece para la inmatriculación, salvo los casos en los que, por su poca entidad, se considera no ser este necesario. La inmatriculación de las fincas se llevará a cabo mediante un único procedimiento -el expediente de dominio- que se regula de forma minuciosa sin intervención judicial. Este expediente sustituye al judicial regulado por el anterior artículo 201 de la Ley Hipotecaria y al procedimiento de inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205 y se caracteriza por su especial preocupación por la defensa de los derechos de todos los posibles afectados.

El artículo 204 se ocupa de la inmatriculación de las fincas de las Administraciones Públicas y las Entidades de Derecho Público y viene a sustituir a la tradicional regulación contenida en el anterior artículo 206. Es destacable la desaparición de la posibilidad que la legislación de 1944-1946 otorgó a la Iglesia Católica de utilizar el procedimiento especial que regulaba aquel artículo. La autorización para que la Iglesia Católica utilizara aquel procedimiento ha de situarse en un contexto

socioeconómico muy diferente del actual, influenciado aún por los efectos de las Leyes Desamortizadoras -a las que el Reglamento Hipotecario dedica todavía cuatro artículos- y la posterior recuperación de parte de los bienes por la Iglesia Católica, en muchos casos sin una titulación auténtica. Pero la desaparición progresiva de las

Página 4

circunstancias históricas a las que respondió su inclusión; el transcurso de un tiempo suficiente desde la reforma del Reglamento Hipotecario de 1998 que ya permitió la inscripción de los templos destinados al culto católico, proscrita hasta entonces, unida a la facilidad y normalidad actual, en una sociedad desarrollada, con una conciencia exacta del valor de los inmuebles y de su inscripción en el Registro de la Propiedad, que posibilita la obtención de una titulación adecuada para la inmatriculación de bienes, hace que se considere que la utilización de este procedimiento especial por la Iglesia Católica, teniendo su razón de ser indiscutible en el pasado, sea hoy innecesaria.

Además se regulan los procedimientos de deslinde; doble o múltiple inmatriculación de fincas; el de liberación de cargas o gravámenes -con una regla específica para la cancelación de censos, foros y otros gravámenes análogos que, constituidos por tiempo indefinido, siguen arrastrándose sin titulares conocidos durante generaciones- y el de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

V

La norma se estructura en dos artículos, referido el primero de ellos a la reforma precisa en la Ley Hipotecaria y el segundo a la necesaria en el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; se completa la norma con dos disposiciones adicionales, una transitoria, una derogatoria y cinco disposiciones finales.

Artículo primero. Modificación de la Ley Hipotecaria en su redacción aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946.

La Ley Hipotecaria, en su redacción aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 9 queda redactado del siguiente modo:

"El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquella. Los asientos del Registro contendrán la expresión circunstanciada de todo lo que, conforme a la calificación del título efectuada por el Registrador, determine el sujeto, objeto y contenido de los derechos publicados por los citados asientos. A tal fin, la inscripción de cada finca registral contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción del inmueble objeto de inscripción, con su 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, que no podrá ser coincidente con la atribuida a otra finca y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera, identificando, en su caso y con efectos meramente informativos, los enlaces que remitan a las bases de datos o sitios electrónicos que legalmente permitan conocer y actualizar la información extraída.

b) 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, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa. En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de

Página 5

la finca matriz o de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio, las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedieran el diez por ciento de la cabida inscrita y no

impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada por el Colegio de Registradores y residente en el sistema informático único de los Registradores, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.

Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta 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. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por Catastro. Asimismo, 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.

- c) La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título.
- d) El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.
- e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones.
- f) La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.
- g) El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice.
- h) La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.
- i) El acta de inscripción y la firma del Registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para determinadas inscripciones."

Dos. El artículo 10 queda redactado del siguiente modo:

"1. La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad.

2. En todo caso, conforme el artículo 9.b) deberá aportarse junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado tercero de este artículo.

Página 6

El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente, la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas.

En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el Registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno.

Si con posterioridad a la coordinación el Catastro efectuara, conforme a su normativa específica, cualquier alteración perimetral o de superficie del inmueble coordinado que no proceda de una previa inscripción registral, lo comunicará al Registro, a efectos de que se haga constar que la finca registral ha dejado de estar coordinada con la parcela o parcelas catastrales.

3. Únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos:

a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa.

b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos.

En los supuestos en los que se haya aportado una representación gráfica alternativa, el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este

practique, en su caso, la alteración que corresponda.

De practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la representación gráfica catastral.

4. En toda forma de publicidad registral habrá de expresarse, además de la referencia catastral que corresponda a la finca, si está o no coordinada gráficamente con el Catastro a una fecha determinada.

5. Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.

Si la descoordinación posterior se hubiera producido como consecuencia de una alteración catastral que no hubiera tenido reflejo en el Registro, este proporcionará la información gráfica catastral referida al momento inmediatamente anterior a aquel en que se hubiera producido la descoordinación, haciendo constar expresamente esta circunstancia.

Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una Autoridad Pública y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro Inmobiliario sin que éste haya manifestado su oposición.

6. Con el fin de asegurar el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, así como la interoperabilidad entre sus sistemas de información, mediante Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, se regularán:

- a) La forma, contenido, plazos y requisitos del suministro mutuo de información que sea relevante para el cumplimiento de las funciones respectivas
- b) Las características y funcionalidades del sistema de intercambio de información así como del servicio de identificación y representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral
- c) Los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos."

Tres. El artículo 11 queda redactado del siguiente modo:

"En la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago, debiendo acreditarse en los supuestos legalmente establecidos los medios de pago utilizados.

La expresión del aplazamiento del pago no surtirá efectos en perjuicio de tercero, a menos que se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita. En ambos casos, si el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos o más fincas, se determinará el correspondiente a cada una de ellas.

Lo dispuesto en el párrafo precedente se aplicará a las permutas o adjudicaciones en pago cuando una de las partes tuviere que abonar a la otra alguna diferencia en dinero o en especie."

Cuatro. El artículo 198 queda redactado del siguiente modo:

"La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos:

- 1.º La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro.
- 2.º El deslinde registral de la finca.
- 3.º La rectificación de su descripción.
- 4.º La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna.
- 5.º Las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones Públicas, en virtud de certificación administrativa.
- 6.º El procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación.
- 7.º El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso.
- 8.º El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.
- 9.º La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones u otras mejoras incorporadas a la finca.

Los procedimientos contenidos en este Título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si es posible, o sucesivamente, en otro caso, la totalidad de los trámites

exigidos para cada uno de ellos."

Cinco. El artículo 199 queda redactado del siguiente modo:

"1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado estos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal, sin perjuicio de utilizar, en su caso, cualquiera de las previstas en la regla séptima del artículo 202. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los 20 días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista

Página 8

de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que levantará acta de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro."

Seis. El artículo 200 queda redactado del siguiente modo:

"El expediente de deslinde de fincas inscritas deberá tramitarse ante Notario hábil para actuar en cualquiera de las poblaciones integrantes del distrito hipotecario, las colindantes o la capital de la provincia en que radique la finca.

Se iniciará el expediente a instancia del titular del dominio o, de ser varios, de cualquiera de ellos, o de cualquier derecho real mediante escrito en el que se harán constar las circunstancias tanto de la finca que se pretende deslindar, como las colindantes, así como los datos identificativos de los titulares de una y otras, incluidos los catastrales. Si el deslinde solicitado no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, se determinará la parte a que haya de contraerse.

El promotor del deslinde deberá aportar, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca así como los documentos o justificantes que sirvan de fundamento a su pretensión. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con el deslinde solicitado, deberá aportar representación gráfica georreferenciada del mismo.

El Notario comunicará el inicio del expediente a todos los interesados, quienes, en el plazo de quince días, podrán hacer las alegaciones y presentar las pruebas que estimen procedentes. El Notario dará traslado a dichos interesados de toda la documentación aportada y convocará a los mismos, en el plazo de otros treinta días, a una comparecencia, para buscar la avenencia entre ellos.

De lograrse el acuerdo, se hará constar el mismo en escritura pública, procediendo el Notario en la forma establecida en el artículo 18.2 c) párrafo segundo del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. Lo mismo se hará si el acuerdo fuese parcial, respecto de alguno o algunos de los linderos. Los acuerdos vincularán únicamente a quienes los hubieran alcanzado y sus causahabientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 209. No habiendo acuerdo entre los interesados, el Notario dará por concluso el expediente.

Si el acuerdo alcanzado encubriese un negocio traslativo, se procederá, previo cumplimiento de los requisitos legales, a su debida formalización.

Página 9

Lo dispuesto en este artículo no resultará de aplicación a los inmuebles cuya titularidad corresponda a las Administraciones Públicas. En este caso, el deslinde se practicará conforme a su legislación específica."

Siete. El artículo 201 queda redactado del siguiente modo.

"1. El expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 202, con las siguientes particularidades:

- a) Podrá promoverlo el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real, mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, asegurando bajo su responsabilidad que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita.
- b) Asimismo deberá el interesado expresar los datos de que disponga sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la propia finca y sobre las colindantes tanto registrales como catastrales, aportando, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o fincas objeto del expediente. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar representación gráfica georreferenciada de la misma.
- c) No será de aplicación al expediente regulado en el presente artículo lo dispuesto en el apartado c) de la regla segunda, los apartados d) y e) de la regla quinta y el último párrafo de la regla sexta del artículo 202. En cuanto a la tercera, el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita.

d) En el supuesto de que se haya aportado representación gráfica alternativa, el Notario procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 18.2.c) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

e) No podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.

2. Podrá, no obstante, realizarse la rectificación de la descripción de cualquier finca, sin necesidad de tramitación de expediente, cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre, siempre que, en todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente, en la forma que se determine reglamentariamente.

3. Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos:

a) Cuando la diferencia de cabida, siendo inferior al 10 por ciento de la inscrita, se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.

b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del 5 por ciento de la cabida que conste inscrita.

En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita; la reiteración de rectificaciones sobre la misma o el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes."

Página 10

Ocho. El artículo 202 queda redactado del siguiente modo:

"1. El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro

de la Propiedad a favor de persona alguna se tramitará con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. El expediente deberá tramitarse ante Notario hábil para actuar en cualquiera de las poblaciones integrantes del distrito hipotecario en que radiquen las fincas, los colindantes o la capital de la provincia. Podrá instruirse un solo expediente para varias fincas siempre que las mismas estén situadas en el territorio de un mismo Registro.

Segunda. Se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca en la cual, junto a la descripción literaria de la finca, realizada en los términos prevenidos reglamentariamente, deberán hacerse constar los datos personales del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones, acompañándose además los siguientes documentos:

- a) Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita, con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios.
- b) Relación de los datos registrales, catastrales o de cualquier otro origen de los que disponga el promotor y sirvan para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes. En particular, el nombre y domicilio de sus propietarios actuales, si fueran distintos de los recogidos en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, así como los titulares de cargas o gravámenes sobre las mismas.
- c) Identificación, en la forma que se determine reglamentariamente, de los derechos constituidos sobre la finca, expresando las cargas a que pueda hallarse afecta o las acciones con transcendencia real ejercitadas en relación con la misma, indicando los nombres de los titulares o actores, sus domicilios y cualesquiera otras circunstancias que ayuden a su correcta identificación, quienes serán requeridos para que, si les conviene, soliciten la inscripción o anotación omitida, presentando a tal fin los títulos necesarios en el Registro; todo ello bajo apercibimiento de que, caso de no hacerlo dentro de plazo, las expresadas cargas y acciones perderán eficacia real sobre los bienes, en el término y con el alcance que se determina en la regla novena del presente artículo.

Deberá identificarse también a los poseedores de la finca que se pretende inmatricular y al arrendatario de ella, si se trata de vivienda.

Tercera. El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación.

El Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de cuatro días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias:

- a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral.
- b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna.
- c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.

Del mismo modo, si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral

Página 11

descriptiva y gráfica de la parcela que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes, para que proceda al archivo de las actuaciones.

Cuarta. En otro caso, el Registrador practicará la anotación solicitada y remitirá al Notario, para unir al expediente, la certificación registral, acreditativa de la falta de inscripción de la finca y de coincidencia de la misma con otra u otras previamente inmatriculadas.

La anotación, que solo se extenderá si del escrito inicial y sus documentos complementarios resultan todas las circunstancias exigidas, tendrá una vigencia de noventa días, pudiendo ser prorrogada a instancia del Notario o del promotor del expediente, hasta un máximo de ciento ochenta días de su fecha, si a juicio del Registrador existe causa que lo justifique.

Quinta. Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación, el Notario notificará la pretensión de

inmatriculación, en la forma prevenida reglamentariamente, a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca y a la Administración General del Estado, la Comunidad Autónoma, Diputación Provincial u organismo equivalente, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. En la notificación se hará constar:

- a) El nombre y apellidos, domicilio, estado, profesión, número de documento o código de identidad del promotor y cualesquiera otros datos que puedan facilitar su identificación.
- b) Los bienes descritos tal como resultan de la certificación catastral de la parcela.
- c) La especie de derecho, carga o acción en que, según el promotor, pueda estar interesada la persona notificada.
- d) Los términos en que, sin merma de sus derechos, podrán inscribirse o anotarse los documentos públicos de que los mismos resulten.
- e) Apercebimiento sobre los perjuicios que, de la omisión de la inscripción o anotación, puedan derivarse.

Asimismo notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) del apartado anterior y en la forma prevenida en esta ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente.

Sexta. Cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes.

Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca. En otro caso, levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada.

Si accediera a la inscripción, el Registrador dictará resolución motivada ordenando la inmatriculación y procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación inicial del acta remitida por el Notario.

La prioridad de las cargas o gravámenes, reconocidos o constituidos por el propietario o por la autoridad judicial o administrativa competente, cuyos títulos hayan sido aportados al expediente o se hayan presentado en el Registro antes de que la inmatriculación se practique y sean calificados

Página 12

favorablemente por el Registrador, se decidirá atendiendo a las normas sobre preferencia establecidas por la legislación civil y en la normativa específica que resultase aplicable en atención a la naturaleza del crédito y de la carga o gravamen y, en su defecto, a la fecha de los mismos títulos. Si fuesen incompatibles y no se manifestare por los interesados la preferencia, se tomará anotación preventiva de cada uno, hasta que por los Tribunales se decida a cuál de ellos ha de darse preferencia.

Séptima. El Registrador ordenará la publicación de edictos que reflejen los datos de la finca que resulten del expediente, incluso los gráficos, así como su titularidad y cargas. Los edictos, convocando a todos los interesados y a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar el expediente, habrán de publicarse en el "Boletín Oficial del Estado". La publicación efectiva del edicto se hará constar por nota al margen de la finca inmatriculada. También se podrá utilizar, a efectos meramente informativos, un servicio en línea, relacionado con la aplicación de representación gráfica a que se refiere el artículo 9, para crear alertas específicas sobre fincas que fueran afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos.

Octava. Durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo.

Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la anotación preventiva o la inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

En ambos casos, se aplicarán a la anotación preventiva las normas sobre prórroga y mantenimiento de la vigencia del asiento de presentación prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador.

Fuera de tales casos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

Novena. Las adquisiciones realizadas por tercero, derivadas de inscripciones de derechos resultantes del expediente, no podrán quedar amparadas por la fe pública registral hasta transcurridos dos años desde la fecha de la inmatriculación. Transcurrido el plazo anteriormente referido, no perjudicarán al titular de buena fe, a cuyo favor hubieran sido practicadas las inscripciones resultantes del expediente o sus causahabientes, los títulos de dominio o de otros derechos reales que no hubieran sido inscritos o anotados en el Registro con anterioridad.

2. El titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas podrá solicitar la inscripción de aquél con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Presentará su título en el Registro de la Propiedad en cuyo distrito hipotecario se ubiquen la finca o fincas afectadas, solicitando que se tome anotación preventiva por falta de previa inscripción.

Segunda. Practicada la anotación, el Registrador requerirá al dueño para que en el término de veinte días, a contar desde el requerimiento, inscriba su propiedad, bajo apercibimiento de que si no lo verificara o impugnara tal pretensión dentro de dicho término, podrá el anotante del derecho real solicitar la inscripción como establece la regla cuarta.

Si no fuera efectivo el requerimiento se hará este por edictos insertos en "Boletín Oficial del Estado", contándose los 20 días desde esta inserción.

Tercera. El dueño no podrá hacer la impugnación sin solicitar a la vez la inscripción del dominio por cualquiera de los medios establecidos en el título sexto de la Ley.

Cuarta. Transcurrido el plazo de veinte días, el anotante podrá pedir la inscripción del dominio. Si no tuviera los documentos necesarios, acudirá al Registrador para que, con citación del dueño, solicite del Notario, Juzgado o dependencia administrativa donde radiquen los archivos en que se encuentren, que expidan copia o testimonio de ellos y se le entreguen al anotante a dicho objeto. En defecto de documentos o cuando, siendo estos defectuosos, no opte por subsanarlos, podrá el interesado justificar el dominio del dueño en la forma que prescribe esta ley.

Quinta. El Registrador inscribirá el dominio cuando se le pida, según las reglas anteriores, dejando archivado, en su caso, el documento en que conste el requerimiento, del cual dará las

certificaciones que los interesados soliciten y convertirá en inscripción definitiva la anotación del derecho real. Si la anotación hubiera caducado se inscribirá el derecho real, previa nueva presentación del título.

Sexta. El Registrador dará por concluido el procedimiento siempre que con anterioridad a la práctica de dichos asientos se le acredite la interposición de demanda impugnando la pretensión del anotante, sin perjuicio de las medidas cautelares que puedan ser acordadas por el Juez o Tribunal."

Nueve. El artículo 203 queda redactado del siguiente modo.

"Además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en el artículo 204, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en los siguientes supuestos:

1.º Cuando se trate de fincas aportadas a expedientes de transformación o equidistribución urbanística y se pretenda la inmatriculación en virtud de los documentos en cuya virtud se proceda a la inscripción de las fincas de resultado.

2.º Cuando se trate de fincas de reemplazo resultantes de expedientes de concentración parcelaria.

3.º Cuando se trate de fincas que hubieran sido objeto de expropiación forzosa.

4.º Cuando se trate de fincas de titularidad pública resultantes de procedimientos administrativos de deslinde.

5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 202, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo.

Cuando las nuevas fincas creadas en virtud de los procedimientos a que se refiere este precepto no hubieran sido incorporadas previamente al plano parcelario catastral con delimitación de las parcelas que hayan de corresponderles, el Registrador remitirá por medios electrónicos a la Dirección General del Catastro copia de la representación gráfica aportada para la inmatriculación al día siguiente al de su presentación en el Registro de la Propiedad. El Catastro devolverá al Registrador las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate para su incorporación al asiento, y la representación gráfica catastral indicando, en su caso, si la finca ha de entenderse coordinada con la descripción gráfica catastral.

Una vez practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá los edictos a que se refiere la regla séptima del artículo anterior.

Los asientos de inmatriculación practicados en virtud de lo dispuesto en el presente artículo producirán los efectos prevenidos en la regla novena del mismo artículo, una vez transcurrido el plazo que en la misma se establece."

Diez. El artículo 204 queda redactado del siguiente modo:

"1. Las Administraciones Públicas y las Entidades de Derecho Público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquellas podrán inmatricular los bienes de su titularidad, mediante la aportación de su título escrito de dominio, cuando dispongan de él, junto con certificación administrativa librada, previo informe favorable de sus servicios jurídicos, por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de los mismos, acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición y fecha del acuerdo del órgano competente para su inclusión en el inventario correspondiente o, caso de no existir, fecha del acuerdo de aprobación de la última actualización del inventario de la que resulte la inclusión del inmueble objeto de la certificación con indicación de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo, así como de su descripción, naturaleza y afectación de destino. Asimismo, las entidades referidas deberán aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se corresponda con la descripción literaria y la delimitación geográfica de la finca cuya inmatriculación se solicita en la forma establecida en el artículo 9.b). Solo en caso de que la finca careciese de certificación catastral descriptiva y gráfica, podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada alternativa, la cual deberá corresponderse con la descripción literaria realizada y

Página 14

respetar la delimitación de los colindantes catastrales y registrales. A la representación gráfica alternativa deberá acompañarse informe del Catastro.

2. En todo caso, será preciso que el Registrador compruebe la falta de previa inmatriculación de todo o parte del inmueble. Si advirtiera la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o en parte, denegará la inmatriculación solicitada, previa expedición de certificación de las referidas fincas, que remitirá al organismo interesado junto con la nota de calificación.

3. Practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá los edictos a que se refiere la regla séptima del artículo 202. En ningún caso la publicación de estos edictos conllevará coste alguno para las Administraciones Públicas.

4. Junto al procedimiento registral ordinario, cuando se trate de fincas propiedad de alguna de las Entidades referidas en el apartado primero anterior, podrá obtenerse la reanudación del tracto sucesivo interrumpido a través de certificación administrativa, expedida con los requisitos señalados en el presente artículo, que ponga fin al procedimiento regulado en el artículo 37.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

5. Además de ello, mediante certificación administrativa del acto en que así se disponga, podrán practicarse, en los bienes de titularidad de las Administraciones Públicas y de las Entidades de Derecho Público, operaciones registrales de agrupación, división, agregación, segregación, declaración de obra nueva, división horizontal, constitución de conjuntos inmobiliarios, rectificación descriptiva o cancelación, siempre que tales actos no afecten a terceros que no

hubieran sido citados en el expediente, se cumplan los requisitos establecidos por la legislación sectorial y se aporte la representación gráfica catastral de la finca o representación alternativa, en los términos previstos en el artículo 10."

Once. El artículo 205 queda redactado del siguiente modo:

"Practicada la inmatriculación con arreglo a lo dispuesto en los artículos 202 a 204, se hará constar expresamente en el acta de inscripción, y en toda forma de publicidad registral, que la protección dispensada por los artículos 32 y 34 no será de aplicación, hasta transcurridos dos años desde su fecha."

Doce. El artículo 206 queda redactado del siguiente modo:

"1. La subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos tendrá lugar a través de expediente que se tramitará con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Será competente para su tramitación y resolución el Registrador del distrito hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada. Si la superficie de la finca se extendiese sobre territorio de dos o más Registros, la competencia vendrá determinada por el historial registral más antiguo, y si todos fueran de la misma fecha, corresponderá al Registrador del distrito donde se sitúe la mayor parte de la superficie de la finca.

Segunda. El expediente se iniciará de oficio, por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes, en los cuales deberán hacerse constar, en los términos prevenidos reglamentariamente, los datos personales del solicitante y un domicilio para la práctica de notificaciones.

Tercera. Si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes.

Cuarta. Cuando el dominio sobre la finca aparezca inscrito en los distintos folios registrales en favor de una misma persona, si los mismos estuviesen libres de cargas o fueran estas exactamente las mismas y estuviesen inscritas siguiendo el mismo orden, de modo que no puedan producirse perjuicios para terceros, la contradicción se salvará con el consentimiento de los interesados, practicando al final del historial registral más reciente un asiento de cierre o cancelación del mismo, haciendo referencia a este hecho, mediante la oportuna nota al margen en el historial más antiguo.

Quinta. Si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden, el Registrador convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas.

Sexta. Si todos comparecieran y unánimemente convinieran las rectificaciones que, a su juicio, hayan de realizarse, el Registrador, siempre que estimase legalmente procedentes las operaciones así convenidas, hará constar en acta el acuerdo, que firmará con los interesados, y procederá a cancelar el historial de la finca registral más moderna y, en su caso, rectificar la más antigua, en la forma acordada.

Séptima. La resolución adoptada por el Registrador denegando la cancelación o rectificaciones convenidas será notificada a los interesados, en la forma determinada por la presente ley, aplicándose las normas contenidas en la misma en materia de recursos.

Octava. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, el Registrador dará por concluido el expediente, dejando constancia de dicho extremo en el acta y por nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes.

En tal caso, el promotor del expediente podrá entablar demanda en juicio declarativo contra quienes no hubieran comparecido o hubiesen formulado oposición ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

Novena. Las notas marginales de doble inmatriculación practicadas en los folios de las fincas afectadas caducarán a los seis meses de su fecha, salvo que dentro de dicho plazo se practique anotación preventiva, como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente.

En todos los casos, se aplicarán al asiento de presentación y, en su caso, la anotación preventiva practicada las normas sobre prórroga o mantenimiento de vigencia prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador.

Décima. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente

por concluso el expediente.

2. Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el artículo 37.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, y demás disposiciones concordantes."

Trece. El artículo 207 queda redactado del siguiente modo:

"1. El titular registral de cualquier derecho que registralmente aparezca gravado con cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso podrá solicitar la cancelación registral de los mismos, a través de expediente de liberación de cargas y gravámenes, tramitado con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. Será competente para la tramitación y resolución del expediente el Registrador de la Propiedad del distrito en que radique la finca o la mayor parte de su superficie, en los casos en que la finca pertenezca a dos o más distritos.

Segunda. El procedimiento se iniciará mediante solicitud del titular registral del derecho gravado o de cualquiera de ellos, si fueren varios, en el cual el solicitante identificará la finca y el derecho o gravamen cuya extinción se alega y sus titulares registrales, y declarará expresamente, bajo su responsabilidad, haber transcurrido el plazo de prescripción, caducidad o no uso prevenido en la ley para la extinción del mismo derecho, así como la falta de interrupción o suspensión de dicho plazo.

Tercera. Presentado el escrito, el Registrador citará personalmente a los titulares registrales de las cargas cuya extinción se solicita o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley.

Cuarta. En el plazo de quince días desde la notificación o, a falta de la misma, desde la publicación del edicto correspondiente en el Boletín Oficial del Estado, podrá comparecer el titular

Página 16

registral de la carga o gravamen, oponiéndose a la petición. Podrán igualmente formular oposición los causahabientes del titular registral, siempre que al tiempo de la misma presenten su título de adquisición, obteniendo la inscripción del mismo dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación correspondiente.

Si los citados comparecieran y consintieran las cancelaciones solicitadas, se practicarán las mismas, si fueran procedentes.

Quinta. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, dictará el Registrador resolución que ponga fin al expediente,

dejando constancia de dicho extremo mediante acta, quedando a las partes reservada la acción que proceda, para que por los Tribunales se decida sobre la extinción y cancelación de la carga o gravamen en el procedimiento correspondiente.

Sexta. Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la solicitud del promotor, por parte del Registrador, podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa.

Se aplicarán, cualquiera que sea el procedimiento iniciado, las normas prevenidas en la Ley Hipotecaria para la prórroga del asiento de presentación.

Séptima. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

Octava. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

Del mismo modo, a instancia de persona con interés legítimo, los asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido, podrán ser cancelados cuando hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos.

2. Para la cancelación de un asiento relativo a una concesión administrativa inscrita registralmente, será suficiente con la presentación al Registro de la Propiedad de certificación expedida por la Administración Pública titular del inmueble en la que se acredite la extinción de dicha concesión."

Catorce. El artículo 208 queda redactado del siguiente modo:

"La reanudación de tracto sucesivo interrumpido se realizará en expediente tramitado con arreglo a las siguientes reglas:

Primera. No se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada.

Segunda. La tramitación se acomodará a lo previsto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, con las siguientes especialidades.

1.ª Se iniciará el expediente mediante escrito en el cual, junto a la descripción de la finca, se expresará la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera

Página 17

que sea su clase, y al que deberán acompañarse los documentos prevenidos en la regla segunda, letra a), del apartado primero del referido artículo.

2.ª Deberán aportarse por el interesado, junto con los documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición.

3.ª Junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado primero del artículo 202 de esta Ley, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de estos.

4.ª Cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal.

La misma regla se observará si, a pesar de tener la inscripción más de treinta años de antigüedad, se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, cualquier otro asiento relativo a cualquier título otorgado por el titular registral o sus herederos.

Tercera. Si los citados comparecieran y así lo convinieran unánimemente en virtud de acta firmada por el Notario, junto con todos los interesados, se extenderá la inscripción del título del solicitante, si fuera procedente.

Cuarta. Si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por conclusas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al

expediente. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

Quinta. Transcurridos dos años desde que el asiento haya sido practicado, los títulos de dominio o de otros derechos reales no inscritos, contradictorios con el del solicitante, no perjudicarán a este, en el caso de que el mismo haya inscrito su derecho de buena fe, a través del procedimiento voluntario prevenido en el presente artículo, cualquiera que fuese la naturaleza del título en que se funde."

Quince. El artículo 209 queda redactado del siguiente modo:

"Mientras no se dicte sentencia con eficacia de cosa juzgada, el interesado podrá reiterar la pretensión tantas veces como considere conveniente, siempre que el derecho substantivo no haya quedado extinguido. Todo ello, sin perjuicio de la facultad del interesado para acudir al juicio declarativo o, en general, al procedimiento judicial o administrativo que estime procedente."

Dieciséis. El artículo 210 queda redactado del siguiente modo:

"Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso.

La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro."

Página 18

Artículo segundo. Modificación del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

Uno. Se modifica el apartado 2, letras c) y d), del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que queda

redactado como sigue:

"c) Si los otorgantes le manifestaran la existencia de una discrepancia entre la realidad física y la certificación catastral, el notario solicitará su acreditación por cualquier medio de prueba admitido en derecho. Cuando el notario entienda suficientemente acreditada la existencia de la discrepancia lo notificará a los titulares que resulten de lo dispuesto en el artículo 9.5 que, en su condición de colindantes, pudieran resultar afectados por la rectificación, para que en el plazo de veinte días puedan alegar lo que a su derecho convenga. De no manifestarse oposición a la misma, el notario incorporará la nueva descripción del bien inmueble en el mismo documento público o en otro posterior autorizado al efecto, en la forma establecida en el párrafo anterior.

El notario informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios telemáticos, en el plazo máximo de cinco días desde la formalización del documento público. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General la rectificación declarada, se incorporará la correspondiente alteración en el Catastro. En los supuestos en que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, la alteración se realizará en el plazo de cinco días desde su conocimiento por el Catastro, de modo que el notario pueda incorporar en el documento público la certificación catastral descriptiva y gráfica de los inmuebles afectados que refleje su nueva descripción.

d) En los supuestos en que alguno de los interesados manifieste su oposición para la subsanación de la discrepancia o cuando ésta no resultara debidamente acreditada, el notario dejará constancia de ella en el documento público y, por medios telemáticos, informará de su existencia a la Dirección General del Catastro para que, en su caso, ésta incoe el procedimiento oportuno."

Dos. Se renumera el artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo de forma que el actual apartado 3 pasará a ser el apartado 4 y se añade un nuevo apartado 3, que quedará con la siguiente redacción:

"3. La Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral cuando la rectificación se derive de uno de los procedimientos de coordinación con el Registro de la Propiedad a los que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en los que se hayan utilizado otros medios distintos de la cartografía catastral para la identificación gráfica de las fincas.

A tal efecto, una vez tramitado el correspondiente procedimiento de conformidad con la normativa hipotecaria, el Registrador informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios electrónicos y en el plazo máximo de cinco días desde la inscripción. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General se incorporará la correspondiente rectificación en el Catastro. La Dirección General del Catastro comunicará la incorporación al Registro de la Propiedad junto con la certificación descriptiva y gráfica actualizada, para que éste haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica de la misma.

A través de este procedimiento no procederá incorporar al Catastro Inmobiliario ninguna alteración catastral que deba ser objeto de alguno de los procedimientos de comunicación regulados en el artículo 14."

Disposición adicional primera. Publicidad gráfica del Registro de la Propiedad.

Hasta la entrada en vigor de la presente ley no podrá expedirse ningún tipo de publicidad ni información gráfica por los Registros de la Propiedad, salvo aquella que esté representada por una certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que el Registrador de la Propiedad considere que existe correspondencia gráfica con la respectiva finca registral.

Página 19

Disposición adicional segunda. Anuncios y edictos obligados a publicar en el "Boletín Oficial del Estado" por los Registradores.

Los anuncios y edictos que estén obligados a publicar los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles a los exclusivos fines de dar conocimiento general del inicio o terminación de un procedimiento en el que intervengan por razón de su cargo, con objeto de evitar indefensión a los ciudadanos, o aquellos de notificación o requerimiento que sea preciso realizar con carácter subsidiario para el caso de que la personal hubiera resultado infructuosa, tendrán el tratamiento previsto para los anuncios y notificaciones de las Administraciones en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y serán de carácter gratuito.

Disposición transitoria única. Procedimientos iniciados bajo la anterior regulación.

Todos los procedimientos recogidos en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuaran tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente ley y, en particular:

1. Los apartados dos, cinco, seis, siete, ocho, nueve y diez del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.
2. El Título Sexto del Reglamento Hipotecario aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Disposición final primera. Título competencial.

La presente ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en relación a la ordenación de los registros e instrumentos públicos. Se exceptúa de lo anterior el artículo segundo que se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.14ª de la Constitución.

Disposición final segunda. Resolución conjunta.

En el plazo de seis meses desde la publicación de esta ley, la Dirección General del Catastro y la Dirección General de los Registros y del Notariado dictarán la Resolución conjunta a que se refiere el artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria.

Disposición final tercera. Constancia registral de la referencia catastral.

A los efectos de la aplicación de la presunción a que se refiere el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria no se considerará suficiente la comprobación o validación que se hubiera realizado por los Registradores, conforme al segundo inciso de la regla 1ª del número 5 del artículo 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca.

Disposición final cuarta. Medios.

Las medidas incluidas en esta norma no podrán suponer incremento de dotaciones ni de retribuciones ni de otros gastos de personal.

Disposición final quinta. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor al año de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Se exceptúa lo dispuesto en las disposiciones adicionales primera y segunda, que entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación.

Congreso de los Diputados

BOCG. Congreso de los Diputados, serie A, núm. 100-2, de 09/03/2015
cve: BOCG-10-A-100-2

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS
X LEGISLATURA
Serie A: PROYECTOS DE LEY
9 de marzo de 2015

Núm. 100-2

ENMIENDAS E ÍNDICE DE ENMIENDAS AL ARTICULADO

121/000100 Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara, se ordena la publicación en el Boletín Oficial de las Cortes Generales de las enmiendas presentadas en relación con el Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, así como del índice de enmiendas al articulado.

Palacio del Congreso de los Diputados, 2 de marzo de 2015. P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, Carlos Gutiérrez Vicén.

ENMIENDA NÚM. 1

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

A la Mesa de la Comisión de Justicia

En nombre del Grupo Parlamentario Socialista, me dirijo a esa Mesa para, al amparo de lo establecido en el artículo 110 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presentar la siguiente enmienda a la totalidad de devolución al Proyecto de Reforma de la Ley

Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Palacio del Congreso de los Diputados, 3 de diciembre de 2014. Miguel Ángel Heredia Díaz, Portavoz del Grupo Parlamentario Socialista.

Enmienda a la totalidad de devolución

Elemento esencial definitorio del Proyecto cuya devolución se postula es el carácter sesgado del mismo y su pretensión de desplazar el punto de gravedad, situado hoy en las bases catastrales a los efectos de la descripción de las fincas, hacia otro tipo de bases de carácter privado, no controladas por el Estado, a pesar del carácter de públicos que tienen los registros.

En la operativa actual el sistema pivota, a los efectos de la determinación de las fincas existentes, por una parte en el Registro de la Propiedad que publica derechos reales sobre los inmuebles, y por otra en el Catastro como base para la descripción física de las fincas existentes, y su valoración a efectos fiscales.

La certificación catastral descriptiva y gráfica se acompaña a todas las escrituras por las que se transmita la propiedad de una finca, se grave o se modifique su descripción.

Página 2

Además, es relevante señalar que, el Catastro ha realizado desde el año 1997 un excepcional esfuerzo. El Estado ha destinado fondos y medios humanos, hasta conseguir crear lo que hoy constituye un Catastro On Line, accesible directa y gratuitamente al ciudadano (en cuanto a sus datos propios), y con respeto a la protección de datos (en cuanto a los datos ajenos). Al igual que por mor de una reforma legal llevada a cabo a través de la aprobación de un Decreto Ley con un gran número de materias muy importantes, tramitado como Proyecto de Ley con urgencia y agosticidad para que los ciudadanos no se enteraran de nada se ha cedido el Registro Civil, a los registradores.

En todo la variedad de sistemas que existen en el mundo el Catastro es la pieza esencial, para la descripción física de la finca, en definitiva los datos que publica el Catastro (cabida, linderos, etc.) son necesarios para la correcta y exacta identificación de una finca. Igualmente es el catastro el encargado de aportar esos datos físicos de las fincas, así como la representación gráfica.

Tampoco es necesaria la reforma ya que la publicidad de los datos que publican los registros también está resuelta por lo previsto en la Ley Hipotecaria con las redacciones dadas por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, sin que a día de hoy se haya cumplimentado una gran parte lo dispuesto en esta Ley, por lo que llama la atención

que se pretende modificar sin haberse ni siquiera estrenado su cumplimiento.

Pero mientras estas reformas se iban haciendo, el Colegio de Registradores trabajaba en el proyecto GEOBASE desde el año 2001, y la identificación IDUFIR, instrumentos diseñados exclusivamente para competir con la puesta en práctica de la Referencia Catastral en los libros registrales. Tal es así que hay ya varias Comunidades Autónomas en las que los registradores incorporan a los documentos las gráficas GEOBASE y no las catastrales, a pesar de no haberlo solicitado el inscribiente, y, en el sistema de información registral telemática, todas las notas están presididas y organizadas por el número IDUFIR, mientras que la Referencia Catastral se oculta en el texto de la descripción de la finca.

Llevada a cabo esta actividad, solo quedaba santificar con una Ley que adecuara la legalidad a esas pretensiones y esto es lo que viene a hacer este Proyecto, mediante cambios como es el cambio de nombre del asiento de inscripción que ahora pasa a llamarse «folio real» y al que se pretenden incorporar datos totalmente innecesarios y únicamente útiles desde un punto de vista interno o doméstico registral.

Y así, en el Proyecto de Ley, se pretende sustituir la mención obligatoria de la referencia catastral, lo que no aporta ningún beneficio para los ciudadanos, desaprovechando las instituciones ya existentes y de probada eficacia y rigor como es el catastro y las correspondientes bases catastrales, y además todo ello con costes suplementarios para el ciudadano. Se trata pues con la reforma, aunque expresamente no se diga, de sustituir el actual sistema, que ha probado sobradamente su seguridad, eficiencia y eficacia, y cambiar el sistema de base física del Catastro, por el de un sistema de bases privadas, ignorando que en nuestro sistema actual y así lo confirma la legislación en vigor, es el Catastro el que le aporta las bases gráficas y la referencia catastral, y esa es la única identificación de la finca desde el punto de vista físico y de su ubicación catastral. Eso y no otra cosa es lo que se pretende.

Cambiar ese sistema por otra base gráfica diferente como puede ser el sistema GEOBASE o un identificador privado/código (IDUFIR), creados por el cuerpo de registradores, significa una suerte de privatización del registro.

Es y debe seguir siendo legalmente la referencia catastral la que debe figurar como Código de identificación, ya que es la base catastral, la que regula el sistema en cuanto a base gráfica y en cuanto a la identificación alfanumérica. Tener dos identificativos diferentes es contrario al principio de seguridad jurídica.

En definitiva, se desplaza el Catastro, de una manera evidente, hacia otros cometidos, que no interfieran con el registro, rompiendo así el sistema ya establecido, y pasando por alto, todo lo establecido en el artículo 33 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en conexión con el artículo 18 del mismo texto, que regula el procedimiento para conseguir la concordancia entre el Catastro y la realidad física, y de ahí la concordancia con el Registro.

El afán expansivo llega hasta la propuesta de atribuirse, también como objeto de la calificación, hasta las cuestiones físicas y ello olvidando que en nuestro sistema, el registro no crea ni atribuye derechos, ni siquiera referencias ya que estos efectos están reservados legalmente al título, ya sea este judicial, notarial o administrativo, ya que en el Registro se inscriben documentos públicos en el sentido amplio que señala el artículo 1216 del Código civil. La voluntad de las partes expresada en la escritura pública, o el mandato del juez en el auto que ordena la inscripción o el negocio jurídico recogido en el documento administrativo, son inmodificables, y por tanto no están sujetas a una interpretación registral.

Página 3

El mismo afán invasivo hace que se atribuya al registrador competencias del Juez o Notario que con arreglo a sus respectivas legislaciones cuidan de la protección de los derechos de los no comparecientes, notificándoles aquellas situaciones o alteraciones que les pueden afectar.

No menos rechazables debemos considerar otras modificaciones del Proyecto, como la determinación de quién es el notario hábil competente para actuar, cambiando lo previsto en la legislación Notarial, para supuesto en que la misma no permite la libertad de elección, justificada por el clarísimo vínculo de conocimiento de la realidad que tienen los notarios de la zona, lo que supone un refuerzo de la seguridad jurídica y lo que además no es desdeñable, la necesidad de cuidar de los legítimos intereses económicos de las notarías rurales, las cuales suponen elementos importantes de mantenimiento de servicios que de otro modo terminarían concentrándose todos en núcleos urbanos grandes.

Dentro de esta línea de privatización que ya denunciarnos de la justicia, se enmarca también y en línea con la reforma de la jurisdicción voluntaria, la exclusión de la competencia judicial en los expedientes en que actualmente la Ley Hipotecaria permite que actúen, sin respetar, al menos, el derecho del interesado a elegir entre la vía jurisdiccional voluntaria y la notarial.

Esta hiperplasia registral en todos los ámbitos, se manifiesta también en la exigencia de que la inscripción debe contener referencia a los medios de pago, materia que en nada puede ayudar a combatir el fraude fiscal o dificultar o impedir el blanqueo de capital, ya que todo ello está ya delimitado perfectamente en la legislación sectorial.

Finalmente, en esta materia también rechazamos la regulación en extremo reglamentista que contiene el Proyecto, ya que la única finalidad que podemos colegir, es la exclusión de la competencia de revisión del Reglamento, en cuanto a su adecuación a la Ley, por parte del Tribunal Supremo, elevando la competencia al Tribunal Constitucional quien la examina exclusivamente referida a parámetros de constitucionalidad, a lo que debe añadirse las dificultades de impugnación, al estar muy limitada la legitimación para el recurso.

Aborda también este Proyecto la reforma del artículo 206 de la Ley Hipotecaria y en consecuencia los artículos 303 a 306 de su Reglamento, pero lo hace de manera insultante aludiendo a que la inclusión respondió a circunstancias históricas y señalando que el transcurso de un tiempo suficiente desde la reforma del Reglamento Hipotecario de 1998, ya permitió la inscripción de los templos destinados al culto católico, proscrita hasta entonces, hace que hoy a sea innecesaria. Pues frente a esa concepción entendemos que el rechazo viene directamente fundamentado en la Constitución Española que en su artículo 16.3 y también recogido en el artículo 1.3 Ley Orgánica de Libertad Religiosa, los cuales establecen expresamente que «ninguna confesión tendrá carácter estatal». Es por ello que la iglesia católica no puede ser tratada, bajo ningún concepto, ni nunca debió serlo, como Administración pública. A lo que se añade, la vulneración del principio de igualdad con otras confesiones proscrito así mismo por el artículo 14 de la CE.

Por todo ello, el Grupo Socialista rechaza de plano la contrarreforma de la justicia que está llevando a cabo el Partido Popular con su mayoría absoluta, que impone la privatización de la misma; rechaza de plano la privatización de los Registros, civil mediante el Real Decreto Ley 8/2014 y ahora el de la propiedad; rechaza de plano el modelo que esconde el Proyecto de Ley que permite la apropiación del Registro de la propiedad por un cuerpo que se define como funcional, para aprovecharlo en interés propio y no en beneficio de la sociedad. En definitiva, los socialistas no apoyaremos medidas que atacan derechos de los ciudadanos, que devalúan la calidad de nuestra democracia, por lo que presentamos una enmienda a la totalidad que postula la devolución al Gobierno del Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

A la Mesa de la Comisión de Justicia

Sabino Cuadra Lasarte, Diputado de Amaiur, integrado en el Grupo Parlamentario Mixto, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de la Cámara, presenta la siguiente enmienda parcial al Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Palacio del Congreso de los Diputados, 1 de diciembre de 2014. Sabino Cuadra Lasarte, Diputado. Xabier Mikel Errekondo Saltsamendi, Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

Página 4

ENMIENDA NÚM. 2

FIRMANTE:

Sabino Cuadra Lasarte

(Grupo Parlamentario Mixto)

A la disposición derogatoria única. Derogación normativa

De adición.

Se propone añadir un punto más, número 3.

El Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, que ahora se tramita, hace desaparecer el artículo 206.12 de aquella, pero sin mencionar para nada la situación registral creada tras las decenas de miles de inmatriculaciones realizadas por la Iglesia Católica amparándose en la reforma del Reglamento Hipotecario operada mediante el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre.

Se trata, por tanto, de una reforma claramente insuficiente, pues legaliza así la masiva apropiación, de carácter claramente anticonstitucional (artículo 18.3 de la C.E.) practicada por la Iglesia en estos últimos años.

La enmienda de adición que se propone viene a abordar este necesario vacío declarando la nulidad, desde la entrada en vigor de la Constitución, de todas aquellas inmatriculaciones practicadas por la Iglesia en uso de este artículo 206.1.º de la Ley Hipotecaria.

Texto que se propone:

«3. La actual derogación del artículo 206 de la Ley Hipotecaria se entenderá referida a todos los efectos a la fecha de entrada en vigor de la Constitución española, habida cuenta su oposición a lo dispuesto en el artículo 16.3 de la misma.»

A la Mesa de la Comisión de Justicia

Al amparo de lo establecido en el Reglamento de la Cámara, el Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUIA, CHA: La Izquierda Plural, presenta las siguientes enmiendas parciales al Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Palacio del Congreso de los Diputados, 19 de febrero de 2015. Gaspar Llamazares Trigo, Diputado. Joan Coscubiela Conesa, Portavoz del Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUIA, CHA: La Izquierda Plural.

ENMIENDA NÚM. 3

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

A la exposición de motivos. Apartado II

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«Teniendo en cuenta los antecedentes antes referidos y la dificultad demostrada de cumplir el objetivo común con los procedimientos hasta ahora existentes, la finalidad de esta ley es conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro, con los elementos tecnológicos, las

Página 5

infraestructuras geodésicas construidas por el Estado a través del IGN y el personal cualificado hoy disponibles, a través de un fluido intercambio seguro de datos entre ambas instituciones, potenciando la interoperabilidad entre ellas y dotando al procedimiento de un marco normativo adecuado, y así, de un mayor grado de acierto en la descripción topográfica de los inmuebles y otros objetos territoriales, incrementando la seguridad jurídico-técnica en el tráfico inmobiliario y simplificando la tramitación administrativa.»

JUSTIFICACIÓN

Entendemos que deben ser objeto de consideración las siguientes referencias legislativas:

Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía.

Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre Infraestructuras y Servicios de Información Geográfica en España LISIGE (que incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2007/2/CE).

Real Decreto 585/1989 que regula la Cartografía Catastral

Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el Sistema Geodésico de Referencia Oficial en España.

Real Decreto 1545/2007, de 23 de noviembre, por el que se regula el Sistema Cartográfico Nacional (ligado a la producción comunitaria de la Directiva INSPIRE persigue el ejercicio eficaz de las funciones públicas en materia de información geográfica).

Land Administration Domain Model ISO 19152 (LADM) aprobado el 1 de noviembre de 2012.

ENMIENDA NÚM. 4

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

A la exposición de motivos. Apartado III

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«El primer efecto de la reforma será favorecer la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Desde el punto de vista económico y de la seguridad jurídica es esencial para el Registro determinar con la mayor exactitud posible la porción de terreno o el objeto territorial sobre la que proyecta sus efectos. Para el Catastro es esencial conocer y documentar cartográficamente todas aquellas modificaciones o alteraciones registrales que, realizadas con adecuada precisión por el técnico competente, se produzcan sobre los objetos territoriales legales y fincas mediante cualquier hecho, negocio o acto jurídico. Esta coordinación debe realizarse mediante procedimientos ágiles pero, al mismo tiempo, dotados de las suficientes garantías jurídico-técnicas para los posibles afectados, a través de procedimientos que eviten cualquier situación de indefensión.

La Ley define cuándo se entiende que existe concordancia entre la finca registral y la parcela catastral; cuándo se entiende que la coordinación se alcanza y cuándo se entiende que se rompe; también establece las vías para informar de esta circunstancia a terceros y procedimientos internos de información e intercambio de datos, para conocer el grado de fiabilidad o certidumbre de la información ofrecida. La calidad y fiabilidad de la información cartográfica y literaria incrementa la seguridad jurídica jurídico-técnica. La seguridad jurídico-técnica en las transmisiones es un importante valor añadido a la propiedad inmobiliaria, que evitará supuestos litigiosos y los costes, tanto económicos directos de todo contencioso, como los indirectos, derivados de las situaciones de dependencia, dotando al mercado inmobiliario de mayor transparencia.

Desde el punto de vista del ciudadano, además de verse beneficiado por una mayor seguridad jurídico-técnica a la que antes se ha hecho referencia, también va a verse beneficiado por una

Página 6

simplificación administrativa en sus relaciones con ambas instituciones ¿la registral y la catastral? ya que no será necesario, en muchos casos, volver a aportar información sobre la descripción de los inmuebles ya presentada.»

JUSTIFICACIÓN

La textualidad es inherente al lenguaje normativo y se distingue del lenguaje coloquial por su aplicabilidad, su coercitividad, su carácter vinculante, etc. Por ello, resulta indispensable que en lo posible, no genere confusión (ni por sí mismo ni per interpósita persona).

La redacción del articulado adolece de errores geosemánticos y conceptuales en los términos y expresiones que se manejan. Su pertinencia figura contemplada en el diccionario de la RAE, en la legislación específica, en normas ISO, en pliegos de condiciones técnicas, etc.

Por ello entendemos que el Proyecto debe ser rediseñado en estructura, contenido y forma bajo las reglas y directrices tanto de la Técnica Legislativa como de las Disciplinas Científico-Técnicas de las que pretende servirse, soslayando ambigüedades que alteren el preciso significado y alcance de numerosos términos utilizados.

A continuación se citan algunos de ellos: cartografía, topografía, base cartográfica numérica (BCN), base de datos geográfica (BDG), base topográfica armonizada (BTA), incertidumbre, apeo, deslinde, levantamiento, aplicabilidad, replanteo, objeto territorial (OT), objeto territorial legal (OTL), etc.

ENMIENDA NÚM. 5

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

Al artículo 9 a)

De modificación.

Se propone la modificación de la letra a) quedando redactada como sigue:

«a) Descripción del inmueble objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su ubicación georreferenciada, naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. En el caso de aportarse un levantamiento topográfico parcelario, podrá añadirse a la descripción literaria ya existente, una complementaria, con mayor grado de detalle, de las líneas límite en él contenidas. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble, que no podrá ser coincidente con la atribuida a otra finca y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.»

JUSTIFICACIÓN

El segundo párrafo del artículo 170 RN indica lo siguiente:

«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.»

La descripción literaria de una finca a los cuatro vientos a través de la titularidad de sus colindantes en el momento de la inscripción que ha venido contemplando en España la legislación notarial e hipotecaria se ha revelado, en el tiempo, como un método poco o nada eficaz, para delimitarla espacialmente.

Frente a ella, la descripción literaria ?estandarizada? de líneas límite de un objeto territorial (OT) que acompaña a un levantamiento topográfico parcelario cumple acertadamente esa función y por ello, puede y debe ser incorporada al folio registral. El resultado de dicha incorporación a la inscripción registral conforma el OTL.

Página 7

Dicha descripción consta de dos apartados: uno general y otro particular. El primero describe la forma perimetral, su orientación, colindancias y peculiaridades de ubicación en su contexto territorial. En el segundo se detallan las lindes e hitos que conforman el lindero: su naturaleza, finalidad, alcance, forma, listado de coordenadas perimetrales, longitud, conectividad, amojonamiento, etc. La descripción se inicia a partir de un punto de comienzo situado usualmente al norte y sigue, en sentido dextrógiro, hasta completar el perímetro.

Este procedimiento es similar al exigido legalmente para el deslinde del monte público y de términos municipales.

ENMIENDA NÚM. 6

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

Al artículo 9 b)

De modificación.

Se propone la modificación de la letra b) quedando redactada como sigue:

«b) 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, se aportará plano topográfico parcelario expedido por técnico competente que refleje de modo preciso e indubitado el/los objetos territoriales y fincas que comprende.

Dicho plano llevará asociada una descripción literaria de linderos y líneas límite, con las coordenadas georreferenciadas de sus vértices debidamente acreditadas, estará referido a la Infraestructura geodésica oficial y se someterá al estándar correspondiente en función de su ubicación, naturaleza del suelo, propósito, cargas y servidumbres, etc.

Asimismo, dicho plano topográfico parcelario podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación topográfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, si los otorgantes del título hubieran manifestado previamente su conformidad con esta. En caso contrario, si advirtieran discrepancias entre la realidad física y la certificación catastral, el Notario solicitará plano topográfico e informe emitido por técnico competente que trasladará al Catastro para su subsanación en el plazo de cinco días. Dicho plano topográfico parcelario deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro. Una vez practicada la alteración, se aportará la nueva certificación catastral al título inscribible.

Si se tratase de alguno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa; el plano topográfico parcelario georreferenciado habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. El plano topográfico parcelario georreferenciado deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

El plano topográfico parcelario aportado será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre el plano topográfico parcelario aportado y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio, las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedieran el diez por ciento de la cabida

deslinde respecto de las colindantes.

El uso de croquis sobre ortofotografías se considerará meramente indiciario.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, sin otros efectos, otras representaciones cartográficas y fotogramétricas disponibles, que le permitan investigar las características topográficas de la finca, sus lindes y su línea límite perimetral.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada por el Colegio de Registradores y residente en el sistema informático único de los Registradores, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.

Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la cartografía catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación topográfica georreferenciada alternativa (plano topográfico parcelario), esta 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. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación topográfica por Catastro. Así mismo, 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.»

JUSTIFICACIÓN

La generalidad propia del parcelario cartográfico catastral es consecuencia directa de la metodología empleada en la captura de la geometría de las parcelas, de los fines que la institución tiene encomendados por Ley, de las tolerancias que se establecen y de la disponibilidad de personal y medios.

«El catastro (art. 2.1 TRLCI) es una institución al servicio de los principios de justicia tributaria y asignación equitativa de los recursos públicos que, al más alto rango normativo, garantiza el artículo 31 de la CE.»

El registro de la propiedad es una institución que tiene por objeto proporcionar la cognoscibilidad por la comunidad de los títulos con trascendencia real inmobiliaria.

Se trata de un registro voluntario de títulos y cuyos efectos no extienden a los datos físicos de las fincas (arts. 1.2 y 38 de la LH.)

En él y desde los años 80, la forma de los predios se ha venido estableciendo mediante retintado por mitad del lindero que se aprecia en las ortofotografías, aunque no fuere coincidente con la línea límite perimetral del dominio.

Esta circunstancia y la ignorancia de la misma por parte de los usuarios inducen a errores, a malas interpretaciones y a perversas actuaciones que devienen en litis.

No se puede atribuir a su digitalización una precisión y exactitud (en posición relativa y absoluta) de la que carece.

Este modus operandi de la DGC (entonces CGCCT) supuso, en su día, el abandono de una práctica más exigente que venía siguiendo el Instituto Geográfico Catastral a través del llamado Catastro Topográfico Parcelario (1906-1980). Las detalladas instrucciones técnicas para su realización datan de 1942 y en ellas se contemplaban deslindes precisos in situ con citación de colindantes y titulares. Artículos: 24 a 40.

Un levantamiento topográfico parcelario permite acreditar la aplicabilidad del título al terreno y viceversa.

Además y en consonancia con la publicidad registral y catastral de la finca, el amojonamiento de las lindes objeto de levantamiento topográfico parcelario produce una publicidad material del OTL que, aleja cualquier atisbo de duda sobre su titularidad y delimitación.

Página 9

El dominio, una vez reconocido y codificado métrica, formal y literariamente se consolida y perfecciona, se hace mejor en derecho por aplicación de la técnica que le es propia.

Mojones, muros, setos, etc. no ofrecen por sí mismos ninguna prueba de ser partes determinantes de un confín, de un límite predial. Esa prueba la ofrece ?irrefutablemente? un plano topográfico digital en el que se les hace constar mediante símbolos representativos en las posiciones coordenadas y matemáticamente precisas en la que se encuentran. Ello permite que puedan ser identificados, verificados o repuestos (por técnico competente) con un margen de incertidumbre cuantificable y en cualquier momento.

Un Croquis es un diseño o dibujo abocetado que plasma de forma simplificada una imagen o una idea. Confeccionado ?antaño? con instrumentos de dibujo resulta, a veces, de difícil interpretación, e incluso solo es legible para su autor. Por lo general se trata de un esquema elaborado a partir de la copia de un modelo proveniente de la naturaleza o de la plasmación visual de un concepto proveniente de la imaginación. Tiene su origen en el francés y deriva del verbo croquer (casar y

comer).

La croquización con técnicas digitales digital sobre las ortofotos del PNOA es el procedimiento sugerido y seguido por algunos registradores para identificar ¿obsoletas? descripciones literarias de las escrituras que albergan en sus sedes.

También para alterar el parcelario catastral y para dar soporte a las llamadas «bases gráficas registrales». Es esta una cobertura grafimática ¿no cartográfica aunque se sirva de ortofotos? llena de imprecisiones y errores que, en el momento presente, plantea nuevos supuestos litigiosos.

La ignorancia de disciplinas como la geodesia, la cartografía matemática, la fotogrametría o los métodos topográficos son su origen. Ello no obsta para que determinadas responsabilidades sean «YA» asumidas por aquellos que pretendan, osadamente y de ese modo, pulverizar la presunción de veracidad de la cartografía catastral a partir de otros supuestos aún menos robustos.

Un servicio de emisión, validación y coordinación de «bases topográficas fiables» solo se sustenta en la medición y el amojonado preciso de objetos territoriales (OT) siguiendo protocolos y especificaciones técnicas contrastadas. Alemania, Austria, Francia, Dinamarca, Argentina, Australia, Japón o EEUU o Suiza son ejemplos.

ENMIENDA NÚM. 7

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

Al artículo 10.2

De modificación.

Se propone la modificación del apartado 2 del artículo 10, quedando redactada como sigue:

«2. En todo caso, conforme el artículo 9.b) deberá aportarse junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado tercero de este artículo.

El Registrador incorporará al folio real la representación cartográfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente, la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas.

Dado que la representación cartográfica catastral, en cuanto a la definición de linderos, no es lo suficientemente precisa para que la finca quede plenamente coordinada, su concordancia formal

solamente puede ser entendida en términos de congruencia gráfico-literaria por el registrador como aparente y suficientemente concordante.

Solo en el caso de que la representación gráfica catastral provenga de un levantamiento topográfico parcelario, cuya descripción literaria y titularidad hayan sido contempladas en la escritura

Página 10

y asiento, podrá hablarse de plena coordinación documental. Si además de lo anterior, la finca viniese deslindada con la conformidad de los colindantes, estaríamos ante el supuesto de una finca coordinada con plenos efectos jurídico-técnicos gráficos y gozará de todos los pronunciamientos registrales favorables.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con las anteriores enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 8

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

Al artículo 10.3

De modificación.

Se propone la modificación del apartado 3 del artículo 10, quedando redactada como sigue:

«3. Únicamente podrá aportarse una planimetría topográfica georreferenciada complementaria alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos:

- a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta ley en los que expresamente se admita una representación topográfica alternativa.
- b) Dicha representación consistirá en levantamiento topográfico parcelario, con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas, referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación, en proyecto expedido por técnico competente.
- c) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos.

En los supuestos en los que se haya aportado un plano topográfico preciso del hecho inscribible, el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, en su caso, la alteración que corresponda. Dicho plano será el de la realidad parcelaria ejecutada, no el del proyecto de reordenación de los terrenos inicialmente aprobado.»

JUSTIFICACIÓN

El hecho de que una finca esté coordinada con Catastro, no presupone gozar de los pronunciamientos favorables del Registro de la Propiedad y permanecerá así mientras el disfrute con los colindantes sea pacífico, pero saldrán a la luz sus carencias y errores en el momento en que un colindante proponga un deslinde contradictorio.

Respecto de la terminología empleada y sugerida, nos remitimos a consideraciones anteriores.

En cuanto a los planos que describen la reordenación de terrenos, la experiencia demuestra que:

- 1) Algunos de ellos, por haber sido realizados a partir de la cartografía catastral y/o de otras cartografías de escala y precisión insuficientes, deben ser rediseñados para poder ser replanteados.
- 2) La ejecución material de la obra, especialmente en zonas de abrupta orografía, obliga a realizar cambios en la forma y disposición del parcelario, viales, taludes, etc.

Por todo ello y en aras de no enturbiar innecesariamente la calidad de la cartografía catastral, es exigible que la documentación que se remita a la DGC sea la de lo realmente ejecutado, no la de lo pretendido.

Página 11

Este tipo de protocolos son usuales en obras de construcción y especialmente en el ámbito industrial donde a toda una obra civil suceden otras actuaciones que están obligadas a ubicar diversas estructuras, maquinaria, etc. con precisiones y tolerancias concretas.

El artículo 9 de la LH se pretende eliminar cuando es uno de los verdaderamente necesarios que permanezcan.

ENMIENDA NÚM. 9

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

Al artículo 10.5

De modificación.

Se propone la modificación en el apartado 5 del artículo 10, en el primer párrafo, «delimitación geográfica» por «límites geográficos» y en el tercero «gráfica» por «topográfica».

JUSTIFICACIÓN

Coherencia con anteriores enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 10

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

Al artículo 10.6 c)

De modificación.

Quedaría redactada como sigue:

«c) Los requisitos que deben cumplir la memoria técnica, del levantamiento topográfico parcelario georreferenciado en proyección UTM, que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con anteriores enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 11

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

Al artículo 198 1.º

De modificación.

Quedaría redactada como sigue.

«1.º La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca mediante un levantamiento topográfico parcelario, con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas, referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación, en proyecto expedido por técnico competente (art. 9 de la LH) y su coordinación con el Catastro.»

JUSTIFICACIÓN

Coherencia con anteriores enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 12

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

Al artículo 199.1

De modificación.

Quedaría redactada como sigue:

«1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y sus límites geográficos y, a través de ello, sus linderos generalistas y su superficie no precisa, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, si es coincidente con la realidad física por manifestación del titular.

(?)

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público. Para ello, podrá recabar o valerse de informe elaborado por técnico competente que verificará, en campo, la aplicabilidad de ambas bases gráficas y los errores de los que pudieran adolecer.

Esta circunstancia será comunicada al titular o a la Administración titular del inmueble afectado.»

JUSTIFICACIÓN

La naturaleza de la cartografía catastral impide que su representación gráfica trascienda en modo

preciso a la descripción literaria de linderos, superficies, etc. de una escritura.

La descripción precisa de lindes, cabida, etc. solo es posible tras la realización de un levantamiento topográfico parcelario georreferenciado.

Acreditar, dar credibilidad a algo supone autentificarlo y ello solo es posible gestionando unas certezas de las que lamentablemente carece, hoy, la certificación catastral descriptiva y gráfica.

ENMIENDA NÚM. 13

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

Al artículo 199.2

De modificación.

Página 13

Quedaría redactada como sigue:

«2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación topográfica alternativa precisa con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas, referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación, en proyecto expedido por técnico competente (art. 9 de la LH).»

JUSTIFICACIÓN

Coherencia con anteriores enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 14

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

Al artículo 201.1.b)

De modificación.

Quedaría redactada como sigue:

«b) Asimismo deberá el interesado expresar los datos de que disponga sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la propia finca y sobre las colindantes tanto registrales como catastrales, aportando, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o fincas objeto del expediente. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar una representación topográfica georreferenciada del mismo con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas, referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación, en proyecto expedido por técnico competente (art. 9 de la LH).»

JUSTIFICACIÓN

Coherencia con anteriores enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 15

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

Al artículo 201.1.d)

De modificación.

Se propone modificar el término «gráfica» por «topográfica».

JUSTIFICACIÓN

Coherencia con anteriores enmiendas.

Página 14

ENMIENDA NÚM. 16

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

Al artículo 201.3

De modificación.

Quedaría redactada como sigue:

«3. Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando la diferencia de cabida, siendo inferior al 10 por ciento de la inscrita, se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre los límites perimetrales de la parcela objeto del certificado y los de la finca inscrita.
- b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del 5 por ciento de la cabida que conste inscrita.

En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, de la certidumbre y veracidad de la cabida inscrita; la reiteración de rectificaciones sobre la misma o el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie mediante plano topográfico parcelario, con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas, referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación, en proyecto expedido por técnico competente (art. 9 de la LH).

Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.»

JUSTIFICACIÓN

Coherencia con anteriores enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 17

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

Al artículo 202.1. Segunda.a)

De modificación.

Se propone modificar el término «gráfica» por «topográfica».

JUSTIFICACIÓN

Coherencia con anteriores enmiendas.

Página 15

ENMIENDA NÚM. 18

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

Al artículo 203

De modificación.

Se propone la modificación del párrafo que sigue al supuesto 5.º, quedando redactado como sigue:

«Cuando las nuevas fincas creadas en virtud de los procedimientos a que se refiere este precepto no hubieran sido incorporadas previamente al plano parcelario catastral con delimitación de las parcelas que hayan de corresponderles, el Registrador remitirá por medios electrónicos a la Dirección General del Catastro copia de la representación topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas, referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación, en proyecto expedido por técnico competente (art. 9 de la LH), aportada para la inmatriculación al día siguiente al de su presentación en el Registro de la Propiedad. El Catastro devolverá al Registrador las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate para su incorporación al asiento, y la representación gráfica catastral indicando, en su caso, si la finca ha de entenderse coordinada con la descripción gráfica catastral.»

JUSTIFICACIÓN

Coherencia con anteriores enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 19

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

Al artículo 204.1, «in fine»

De modificación.

Se propone modificar el párrafo final del apartado 1, quedando redactado como sigue:

«Solo en caso de que la finca careciese de certificación catastral descriptiva y gráfica, podrá aportarse una representación topográfica alternativa con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas, referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación, en proyecto expedido por técnico competente (art. 9 de la LH) la cual deberá corresponderse con la descripción literaria realizada y respetar la delimitación de los colindantes catastrales y registrales. A la representación gráfica alternativa deberá acompañarse informe del Catastro.»

JUSTIFICACIÓN

Coherencia con anteriores enmiendas.

Página 16

ENMIENDA NÚM. 20

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

Al artículo 204.5

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«5. Además de ello, mediante certificación administrativa del acto en que así se disponga, podrán practicarse, en los bienes de titularidad de las Administraciones Públicas y de las Entidades de Derecho Público, operaciones registrales de agrupación, división, agregación, segregación, declaración de obra nueva, división horizontal, constitución de conjuntos inmobiliarios, rectificación descriptiva o cancelación, siempre que tales actos no afecten a terceros que no hubieran sido citados en el expediente, se cumplan los requisitos establecidos por la legislación sectorial y se aporte representación gráfica catastral de la finca o representación gráfica georreferenciada topográfica alternativa con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación, en proyecto expedido por técnico competente (art. 9 de la LH) en los términos previstos en el artículo 10.»

JUSTIFICACIÓN

Coherencia con anteriores enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 21

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

Al artículo 206. Tercera

De modificación.

Se propone sustituir «? representaciones gráficas?» por el siguiente texto:

«? representaciones cartográficas y fotogramétricas?»

JUSTIFICACIÓN

Coherencia con anteriores enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 22

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

Al artículo 210

De modificación.

Página 17

Se propone la sustitución de los párrafos segundo y tercero, por la siguiente redacción:

«La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, habrá de estar identificada mediante un levantamiento topográfico parcelario que recoja con precisión sus coordenadas perimetrales con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas, referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación, en proyecto expedido por técnico competente (art. 9 de la LH).

Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente, su plano de planta detallada, tomado del proyecto incorporado al libro.»

JUSTIFICACIÓN

Coherencia con anteriores enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 23

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

Al artículo 210 c)

De modificación.

Se propone la sustitución de «representado sobre la cartografía catastral» por el siguiente texto:

«? georreferenciado y superpuesto a la cartografía catastral?»

JUSTIFICACIÓN

Coherencia con anteriores enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 24

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

Al artículo segundo

De modificación.

Dos. Se propone la sustitución del nuevo apartado 3 del reenumerado artículo 18 LCI, quedando redactado como sigue:

«3. La Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral cuando la rectificación se derive de uno de los procedimientos de coordinación con el Registro de la Propiedad a los que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en los que

se hayan utilizado otros medios distintos de la cartografía catastral para la identificación topográfico-parcelaria de las fincas, siempre con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas,

Página 18

referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación, en proyecto expedido por técnico competente (art. 9 de la LH).»

JUSTIFICACIÓN

Coherencia con anteriores enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 25

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

Disposición adicional tercera (nueva)

De adición.

Quedaría redactada como sigue:

«Disposición adicional tercera.

Los registradores no podrán percibir honorarios ni arancel alguno por razón de los servicios de coordinación y bases gráficas, ni por los asientos de cualquier clase que se practiquen, validaciones, comunicaciones, notificaciones, notas, certificaciones, archivos o por cualquier otro concepto que ? directa o indirectamente? derive de los procedimientos de coordinación registral.»

JUSTIFICACIÓN

Los errores y obsolescencias del Registro no pueden ser costeados por el consumidor. Con ello se logra evitar el sobrecoste de duplicar las bases gráficas catastrales y registrales y proteger al consumidor del monopolio registral, mediante la creación de conceptos arancelarios, como los que se aplican irregularmente en la actualidad.

ENMIENDA NÚM. 26

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

A la disposición adicional cuarta (nueva)

De adición.

Quedaría redactada como sigue:

«Disposición adicional cuarta.

A la entrada en vigor de la presente ley todas aquellas inmatriculaciones de bienes inmuebles que la iglesia católica hubiera realizado en el conjunto del Estado español, como consecuencia de lo estipulado en el artículo 206 de la ley anterior y su reglamento, habrán de considerarse nulos a todos los efectos registrales.»

Página 19

JUSTIFICACIÓN

El artículo 206 de la Ley Hipotecaria y 304 de su Reglamento equiparan a la Iglesia Católica con el Estado, la Provincia, el Municipio y las Corporaciones de Derecho Público, a la hora de facilitar la inmatriculación de los bienes inmuebles, legitimándose a los Diocesanos a expedir las certificaciones pertinentes, asimilándolos de este modo a auténticos funcionarios públicos.

La equiparación de la Iglesia Católica a una Corporación de Derecho Público, propia de un Estado confesional, no sería admisible constitucionalmente en un Estado como el definido en el artículo 16.3 de la Constitución española, en virtud del cual, «ninguna confesión tendrá carácter estatal. Por tanto, los efectos de este privilegio injustificado, suprimido en este proyecto de ley, deberían tener efectos retroactivos, reconociendo nulos dichos actos.

ENMIENDA NÚM. 27

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

A la disposición derogatoria única. Derogación normativa

De adición.

Se propone añadir un nuevo apartado 3, quedando redactado como sigue:

«3. La actual derogación del artículo 206 de la Ley Hipotecaria se entenderá referida a todos los efectos a la fecha de entrada en vigor de la Constitución española, habida cuenta su oposición a lo dispuesto en el artículo 16.3 de la misma.»

JUSTIFICACIÓN

Alternativamente a la anterior enmienda, se propone la adición de una disposición derogatoria para abordar esta cuestión.

El actual artículo 206, 1.º, de la Ley Hipotecaria, aprobado mediante el Decreto de 8 de febrero de 1946, viene a equiparar a la Iglesia Católica con el Estado, la Provincia, el Municipio y las Corporaciones de Derecho Público, a la hora de facilitar la inmatriculación de bienes inmuebles de titularidad eclesiástica. De esta manera, se viene a equiparar a los Diocesanos con los fedatarios públicos a la hora de acreditar la legitimidad de una propiedad, convirtiéndose la Iglesia en parte y juez en estos procedimientos.

Sobre esta base, tras la reforma del Reglamento Hipotecario operada mediante el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, que posibilitó el acceso al Registro Hipotecario de cualesquiera bienes inmuebles de titularidad eclesiástica, la Jerarquía católica ha procedido a inmatricular decenas de miles de bienes (tan solo en Navarra se inscribieron entre 1998 y 2007 más de mil), entre los que se encuentran, no solo iglesias y lugares de culto, sino también viviendas, huertas, plazas públicas, solares, frontones, viñedos, arbolados?, e incluso bienes de indudable interés público declarados Patrimonio de la Humanidad, como son la Giralda de Sevilla y la mezquita de Córdoba.

Evidentemente, el artículo 206,1.º de la Ley Hipotecaria de 1946 antes citado, procedente de los tiempos concordatarios y del nacional-catolicismo franquista, choca frontalmente con lo dispuesto en el artículo 18,3 de la Constitución Española que establece que «ninguna confesión tendrá carácter estatal», artículo éste respecto al cual el propio Tribunal Constitucional ha afirmado que «veda cualquier confusión entre funciones religiosas y funciones estatales».

En esta dirección, la Sentencia del Tribunal Constitucional 340/1993, de 16 de noviembre, declaró la inconstitucionalidad del artículo 76.1 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, que equiparaba a la Iglesia Católica con el Estado, la Provincia, el Municipio y las Corporaciones de Derecho Público a la hora de no estar obligada a justificar la necesidad de ocupación de los bienes que

tuviere dados en arrendamiento de cara a su resolución, anulando así, por su carácter anticonstitucional, un privilegio similar al de la Ley Hipotecaria que ahora estamos analizando.

Quizás por esta evidente y frontal inconstitucionalidad, este proyecto de ley hace desaparecer el artículo 206.1.º antes citado, pero sin mencionar para nada la situación registral creada tras las decenas de miles de inmatriculaciones realizadas por la Iglesia durante estos pasados años. Se trata, por tanto, de una reforma claramente insuficiente pues deja en pie de legalidad la masiva apropiación anticonstitucional practicada por la Iglesia en el último período.

Por ello, la enmienda que se propone viene a abordar este necesario vacío, declarando la nulidad, desde la entrada en vigor de la Constitución Española, de todas aquellas inmatriculaciones practicadas por la Iglesia en uso de este artículo 206.1.º de la Ley Hipotecaria.

A la Mesa de la Comisión de Justicia

El Grupo Parlamentario Mixto, a iniciativa del Diputado don Carlos Casimiro Salvador Armendáriz de Unión del Pueblo Navarro (UPN), al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al articulado al Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004.

Palacio del Congreso de los Diputados, 26 de febrero de 2015. Carlos Casimiro Salvador Armendáriz, Diputado. Xabier Mikel Errekondo Saltsamendi, Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

ENMIENDA NÚM. 28

FIRMANTE:

Carlos Casimiro Salvador Armendáriz

(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo primero. Apartado nuevo. Disposición adicional nueva a la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946

De adición.

Texto que se propone:

«Nuevo. Se añade una nueva disposición adicional con la siguiente redacción:

1.º) Disposición adicional nueva. Relaciones entre el Registro de la Propiedad y el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.

En los supuestos en que la coordinación o el intercambio de información deban efectuarse entre el Registro de la Propiedad y el Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, la Dirección General de los Registros y del Notariado, en virtud de las competencias históricas que en este ámbito ostenta la Comunidad Foral de Navarra, se relacionará con los órganos de esta Comunidad competentes en la materia.»

JUSTIFICACIÓN

Navarra ha contado históricamente con régimen jurídico propio en materia de riqueza territorial y de catastros.

Sin perjuicio de ello, y en el mismo afán que el presente Proyecto de Ley se aprobaba allá por el año 1991 el Decreto Foral 54, de 7 de febrero, de coordinación del Registro Fiscal de la Riqueza Territorial de Navarra con el Registro de la Propiedad, en el ánimo de coordinar el sistema catastral de Navarra, que

Página 21

aportará los datos descriptivos y gráficos de cada finca, con el Registro de la Propiedad, que a su vez aportará al Registro Fiscal el nombre de los titulares en dominio y la referencia catastral.

Con esta disposición adicional nueva se contemplarían la coordinación y el intercambio de información entre el Registro de la Propiedad y el Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, con carácter general, permitiendo su aplicación de manera incondicionada, en todos los ámbitos y supuestos en que fuera necesario (resoluciones conjuntas para el intercambio de información, acuerdos generales o específicos de coordinación, etc?).

ENMIENDA NÚM. 29

FIRMANTE:

Carlos Casimiro Salvador Armendáriz

(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 202.1 Segunda a) de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, contenido en el artículo primero apartado ocho del Proyecto de Ley.

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 202.

1. El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna se tramitará con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. El expediente deberá tramitarse ante Notario (?).

Segunda. Se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca en la cual, junto a la descripción literaria de la finca, realizada en los términos prevenidos reglamentariamente, deberán hacerse constar los datos personales del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones, acompañándose además los siguientes documentos:

a) Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios.

b) (?).»

JUSTIFICACIÓN

Es absolutamente imposible poder facilitar en la certificación catastral los datos que se indican en el apartado.

Respecto a la titularidad: en Catastro no se contempla únicamente la propiedad como tipo de titularidad.

Página 22

ENMIENDA NÚM. 30

FIRMANTE:

Carlos Casimiro Salvador Armendáriz

(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 9 e) de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, contenido en

el artículo primero apartado uno del Proyecto de Ley

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 9.

El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquella. Los asientos del Registro contendrán la expresión circunstanciada de todo lo que, conforme a la calificación del título efectuada por el Registrador, determine el sujeto, objeto y contenido de los derechos publicados por los citados asientos. A tal fin, la inscripción de cada finca registral contendrá las circunstancias siguientes:

a) (?)

e) Las personas naturales o jurídicas a cuyo favor se haga la inscripción, con expresión en el primer caso de los apellidos, nombre y NIF, y en el segundo, de su denominación y CIF, o cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones.»

JUSTIFICACIÓN

El artículo 51 del Reglamento Hipotecario omite la necesidad de incluir el NIF de los no comparecientes, considerándose en la actualidad, dicho dato absolutamente imprescindible en la lucha contra el fraude.

ENMIENDA NÚM. 31

FIRMANTE:

Carlos Casimiro Salvador Armendáriz

(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo segundo. Apartado nuevo. Que modifica el artículo 3.1 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 3. Contenido.

1. La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. Igualmente se incluirá la referencia registral de la finca, que no podrá ser coincidente con la atribuida a otra finca y el hecho de estar o el inmueble coordinado con el Registro de la Propiedad.

2. ?»

Página 23

JUSTIFICACIÓN

En correspondencia con el apartado a) del artículo 9 de la ley Hipotecaria en el que se dice que «Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble, que no podrá ser coincidente con la atribuida a otra finca y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10», debiera incluirse de forma similar en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004 que, en el contenido de la certificación catastral debe incluirse la referencia registral de la finca que no podrá ser coincidente con la atribuida a otra finca.

ENMIENDA NÚM. 32

FIRMANTE:

Carlos Casimiro Salvador Armendáriz

(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo primero. Apartado nuevo. Se modifica el artículo 4 de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946

De adición.

Texto que se propone:

«También se inscribirán en el registro los títulos expresados en el artículo 2, otorgados en país extranjero, previa su remisión en los términos previstos en la normativa correspondiente, siempre que el documento judicial, notarial o administrativo despliegue en el país de origen los mismos efectos que los previstos para el documento español y que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las

autoridades españolas en la materia de que se trate.

En todo caso, los documentos a que se refiere el párrafo anterior estarán sujetos a homologación, de conformidad con lo dispuesto en su legislación específica.»

JUSTIFICACIÓN

La Ley 20/2011, de 21 de julio, de Registro civil, recoge en sus artículos 96 y 97, los requisitos que han de cumplir los documentos extranjeros para poder ser inscritos en el registro civil, exigiendo no solo equivalencia de formas, sino de efectos y funciones por parte de la autoridad extranjera a los efectos de inscribir en el registro civil resoluciones o documentos públicos extranjeros.

Tal exigencia debe extenderse a los registros de la propiedad y mercantiles, dada su connotación de registro jurídico, de modo tal que no perjudique la circulación y efectos del documento.

A tal fin, se extiende a los documentos objeto de inscripción en el registro de la propiedad la exigencia señalada en la Ley de Registro Civil consistente en que el documento «per se», produzca los mismos efectos que los previstos para el documento español. Asimismo, no solo es preciso que el documento para su inscripción sea equivalente en formas y efectos, sino que el funcionario extranjero autor de tal documento ejerza funciones idénticas a las que de su homónimo español. Otra consideración devaluaría el registro de la propiedad desde el momento en que se permitiría el acceso de un documento realizado por un funcionario extranjero que no ejerce funciones similares a la del español, con claro perjuicio para nuestro sistema de seguridad jurídica.

Por último, dicho documento objeto de inscripción quedará sujeto a homologación conforme disponga la legislación especial, atendida su naturaleza jurídica.

Página 24

A la Mesa de la Comisión de Justicia

Don Josep Antoni Duran i Lleida, en su calidad de Portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) de acuerdo con lo establecido en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo

Palacio del Congreso de los Diputados, 24 de febrero de 2015. Josep Antoni Duran i Lleida, Portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).

ENMIENDA NÚM. 33

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió)

A los efectos de sustituir en todo el texto del Proyecto de Ley la expresión «representación gráfica» por los términos «representación topográfica o cartográfica georreferenciada».

JUSTIFICACIÓN

La principal dificultad para conseguir una coordinación de facto entre registro y catastro, tal y como persigue el presente Proyecto, reside en las diferencias de descripción de las fincas contenidas en el Registro y en el Catastro.

En el Estado español este problema persiste porque, de acuerdo con la legislación vigente, los instrumentos de representación gráfica responden a finalidades fiscales y no registrales, la descripción de los inmuebles es insuficiente, inadecuada y no permite garantizar adecuadamente los derechos reales inscritos por indefinición del objeto territorial que los alberga. Por el contrario, otros ordenamientos jurídicos de países de nuestro entorno tienen resuelta esta discrepancia con la incorporación de una representación gráfica o definición topografía a la inscripción especialmente prevista para las funciones del registro de la propiedad.

En este sentido, sería conveniente seguir este modelo eficaz, permitiendo la incorporación de una base gráfica o definición topográfica a la inscripción para solventar las múltiples disparidades existentes, y una vez coordinadas la parcela catastral con la finca registral, se pretende dotar a estas últimas (las fincas coordinadas) de un rigor, veracidad y precisión geométrica demarcadora de la que carecen.

Se pretende sustituir en las 46 veces que aparece en el Proyecto la expresión «representación gráfica» (expresión vaga e imprecisa que no define apropiadamente el carácter eminentemente técnico del plano de un inmueble que debe ser aportado ante el Catastro y el Registro de la Propiedad) por la de «representación topográfica o cartográfica georreferenciada» por ser un término más adecuado para garantizar la concordancia entre la realidad física y las inscripciones registrales y catastrales.

ENMIENDA NÚM. 34

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió)

A los efectos de adicionar un nuevo apartado al artículo primero de modificación del artículo 8 de la Ley Hipotecaria.

Redacción que se propone:

Nuevo apartado. El artículo 8 queda redactado del siguiente modo:

«Cada finca tendrá desde que se inscriba por primera vez un identificador único registral, diferente. Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial.

1. Se inscribirán como una sola finca bajo un mismo identificador registral único:

a) El territorio, término redondo o lugar de cada foral en Galicia o Asturias, siempre que reconozcan un solo dueño directo o varios proindiviso, aunque esté dividido en suertes o porciones, dadas en dominio útil o foro a diferentes colonos, si su conjunto se halla comprendido dentro de los linderos de dicho término. Se estimará único el señorío directo para los efectos de la inscripción, aunque sean varios los que, a título de señores directos, cobren rentas o pensiones de un foral o lugar, siempre que la tierra aforada no se halle dividida entre ellos por el mismo concepto.

b) Toda explotación agrícola, con o sin casa de labor, que forme una unidad orgánica, aunque esté constituida por predios no colindantes, y las explotaciones industriales que formen un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí.

c) Las fincas urbanas y edificios en general, aunque pertenezcan a diferentes dueños en dominio pleno o menos pleno.

d) Los edificios en régimen de propiedad horizontal cuya construcción esté concluida, comenzada o proyectada siempre que cuente con proyecto técnico de construcción aprobado mediante licencia o autorización administrativa exigible.

e) Los complejos inmobiliarios privados sujetos al régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria, los urbanísticos compuestos por superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, destinados a la edificación o uso privado y al dominio público, así como a los regímenes especiales de propiedad establecidos en las Leyes.

f) Los edificios constituidos en régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles para uso turístico.

2. Una vez inscrito el régimen de propiedad horizontal o del complejo inmobiliario o urbanístico, la formal constitución de la comunidad de propietarios se hará constar por nota al margen del folio de la finca matriz en la que se reflejará la identidad del presidente, del secretario y, en su caso, del administrador, los cambios que se produzcan en estos cargos y el estado contable de la comunidad.

También se hará constar el depósito en formato electrónico del Libro del Edificio y el diligenciado de cada libro de actas en la forma que se determine reglamentariamente.

3. La afección del piso o local al pago de los gastos a Que se refiere el artículo 9.1.e) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, se hará constar por nota al margen de la inscripción de dominio, la cual expresará la cantidad por la que responde el elemento privativo tras la última aprobación de las cuentas anuales y la preferencia de carácter real en el cobro de esa cantidad a favor de la comunidad de propietarios en caso de ejecución sobre el piso o local. Esta nota marginal se cancelará cuando se acredite el pago de los gastos pendientes o al presentar el estado contable cada año por quien administre la comunidad del que resulte que se han satisfecho los mismos.»

JUSTIFICACIÓN

Adecuar la regulación contenida en la Ley Hipotecaria a las últimas modificaciones legislativas en materia de propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios y urbanísticos contenidas en el TR de la Ley del Suelo de 20 de junio de 2008, y sus sucesivas modificaciones, la última de 2013, y en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

Aunque desde 1992 los libros de actas de las comunidades en régimen de propiedad horizontal se diligencian en el Registro de la Propiedad, se hace conveniente que también consten los nombres de quienes ocupan los cargos y la situación contable, de forma que pueda darse publicidad registral de estos extremos, aumentando la seguridad jurídica de quien desea adquirir algún derecho en el edificio sujeto a tal régimen.

Página 26

El impago de cuotas en edificios en régimen de propiedad horizontal tiene la garantía reconocida en la ley especial, pero se requiere articular el mecanismo de la constancia registral expresa de la afección, optándose por el asiento de nota marginal.

ENMIENDA NÚM. 35

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió)

A los efectos de modificar el apartado Uno del artículo primero de modificación del artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Redacción que se propone:

Uno. El artículo 9 queda redactado del siguiente modo:

«El folio real de cada finca incorporará necesariamente el identificador registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción del inmueble objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su ubicación georreferenciada, 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, que no podrá ser coincidente con la atribuida a otra finca y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Podrá completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación en proyecto expedido por técnico competente.

Cuando conste acreditada, se expresará la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente Por el procedimiento que reglamentariamente se establezca al efecto.

b) 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, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa. En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación de que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio, las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedieran del cinco por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose si fuera preciso la que previamente constare en la descripción literaria. Para ello el interesado dispondrá de la propuesta de descripción y representación gráfica que resulte del Registro y del Catastro en el momento del otorgamiento del título para consentir la actualización de la descripción y la constancia de la superficie que resulte de la representación gráfica inscrita.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos.

c) La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título.

d) El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido. Podrán inscribirse cesiones y adjudicaciones de bienes inmuebles y derechos reales a favor de las comisiones de acreedores, sin necesidad de expresar su composición, acordadas en convenios de concursos de acreedores, identificándose en el asiento el auto judicial de homologación del convenio. Tales inscripciones no serán oponibles a los acreedores que acrediten haber ejercitado su derecho de abstención mediante certificación judicial. Serán susceptibles de inscripción los bienes inmuebles y derechos reales pertenecientes a fondos, sean fondos de pensiones, de inversión interior o exterior, de titulización hipotecaria, o de titulización de activos. El acta de inscripción se practicará a favor de dichos fondos como bienes del patrimonio de los mismos. También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, y aquellas otras inscripciones de derechos o situaciones jurídicas especiales previstas en las leyes. En cualquier momento, el titular inscrito, o el presentante de cualquier documento a él relativo, podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas, del contenido íntegro

Página 28

de las comunicaciones y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas.

f) La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.

g) El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice.

h) La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.

i) El acta de inscripción y la firma del Registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para determinadas inscripciones.»

JUSTIFICACIÓN

En el primer párrafo se sustituye «código» por «identificador», término más adaptado a la terminología actualmente utilizada en los Registros y por las propias Administraciones al dirigirse a los Registros.

En el apartado a), primer párrafo, se suprime la referencia a la imposibilidad de que una misma referencia catastral forme parte de más de una finca registral pues cabe la posibilidad de que un mismo inmueble catastral forme parte de dos o más fincas registrales y a la inversa. Así como se especifica que su ubicación sea georreferenciada, en coherencia con la enmienda anterior.

De acuerdo con el espíritu del Proyecto de Ley de propiciar la mayor concordancia posible entre los datos del Catastro y del Registro de Propiedad con la realidad inmobiliaria, resulta necesario que la descripción del inmueble sea lo más adecuada y completa posible y que la legislación permita a las partes aportar aquellas descripciones que permitan esta adecuación. En este mismo sentido, se pronuncia el artículo 170 del Reglamento notarial que indica lo siguiente: «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.» Por ello, se propone reincorporar como segundo párrafo del epígrafe a) el citado párrafo de la vigente Ley Hipotecaria.

En el párrafo tercero de la letra a) del precepto se regula de forma más precisa la forma de constar la información asociada en relación con la finca registral a través del procedimiento que se determine en forma reglamentariamente pues dicha información debe asociarse a la finca registral a través de la superposición de capas de información gráfica georreferenciada y no por medio de una nota marginal pues ello se realiza a través de la inscripción de los expedientes concretos.

En el párrafo quinto del apartado b) del artículo se reduce la diferencia de cabida al cinco por ciento para entender que no existe falta de identidad entre las fincas sujetas a calificación registral para la constancia registral de la representación gráfica de la finca, por ser este porcentaje el considerado idóneo por la legislación hipotecaria (artículo 298 del RH) para entender que no existe falta de identidad entre las fincas registrales. El diez por ciento se entiende por la legislación hipotecaria como inscripción de un exceso de cabida.

Se adiciona un párrafo 6 de la letra b) del artículo, dado que inscrita la representación gráfica de la finca se modifica la superficie de la finca inscrita, se prevé un procedimiento para que esa rectificación se haga sin merma de los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo.

Se suprime el último párrafo de la letra b) pues la publicidad debería quedar sometida al régimen general. Si la representación gráfica está inscrita, formará parte de la descripción de la finca en las distintas formas de publicidad registral, sin perjuicio de la posibilidad de que el registrador emita, a solicitud de parte interesada dictamen sobre el posible emplazamiento físico de una finca registral, e incluso sería conveniente que este dictamen fuera obligatorio en las informaciones solicitadas para autorizar un documento.

Aparte de que los registradores expiden publicidad de los asientos registrales, no de las representaciones gráficas catastrales. La representación gráfica inscrita de acuerdo con lo preceptuado en la Ley, se integrará en el asiento registral y quedará sujeta a los principios registrales de publicidad registral.

Si no se aceptara esta propuesta podría redactarse el párrafo en los siguientes términos: «En toda forma de publicidad registral de una finca se incluirá la representación gráfica inscrita.»

Finalmente debe salvarse la eficacia de las notas extendidas al amparo del actualmente vigente artículo 9 de la LH; lo contrario supondría obviar los principios de legitimación y tutela judicial efectiva, al

Página 29

estar tales asientos bajo la salvaguardia de los tribunales, e implicaría atribuir una eficacia retroactiva a la reforma legal que, constituiría una infracción a la proscripción constitucional de la retroactividad de las normas no favorables (vid. art. 9. 3 de la Constitución).

La ampliación del apartado e) relativo a la persona, se corresponde con los párrafos del artículo 11 del Reglamento Hipotecario, redactados por el artículo 1 del Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, y anulados por Sentencia del TS de 31 de enero de 2001.

Se incluye en el último párrafo del apartado e) la posibilidad, a instancia del titular registral, o del presentante de cualquier título que a él se refiera, o sea su representante en el procedimiento registral, hacer constar en el Registro un domicilio, dirección electrónica o medio telemático de notificación o comunicación de actos registrales adaptando así en beneficio del ciudadano el procedimiento registral a las nuevas tecnologías.

ENMIENDA NÚM. 36

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió)

A los efectos de adicionar un nuevo apartado al artículo primero de modificación del artículo 12 de la Ley Hipotecaria.

Redacción que se propone:

Nuevo apartado. Se añaden los siguientes párrafos al artículo 12 que queda redactado del siguiente

modo:

«En relación con los préstamos y créditos hipotecarios, aunque lo sean en su modalidad de hipotecas en garantía de obligaciones futuras o de máximo, los Registradores de la Propiedad denegarán la inscripción de las siguientes cláusulas:

a) Aquellas que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas y, por tanto, nulas de pleno derecho, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención.

b) Aquellas que, con independencia de su validez civil no sean inscribibles por ser contrarias a la presente ley o a su reglamento.

Aquellas que hayan sido consideradas nulas de pleno derecho por razón de su carácter abusivo, por la jurisprudencia, de conformidad con la normativa reguladora de defensa de consumidores y usuarios.

c) Aquellas que tengan un carácter abusivo objetivamente, aunque no se hubieran declarado por los tribunales, atendiendo a las circunstancias concurrentes, y siempre que no respondan a conceptos jurídicos indeterminados.»

JUSTIFICACIÓN

Se pretende incorporar al artículo 12 de la Ley Hipotecaria, sede natural para su inclusión, que regula la calificación registral en materia de hipotecas, la más reciente doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Jurisprudencia tanto del Tribunal Supremo como del Constitucional así como del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre cláusulas abusivas y protección de los derechos de los usuarios y consumidores en materia de hipotecas.

Página 30

ENMIENDA NÚM. 37

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió)

A los efectos de modificar el apartado cinco del artículo primero de modificación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria

Redacción que se propone:

Cinco. El artículo 199 queda redactado del siguiente modo:

«1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica y la manifestación de que la misma se corresponde a la realidad física de la finca.

El Registrador solo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes que, a juicio del registrador, pudieran verse afectadas. La notificación se hará de forma personal sin perjuicio de utilizar, en su caso, cualquiera de las previstas en la regla séptima del artículo 202 en el domicilio que conste en el Registro, y en el tablón de anuncios virtual de la sede electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Caso de que el domicilio no constara en el Registro o tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se considerará efectuada dicha notificación. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

En caso de calificación positiva, la representación gráfica catastral se inscribirá y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la

realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la

Página 31

rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación.»

JUSTIFICACIÓN

El primer párrafo del artículo 199 regula la incorporación de la descripción gráfica de la finca cuando esta coincide con la catastral. Parece necesario no solo aportar la descripción gráfica catastral, a través de la certificación catastral correspondiente, sino también manifestar que dicha descripción se ajusta a la realidad.

La notificación a colindantes, prevista en el párrafo segundo, no debe ser una regla general sino debe reservarse a aquellos supuestos en que, por la descripción de dichas fincas, se plantean dudas al registrador sobre su compatibilidad con la representación gráfica de la finca que se pretende inscribir.

En el mismo párrafo, y con la finalidad de agilización, simplificación del procedimiento registral, sin merma de su seguridad, se suprime la necesidad de notificación por el BOE y se da valor a la notificación edictal a través del Tablón de anuncios virtual de la Sede Electrónica de los Registradores.

El último inciso del párrafo se refiere a la incorporación de la descripción gráfica de los elementos de una PH. En el Catastro dichos elementos carecen de representación gráfica individualizada, por lo cual este párrafo no podrá aplicarse y es preferible su supresión. En estos casos sería preferible que la identificación gráfica de los distintos elementos se efectuara con el Libro del Edificio correspondiente en los términos que se han propuesto en los artículos 8 bis y 9 de la Ley Hipotecaria.

En el párrafo final del apartado 1 debe corregirse la terminología pues se inscribe la descripción gráfica de la finca, no se incorpora ninguna certificación catastral al folio.

En el párrafo segundo del apartado 2 debe incluirse la palabra afectados pues únicamente deben ser notificados los titulares colindantes catastrales perjudicados por la nueva configuración de la finca.

En el párrafo tercero del apartado segundo debe suprimirse la referencia a la incorporación al folio de la nueva representación gráfica catastral de la finca pues la representación gráfica ya está inscrita. No hay nueva inscripción sino solo la constancia de la coordinación.

El último párrafo del apartado 2 del artículo debe suprimirse. Si se trata de una representación gráfica inscrita, la misma forma parte de la descripción de la finca y debe ser objeto de publicidad registral, conforme a los principios generales, mientras no se rectifique.

ENMIENDA NÚM. 38

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió)

A los efectos de adicionar un nuevo apartado al artículo primero de modificación del artículo 222 de la Ley Hipotecaria.

Redacción que se propone:

Nuevo apartado. Se modifica el apartado 10 del artículo 222 que queda redactado del siguiente modo:

«La manifestación de los libros del Registro deberá hacerse, si así se solicita, por medios telemáticos. Dicha manifestación implica el acceso telemático al contenido de los libros del Registro y se realizará a través de la plataforma informática de la sede electrónica de los registradores. Dicha plataforma deberá permitir la identificación del solicitante y la manifestación del interés en que funde su petición. Si quien consulta es una autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio y cargo, cuyo interés se presume en atención a su condición, el acceso se realizará sin necesidad de intermediación por parte del registrador en la forma que reglamentariamente

Página 32

se determine. Dicha autoridad, empleado o funcionario público deberá identificarse con su firma electrónica reconocida o por cualquier medio tecnológico que en el futuro la sustituya. Cuando el consultante sea un empleado o funcionario público, responderán éstos de que la consulta se efectúa amparada en el cumplimiento estricto de las funciones que respectivamente les atribuye la

legislación vigente. En todo caso, la autoridad, empleado o funcionario público no podrá acceder telemáticamente sin intermediación del registrador al Índice de Personas.»

«El contenido de los libros del Registro objeto de acceso telemático contendrá cuando de solicitudes notariales se trate antes del otorgamiento de las escrituras de adquisición de bienes inmuebles o constitución de derechos reales sobre ellos, un extracto del contenido de los asientos vigentes, en el que se incluirá la descripción de la finca, la representación gráfica inscrita de la finca, los titulares de los derechos inscritos, con expresión de su situación en cuanto a la capacidad, estado civil y régimen económico matrimonial en el Registro Civil, la legitimación en su caso del representante según resulte del Registro Mercantil, las limitaciones legales derivadas de la información asociada a las fincas en la forma que reglamentariamente se determine, y sintéticamente las cargas vigentes. Igualmente se incluirán los títulos presentados al libro diario así como aquellos que han accedido al libro de entrada antes de la remisión, así como las solicitudes de información recibidas de otros notarios pendientes de contestación o remitidas en los diez días naturales anteriores.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica del precepto para mejorar el contenido de la publicidad registral, y facilitar y fomentar el uso de los medios telemáticos, sin merma de los principios de nuestro sistema registral, y de la seguridad que debe presidir su utilización, por los ciudadanos, autoridades y funcionarios.

ENMIENDA NÚM. 39

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió)

A los efectos de modificar la disposición adicional segunda.

Redacción que se propone:

«Disposición adicional segunda. Anuncios y edictos obligados a publicar en el ?Boletín Oficial del Estado? por los Registradores.

A los anuncios y edictos que los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, así como los Notarios, deban publicar en los procedimientos en los que intervengan por razón de su cargo en los boletines oficiales correspondientes les será también de aplicación la gratuidad dispuesta en la disposición adicional vigésimo primera de la Ley 32/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y Procedimiento Administrativo Común.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica, dado que estas publicaciones no siempre tienen, como podría deducirse de la redacción del proyecto, carácter supletorio de una notificación previa al interesado desconocido, o

respecto al cual se ignore el lugar de notificación o al que tras dos intentos no haya sido posible notificar , sino que se realizan para dar una publicidad general de un procedimiento, y por otra parte su redacción conduciría al error de pensar que en todo caso en los que se haya de practicar una notificación a determinado interesado puede acudir al medio supletorio de la publicación de edictos cuando en determinados casos es requisito imprescindible la notificación personal.

Página 33

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario de Unión Progreso y Democracia a iniciativa de su Portavoz doña Rosa Díez González, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Palacio del Congreso de los Diputados, 26 de febrero de 2015. ?Rosa María Díez González, Portavoz del Grupo Parlamentario Unión Progreso y Democracia.

ENMIENDA NÚM. 40

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de Unión Progreso y Democracia

Nueva disposición adicional

De adición.

Texto que se propone:

«Nueva disposición adicional tercera.

1. Para facilitar el ejercicio de las funciones de Notarios y Registradores de la Propiedad que la presente Ley les atribuye, los municipios pondrán a disposición de éstos en cada término municipal por vía electrónica un ejemplar certificado de todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, así como de sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor, inscritos en el Libro-registro de instrumentos de planeamiento de cada ayuntamiento que regula el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

2. Igualmente se actuará por los municipios con los proyectos de gestión urbanística aprobados

definitivamente y en vigor, previstos en el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.»

JUSTIFICACIÓN

Concurriendo esta modificación de la Ley Hipotecaria sobre la realidad inmobiliaria de nuestro país, la Ley deja de lado la realidad urbanística, la ordenación del territorio, y el planeamiento que determinan la clasificación, la calificación y los aprovechamientos, edificabilidad o usos urbanísticos de las parcelas, que es competencia municipal con la tutela de las Comunidades Autónomas.

Ello obliga a contar necesariamente con la Administración municipal para hacer efectivas las prescripciones que establece el Proyecto de Ley, y garantizar que en el Registro de la Propiedad obre la máxima información sobre la actividad urbanística de los ayuntamientos, en aras a la transparencia y como medida preventiva contra la corrupción.

ENMIENDA NÚM. 41

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de Unión Progreso y Democracia

Nueva disposición adicional

De adición.

Página 34

Texto que se propone:

«Nueva disposición adicional tercera.

Se modifica la disposición adicional primera de la Ley del Suelo aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que queda redactado en los siguientes términos:

1. Con el fin de promover la transparencia, la Administración General del Estado, en colaboración con las Comunidades Autónomas, definirá y promoverá la aplicación de aquellos criterios y principios básicos que posibiliten, desde la coordinación y complementación con las administraciones competentes en la materia, la formación y actualización permanente de un sistema público general e integrado de información sobre suelo y urbanismo, procurando, asimismo, la compatibilidad y coordinación con el resto de sistemas de información y, en particular, con el

Catastro Inmobiliario.

2. Se amplía el plazo hasta el 31 de diciembre de 2015 para la implantación del Programa Urbanismo en Red que tiene como objetivo impulsar las tecnologías de la información y la comunicación (tic) en la gestión urbanística municipal establecido para conseguir la máxima información y transparencia posible. Pretende convertir la totalidad del planeamiento urbanístico en información digital sistematizada en todo su ciclo de vida, desde su redacción hasta su aplicación, introduciendo herramientas que faciliten su explotación y mejoren la eficiencia de gestión; garantizar el acceso transparente por medios electrónicos permitiendo acceder a la información urbanística de forma fácil y personalizada a través de Internet; fomentar la interoperabilidad con distintas administraciones y agentes, a través de servicios electrónicos, que coloquen la información urbanística en disposición de ser utilizada eficientemente por los diferentes interesados.»

JUSTIFICACIÓN

El Programa fue puesto en marcha en 2007 por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, a través de Red.es y la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP); y en la actualidad cuenta con la participación del Ministerio de Fomento, a través de la Dirección General de Suelo y Políticas Urbanas y varias Comunidades Autónomas. Urbanismo en Red estaba cofinanciado con el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) y contemplaba una inversión máxima de 57 millones de euros, de los que Red.es sufragaba el 70%. El resto era aportado por entidades locales y/o comunidades autónomas que se sumaban al programa. El Programa no ha tenido la aceptación e implantación necesaria para conseguir la máxima información y transparencia posible.

La Ley debe responder a una coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro y su objetivo es que permita conocer a los ciudadanos todas las actuaciones que la administración pretende realizar sobre el territorio. Simultáneamente, creemos que la administración debe tener toda la información para conocer quiénes son los propietarios de las fincas sobre las que se pretende actuar.

Se trata de un mandato legal establecido para prevenir y evitar casos de corrupción urbanística en nuestros municipios, facilitando el trabajo de los jueces, la fiscalía y de la policía judicial.

A la Mesa de la Comisión de Justicia

En nombre del Grupo Parlamentario Socialista, me dirijo a esa Mesa para, al amparo de lo establecido en el artículo 110 y siguientes del vigente reglamento del Congreso de los Diputados, presentar la siguiente enmienda al articulado al Proyecto de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Palacio del Congreso de los Diputados, 26 de febrero de 2015. Miguel Ángel Heredia Díaz, Portavoz del Grupo Parlamentario Socialista.

ENMIENDA NÚM. 42

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo primero, apartado uno, artículo 9

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«Artículo 9.

El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único, a los solos efecto internos del Registro, y sin efectos jurídicos. Los asientos del Registro contendrán la expresión circunstanciada y literal de todo lo que, conforme a la calificación del título efectuada por el Registrador, determine el sujeto, objeto y contenido de los derechos publicados por los citados asientos. A tal fin, la inscripción de cada finca registral contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción del inmueble objeto de inscripción, con su 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, que no podrá ser coincidente con la atribuida a otra finca y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera, identificando, en su caso y con efectos meramente informativos, los enlaces que remitan a las bases de datos o sitios electrónicos que legalmente permitan conocer y actualizar la información extraída.

b) 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, efectuada por técnico homologado, siempre que no exista base gráfica catastral diferenciada de las fincas, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, efectuada por técnico homologado. En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio, las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedieran el diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Página 36

Supresión párrafos 6, 7 y 8.

- c) La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título.
- d) El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.
- e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones.
- f) La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.
- g) El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice.
- h) La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.

i) La firma del Registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para determinadas inscripciones.»

MOTIVACIÓN

La expresión del sujeto, objeto y contenido que resultan del título no puede estar sujeta a una interpretación diferente de la que literalmente refleja el título.

El asiento de inscripción refleja las circunstancias literales que resultan del título, no caben interpretaciones por parte del funcionario calificador y el texto puede dar lugar a otras lecturas que pueden llegar a justificar ese exceso que se trata de evitar.

Nuestro sistema pivota alrededor del Registro y el Catastro, la admisión de bases gráficas procedentes de bases privadas ha de ser restrictiva y no puede suponer coste alguno para el ciudadano, es por ello que solamente en el caso de que no pueda aportarse certificación catastral descriptiva y gráfica y determinada de una finca, puede admitirse otra, toda vez que publicada la catastral sea esta la que prime a todos los efectos legales ya que las coordenadas georreferenciadas, en cuanto dato de hecho, carece de trascendencia jurídica, sino se asocia a la cartografía que resulte de su unión, por lo que carece de trascendencia real si no se asocia con una representación geográfica sobre imágenes del territorio con sanción oficial, por lo que no parece conveniente la constatación literaria de las mismas en el folio registral, sino como elemento integrante de una circunstancia de la inscripción, la representación georreferenciada de la finca, incorporada al folio real.

La supresión de los restantes párrafos tiene su justificación en que son propios de un desarrollo reglamentario posterior, y no de la LH.

El registrador no puede tener la capacidad arbitraria de decidir según sus dudas, sino que ha de atenerse a lo que resulte de los libros del registro. Solamente los jueces pueden decidir por sí y ante sí.

En cuanto a la letra i), se señala que el registrador inscribe y califica títulos, no crea derechos, ni atribuye los mismos, ni siquiera genera expectativas de derecho que pueda adscribir a otros sujetos, lo que inscribe son títulos, es decir referencias jurídicas fiables, en los que sí se crean o transmiten derechos, por lo que su firma implicará su conformidad con el asiento practicado que recogerá los datos señalados en este precepto y que resultan del título. En ningún caso tiene el registrador la facultad para autorizar Actas, facultad reservada por nuestra legislación a los fedatarios públicos.

Esa redacción puede suponer atribuir al registrador el poder omnímodo de «interpretar y atribuir» derechos que resultan del título y que son atribuidos, en todo caso, por él, nunca por el registrador.

Tal redacción se opone frontalmente a la Teoría del Título y el Modo vigente en nuestro derecho y en la mayoría de los Ordenamientos Jurídicos europeos de tradición de Derecho Romano. En el registro se inscriben documentos públicos en el sentido amplio que señala el artículo 1216 del Código civil. El registrador no redacta los asientos según su particular criterio o no los inscribe por tener dudas, inscribe los derechos tal y como resultan del título o no inscribe si resultan obstáculos de los libros del registro.

La voluntad de la partes expresada en la escritura pública, o el mandato del juez en el auto que ordena la inscripción o el negocio jurídico recogido en el documento administrativo, son inmodificables, y por tanto no están sujetas a una interpretación registral.

Página 37

Por otro lado resulta estafalario, innecesario y sofisticado el que el registrador con su firma manifieste su conformidad con un acta que únicamente recoge un asiento que él ha redactado. La conformidad es con relación al título y a esto se contrae su responsabilidad. No cabe aliviar o endurecer derechos, solo cabe inscribir o no los derechos tal y como resultan del título presentado.

ENMIENDA NÚM. 43

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo primero, apartado dos, artículo 10

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«Artículo 10.

1. La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad.
2. En todo caso, conforme el artículo 9.b) deberá incorporarse en el título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que esté incorporada al propio título o se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado tercero de este artículo.

El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo

anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente, la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas.

En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el Registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno.

Si con posterioridad a la coordinación el Catastro efectuara, conforme a su normativa específica, cualquier alteración perimetral o de superficie del inmueble coordinado que no proceda de una previa inscripción registral, lo comunicará al Registro, a efectos de que se haga constar que la finca registral ha dejado de estar coordinada con la parcela o parcelas catastrales.

3. Únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos:

a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extra registral del Título VI de esta ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa.

b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos.

En los supuestos en los que se haya aportado una representación gráfica alternativa, el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, en su caso, la alteración que corresponda.

De practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la representación gráfica catastral.

4. En toda forma de publicidad registral habrá de expresarse, además de la referencia catastral que corresponda a la finca, si está o no coordinada gráficamente con el Catastro a una fecha determinada.

Página 38

5. Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que quedó incorporado al título inscrito.

Si la descoordinación posterior se hubiera producido como consecuencia de una alteración catastral que no hubiera tenido reflejo en el Registro, este proporcionará la información gráfica catastral referida al momento inmediatamente anterior a aquel en que se hubiera producido la descoordinación, haciendo constar expresamente esta circunstancia.

Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al título inscrito una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una Autoridad Pública y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro Inmobiliario sin que éste haya manifestado su oposición.

6. Supresión.

MOTIVACIÓN

Los títulos notariales incorporan por exigencia legal, certificación descriptiva y gráfica de las fincas a las que se refieren, por lo que no existe razón alguna para que deban de aportarse en un momento posterior. Por esa misma razón se excluye que se aporte si ya está incorporada.

Se suprime el apartado 6 ya que su contenido es puramente reglamentario.

ENMIENDA NÚM. 44

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo primero, apartado tres, artículo 11

De supresión.

Se propone la supresión de este artículo.

MOTIVACIÓN

La materia está perfectamente regulada en los artículos 254 de la LH, y 23 y 24 de la ley del Notariado, y supone una clara invasión de lo que el Registro debe publicar sin tener que aparecer, si no existe garantía real inscrita, cara a los terceros, de los medios de pago. Cuando el pago es al contado, basta con publicar la carta de pago.

Otra cosa, además de inútil, en nada puede ayudar a combatir el fraude fiscal o dificultar o impedir el blanqueo de capital, ya que todo ello está ya delimitado perfectamente en la legislación sectorial, y en la información exigida.

Se trata de nuevo de la tan presente actualmente, en todos los ámbitos, hiperplasia registral.

ENMIENDA NÚM. 45

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo primero, apartado cuatro, artículo 198

De modificación.

Página 39

Se propone la siguiente redacción:

«Artículo 198.

La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos:

1.º La inscripción de la certificación catastral descriptiva y gráfica a fin de la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

2.º El deslinde registral de la finca.

3.º La rectificación de su descripción.

4.º La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna, que se practicará:

a) Mediante expediente de dominio.

b) Mediante el título público de su adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante.

c) Mediante el certificado a que se refiere el artículo 204, solo en los casos que en el mismo se indican.

5.º Las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones Públicas, en virtud de certificación administrativa.

6.º El procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación.

7.º El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso.

8.º El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, el cual se verificará mediante acta de notoriedad o expediente de dominio, de conformidad a los trámites previstos en el artículo 202.

Por cualquiera de estos medios o por el autorizado en el 202 se podrá hacer constar en el Registro la mayor cabida de fincas ya inscritas.

9.º La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones u otras mejoras incorporadas a la finca.

Los procedimientos contenidos en este Título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si es posible, o sucesivamente, en otro caso, la totalidad de los trámites exigidos para cada uno de ellos.»

MOTIVACIÓN

La deseable coordinación debe de hacerse con referencia a los datos obrantes en las bases de datos gráficos de carácter público que han de servir de inicio para esa coordinación.

ENMIENDA NÚM. 46

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo primero, apartado cinco, artículo 199

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«Artículo 199.

1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la incorporación al título correspondiente de la certificación catastral descriptiva y gráfica.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras haber sido notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado estos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará por el notario de forma personal y con arreglo a la legislación notarial, que hará constar el resultado en la misma Acta. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registra) de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, en documento público, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18.3 del texto refundido de la Ley del

Catastro Inmobiliario.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.»

MOTIVACIÓN

Los títulos objeto de inscripción incorporan certificación catastral descriptiva y gráfica, por lo que no resulta necesario aportarla en un momento posterior.

Además, la notificación corresponde en nuestro sistema al juez o al notario que con arreglo a sus respectivas legislaciones cuidan de la protección de los derechos de los no comparecientes notificándoles aquellas situaciones o alteraciones que les pueden afectar. La notificación del registrador además de

Página 41

invadir competencias resulta inútil por reiterada. Lo mismo cabe decir de esa Acta a la que el párrafo quinto hace referencia pues el registrador no autoriza actas sino que extiende asientos. Se trata de una atribución que invade competencias e infringe nuestro Ordenamiento Jurídico.

ENMIENDA NÚM. 47

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo primero, apartado seis, artículo 200

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«Artículo 200.

El expediente de deslinde de fincas inscritas deberá tramitarse ante el Juez o Notario hábil para

actuar, a elección del instante del procedimiento. En el caso del Juez será competente el de Primera Instancia del partido en que esté situada la finca, y en el caso del Notario el del término municipal en el que radique la finca, y en caso de pertenecer a más de uno, la competencia se determinará en función del término en el que este situada la mayor parte de la superficie.

En caso de optar por la vía notarial, se iniciará el expediente a instancia del titular del dominio o, de ser varios, de cualquiera de ellos, o de cualquier derecho real mediante escrito en el que se harán constar las circunstancias tanto de la finca que se pretende deslindar, como las colindantes, así como los datos identificativos de los titulares de una y otras, incluidos los catastrales. Si el deslinde solicitado no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, se determinará la parte a que haya de contraerse.

El promotor del deslinde deberá aportar, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca así como los documentos o justificantes que sirvan de fundamento a su pretensión. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con el deslinde solicitado, deberá aportar representación gráfica georreferenciada del mismo.

El Notario comunicará el inicio del expediente a todos los interesados, quienes, en el plazo de quince días, podrán hacer las alegaciones y presentar las pruebas que estimen procedentes. El Notario dará traslado a dichos interesados de toda la documentación aportada y convocará a los mismos, en el plazo de otros treinta días, a una comparecencia, para buscar la avenencia entre ellos.

De lograrse el acuerdo, se hará constar el mismo en escritura pública, procediendo el Notario en la forma establecida en el artículo 18.2 c) párrafo segundo del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. Lo mismo se hará si el acuerdo fuese parcial, respecto de alguno o algunos de los linderos. Los acuerdos vincularán únicamente a quienes los hubieran alcanzado y sus causahabientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 209. No habiendo acuerdo entre los interesados, el Notario dará por concluso el expediente.

Si el acuerdo alcanzado encubriese un negocio traslativo, se procederá, previo cumplimiento de los requisitos legales, a su debida formalización. Lo dispuesto en este artículo no resultará de aplicación a los inmuebles cuya titularidad corresponda a las Administraciones Públicas. En este caso, el deslinde se practicará conforme a su legislación específica.»

MOTIVACIÓN

Este es uno de los pocos supuestos en los que la legislación notarial no consagra la libertad de elección, y lo hace por el clarísimo vínculo de conocimiento de la realidad que tienen los notarios de la

zona, que supone un refuerzo de la seguridad jurídica. Ello sin perjuicio de la necesidad de cuidar de los legítimos intereses económicos de las notarías rurales.

Por otra parte, debe quedar garantizada la posibilidad de elección entre la vía jurisdiccional voluntaria y la notarial respetando con ello el derecho del interesado a elegir, por lo que la exclusión del Juez se convertiría en una suerte de excusa para una privatización de la justicia en el procedimiento de deslinde.

ENMIENDA NÚM. 48

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo primero, apartado seis, artículo 201

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«Artículo 201.

1. El expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 202, con las siguientes particularidades:

a) Podrá promoverlo el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real, mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, asegurando bajo su responsabilidad que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita.

b) Asimismo deberá el interesado expresar los datos de que disponga sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la propia finca y sobre las colindantes tanto registrales como catastrales, aportando, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o fincas objeto del expediente. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar representación gráfica georreferenciada de la misma.

c) No será de aplicación al expediente regulado en el presente artículo lo dispuesto en el apartado c) de la regla segunda, los apartados d) y e) de la regla quinta y el último párrafo de la regla sexta del artículo 202. En cuanto a la tercera, el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita.

d) En el supuesto de que se haya aportado representación gráfica alternativa, el Notario procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 18.2.c) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

e) No podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.

2. Podrá, no obstante, realizarse la rectificación de la descripción de cualquier finca, sin necesidad de tramitación de expediente, cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre, siempre que, en todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente, en la forma que se determine reglamentariamente.

Página 43

3. Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos:

a) Cuando la diferencia de cabida, siendo inferior al diez por ciento de la inscrita, se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.

b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita.

En ambos casos será necesario que el Registrador, previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, la reiteración de rectificaciones sobre la misma o el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie proceda a la inscripción. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.»

MOTIVACIÓN

La única actividad registral que debe de ser motivada es aquella que tras una calificación

desfavorable deniega la inscripción, es decir la negativa, pero una actividad positiva de inscripción tras la comprobación cuidadosa de los datos obrantes en los libros del registro, parece innecesaria y por economía procesal y registral rechazable.

ENMIENDA NÚM. 49

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo primero, apartado seis, artículo 202

De modificación.

Se propone la siguiente redacción.

«Artículo 202.

1. El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna se tramitará con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. El expediente deberá tramitarse ante el Juez o Notario hábil para actuar, a elección del instante del procedimiento. En el caso del Notario será competente el del término municipal en el que radique la finca, y en caso de pertenecer a más de uno, la competencia se determinará en función del término en el que este situada la mayor parte de la superficie. Podrá instruirse un solo expediente para varias fincas siempre que las mismas estén situadas en el territorio donde estén habilitados el Juez o Notario para actuar.

Segunda. Se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca en la cual, junto a la descripción literaria de la finca, realizada en los términos prevenidos reglamentariamente, deberán hacerse constar los datos personales del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones, acompañándose además los siguientes documentos:

a) Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación

Página 44

gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita, con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios.

b) Relación de los datos registrales, catastrales o de cualquier otro origen de los que disponga el promotor y sirvan para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes. En particular, el nombre y domicilio de sus propietarios actuales, si fueran distintos de los recogidos en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, así como los titulares de cargas o gravámenes sobre las mismas.

c) Identificación, en la forma que se determine reglamentariamente, de los derechos constituidos sobre la finca, expresando las cargas a que pueda hallarse afecta o las acciones con transcendencia real ejercitadas en relación con la misma, indicando los nombres de los titulares o actores, sus domicilios y cualesquiera otras circunstancias que ayuden a su correcta identificación, quienes serán requeridos para que, si les conviene, soliciten la inscripción o anotación omitida, presentando a tal fin los títulos necesarios en el Registro; todo ello bajo apercibimiento de que, caso de no hacerlo dentro de plazo, las expresadas cargas y acciones perderán eficacia real sobre los bienes, en el término y con el alcance que se determina en la regla novena del presente artículo.

Deberá identificarse también a los poseedores de la finca que se pretende inmatricular y al arrendatario de ella, si se trata de vivienda.

Tercera. El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación.

El Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de cuatro días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias:

a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral.

b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna.

c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.

Del mismo modo, si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal

circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes, para que proceda al archivo de las actuaciones.

Cuarta. En otro caso, el Registrador practicará la anotación solicitada y remitirá al Notario, para unir al expediente, la certificación registral, acreditativa de la falta de inscripción de la finca y de coincidencia de la misma con otra u otras previamente inmatriculadas.

La anotación, que solo se extenderá si del escrito inicial y sus documentos complementarios resultan todas las circunstancias exigidas, tendrá una vigencia de noventa días, pudiendo ser prorrogada a instancia del Notario o del promotor del expediente, hasta un máximo de ciento ochenta días de su fecha, si a juicio del Registrador existe causa que lo justifique.

Quinta. Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación, el Notario notificará la pretensión de inmatriculación,

Página 45

en la forma prevenida reglamentariamente, a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca y a la Administración General del Estado, la Comunidad Autónoma, Diputación Provincial u organismo equivalente, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. En la notificación se hará constar:

- a) El nombre y apellidos, domicilio, estado, profesión, número de documento o código de identidad del promotor y cualesquiera otros datos que puedan facilitar su identificación.
- b) Los bienes descritos tal como resultan de la certificación catastral de la parcela.
- c) La especie de derecho, carga o acción en que, según el promotor, pueda estar interesada la persona notificada.

d) Los términos en que, sin merma de sus derechos, podrán inscribirse o anotarse los documentos públicos de que los mismos resulten.

e) Apercebimiento sobre los perjuicios que; de la omisión de la inscripción o anotación, puedan derivarse.

Asimismo notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) del apartado anterior y en la forma prevenida en esta ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente.

Sexta. Cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes.

Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca. En otro caso, levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada.

Si accediera a la inscripción, el Registrador dictará resolución motivada ordenando la inmatriculación y procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación inicial del acta remitida por el Notario.

La prioridad de las cargas o gravámenes, reconocidos o constituidos por el propietario o por la autoridad judicial o administrativa competente, cuyos títulos hayan sido aportados al expediente o se hayan presentado en el Registro antes de que la inmatriculación se practique y sean calificados favorablemente por el Registrador, se decidirá atendiendo a las normas sobre preferencia establecidas por la legislación civil y en la normativa específica que resultase aplicable en atención a la naturaleza del crédito y de la carga o gravamen y, en su defecto, a la fecha de los mismos títulos. Si fuesen incompatibles y no se manifestare por los interesados la preferencia, se tomará anotación preventiva de cada uno, hasta que por los Tribunales se decida a cuál de ellos ha de darse preferencia.

Séptima. Supresión.

Octava. Durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo.

Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la anotación preventiva o la inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

En ambos casos, se aplicarán a la anotación preventiva las normas sobre prórroga y mantenimiento de la vigencia del asiento de presentación prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador.

Página 46

Fuera de tales casos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

Novena. Las adquisiciones realizadas por tercero, derivadas de inscripciones de derechos resultantes del expediente, no podrán quedar amparadas por la fe pública registra) hasta transcurridos dos años desde la fecha de la inmatriculación. Transcurrido el plazo anteriormente referido, no perjudicarán al titular de buena fe, a cuyo favor hubieran sido practicadas las inscripciones resultantes del expediente o sus causahabientes, los títulos de dominio o de otros derechos reales que no hubieran sido inscritos o anotados en el Registro con anterioridad.

2. El titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas podrá solicitar la inscripción de aquel con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Presentará su título en el Registro de la Propiedad en cuyo distrito hipotecario se ubiquen la finca o fincas afectadas, solicitando que se tome anotación preventiva por falta de previa inscripción.

Segunda. Practicada la anotación, el Registrador requerirá al dueño para que en el término de veinte días, a contar desde el requerimiento, inscriba su propiedad, bajo apercibimiento de que si no lo verificara o impugnara tal pretensión dentro de dicho término, podrá el anotante del derecho real solicitar la inscripción como establece la regla cuarta.

Si no fuera efectivo el requerimiento se hará este por edictos insertos en «Boletín Oficial del Estado», contándose los veinte días desde esta inserción.

Tercera. El dueño no podrá hacer la impugnación sin solicitar a la vez la inscripción del dominio por cualquiera de los medios establecidos en el título sexto de la Ley.

Cuarta. Transcurrido el plazo de veinte días, el anotante podrá pedir la inscripción del dominio. Si

no tuviera los documentos necesarios, acudirá al Registrador para que, con citación del dueño, solicite del Notario, Juzgado o dependencia administrativa donde radiquen los archivos en que se encuentren, que expidan copia o testimonio de ellos y se le entreguen al anotante a dicho objeto. En defecto de documentos o cuando, siendo estos defectuosos, no opte por subsanarlos, podrá el interesado justificar el dominio del dueño en la forma que prescribe esta ley.

Quinta. El Registrador inscribirá el dominio cuando se le pida, según las reglas anteriores, dejando archivado, en su caso, el documento en que conste el requerimiento, del cual dará las certificaciones que los interesados soliciten y convertirá en inscripción definitiva la anotación del derecho real. Si la anotación hubiera caducado se inscribirá el derecho real, previa nueva presentación del título.

Sexta. El Registrador dará por concluido el procedimiento siempre que con anterioridad a la práctica de dichos asientos se le acredite la interposición de demanda impugnando la pretensión del anotante, sin perjuicio de las medidas cautelares que puedan ser acordadas por el Juez o Tribunal.

3. Cuando el expediente de dominio se tramite ante Juez competente se hará con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. Será Juez competente, cualquiera que sea el valor de la finca o fincas objeto del mismo, el de Primera Instancia del partido en que radiquen o en que estuviere situada su parte principal.

Segunda. Se iniciará el expediente por un escrito al que deberá acompañarse una certificación acreditativa del estado actual de la finca en el Catastro Topográfico Parcelario o, en su defecto, en el Avance Catastral, Registro Fiscal o Amillaramiento, y otra del Registro de la Propiedad, que expresará, según los casos:

a) La falta de inscripción, en su caso, de la finca que se pretenda inmatricular.

b) La descripción actual según el Registro y la última inscripción del dominio de la finca cuya extensión se trate de rectificar.

c) La última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, cuando se trate de reanudar el tracto sucesivo interrumpido del dominio o de los derechos reales.

Página 47

En los supuestos a) y c) del párrafo anterior se acompañarán asimismo los documentos acreditativos del derecho del solicitante, si los tuviere, y, en todo caso, cuantos se estimaren oportunos para la justificación de la petición que hiciera en su escrito.

Tercera. El Secretario judicial dará traslado de este escrito al Ministerio Fiscal, citará a aquellos que, según la certificación del Registro, tengan algún derecho real sobre la finca, a aquel de quien procedan los bienes o a sus causahabientes, si fueren conocidos, y al que tenga catastrada o amillarada la finca a su favor, y convocará a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada por medio de edictos. Estos se fijarán en los tablones de anuncios, del Ayuntamiento y del Juzgado a que pertenezca la finca, a fin de que, dentro de los diez días siguientes a la citación o a la publicación de los edictos, puedan comparecer ante el Juzgado para alegar lo que a su derecho convenga.

Dichos edictos se publicarán también en el Boletín Oficial de la provincia si el valor total de la finca o fincas comprendidas en el expediente es superior a ciento cincuenta euros, y si excediere de trescientos euros deberán publicarse, además, en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia.

En los casos a) y b) de la regla segunda se citará, además, a los titulares de los predios colindantes, y en los a) y c) de la misma, al poseedor de hecho de la finca, si fuere rústica, o al portero, o, en su defecto, a uno de los inquilinos, si fuere urbana.

Cuarta. Transcurrido el plazo fijado, podrá el actor y todos los interesados que hayan comparecido proponer, en un plazo de seis días, las pruebas que estimen pertinentes para justificar sus derechos.

Quinta. Practicadas las pruebas en el plazo de diez días, a contar de la fecha de su admisión, oirá el Juzgado, durante otro plazo igual, por escrito, sobre las reclamaciones y pruebas que se hayan presentado, al Ministerio Fiscal y a cuantos hubieren concurrido al expediente, y en vista de lo que alegaren y calificando dichas pruebas por la crítica racional, dictará auto, dentro del quinto día, declarando justificados o no los extremos solicitados en el escrito inicial. Este auto será apelable en ambos efectos por el Ministerio Fiscal o por cualquiera de los interesados, sustanciándose la apelación por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para los incidentes.

Sexta. Consentido o confirmado el auto, será, en su caso, título bastante para la inscripción solicitada.

Séptima. Cuando el valor total de la finca o fincas comprendidas en el expediente sea inferior a treinta euros, será verbal la audiencia a que se refiere la regla Quinta.

4. Los expedientes tramitados con arreglo al apartado anterior serán inscribibles, aunque en Registro apareciesen inscripciones contradictorias, siempre que éstas tengan más de treinta años de antigüedad y el titular de las mismas haya sido citado en debida forma y no hubiere formulado oposición.

También serán inscribibles, aunque las inscripciones contradictorias sean de menos de treinta años de antigüedad, si el titular de las mismas o sus causahabientes hubieren sido oídos en el expediente.

Si el titular del asiento contradictorio de menos de treinta años de antigüedad o sus causahabientes no comparecieren después de haber sido citados tres veces ?una de ellas, menos, personalmente?, se les tendrá por renunciantes a los derechos que pudieran asistirles en el expediente, y éste será también inscribible.

5. Las actas de notoriedad a que se refiere el artículo doscientos se tramitarán con sujeción las reglas establecidas en la legislación notarial y a lo prescrito en las siguientes:

Primera. Serán autorizadas por Notario hábil para actuar en el lugar en que radiquen las fincas.

Segunda. El requerimiento al Notario se hará por persona que demuestre interés en el hecho que se trate de acreditar.

Tercera. El interesado, que deberá aseverar con juramento y bajo pena de falsedad en documento público, la certeza del hecho mismo, presentará al Notario necesariamente una certificación del estado actual de la finca en el Catastro Topográfico Parcelario o, en su

Página 48

defecto, en el Avance Catastral, Registro Fiscal o Amillaramiento y otra del Registro de la Propiedad del mismo contenido señalado en la regla segunda del artículo doscientos uno.

Cuarta. Iniciada el acta, el Notario lo notificará, personalmente o por cédula, a las personas que, según lo dicho y acreditado por el requirente, o lo que resulte de las expresadas certificaciones, tengan algún derecho sobre la finca.

La misma notificación, en su caso, se hará a las personas determinadas en el último párrafo de la regla tercera del artículo doscientos uno.

Quinta. Por medio de edictos, que se publicarán en el «Boletín Oficial» de la provincia, en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma y en los tablones de anuncios del Ayuntamiento a cuyo territorio corresponda la finca, se notificará la iniciación del acta nominativamente a las personas indicadas en el párrafo anterior, si no fuese conocido su domicilio, y genéricamente a cuantos puedan ostentar algún derecho sobre la finca. Cuando valor de la finca o fincas comprendidas en el expediente sea de cuantía inferior a cinco mil pesetas, podrá el Notario omitir la publicación de edictos en el «Boletín Oficial» y en el periódico de la provincia.

Sexta. Los notificados podrán, dentro de los veinte días siguientes al de la notificación, comparecer ante el Notario exponiendo y justificando sus derechos.

Séptima. Practicadas estas diligencias y las pruebas que el Notario considere convenientes para

comprobación de la notoriedad pretendida, hayan sido o no propuestas por el requirente, dará por terminada el acta, haciendo constar si, a su juicio, está suficientemente acreditado el hecho.

Octava. En caso afirmativo, el Notario remitirá copia literal y total de dicha acta al Registro Juzgado de Primera Instancia del partido donde radique la finca. El Juez, oyendo al Ministerio Fiscal, apreciará la prueba y las diligencias practicadas, que, en caso necesario, podrá ampliar para mejor proveer, y si estuviere conforme con lo actuado, lo notificará así al Notario, al cual remitirá testimonio de su resolución para que se protocolice.

Si el Juez no estuviere conforme, su resolución será apelable en ambos efectos por el requirente, sustanciándose la apelación por los trámites que para los incidentes previene la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Novena. Si se formulare oposición a la tramitación del acta en la forma y plazos que determinan los Reglamentos hipotecario y notarial, el Notario, sin incorporar el expediente al protocolo, lo remitirá al Juzgado competente, el cual, por los trámites establecidos para los incidentes, resolverá, a instancia de parte, lo que proceda.

6. Las actas de notoriedad tramitadas a fines de la reanudación del tracto sucesivo solo podrán inscribirse cuando las inscripciones contradictorias tengan más de treinta años de antigüedad, sin haber sufrido alteración, y el Notario hubiese notificado personalmente su tramitación a los titulares de las mismas o a sus causahabientes.»

MOTIVACIÓN

En cuanto a la redacción del nuevo artículo 202, la redacción es farragosa, compleja, y llena de sucesivas calificaciones del registrador, cuyo sentido no se alcanza a explicar, siendo repeticiones que retrasan el expediente y no aportan nada y con toda seguridad incrementarán su coste.

Se suprime la regla Séptima ya que no se entiende la necesidad de una nueva publicación una vez que ya está terminado el expediente, ello debe ponerse en conexión con la regla quinta del mismo artículo.

Y se incorpora un nuevo apartado 3 ya que es imprescindible que los ciudadanos puedan elegir el trámite a seguir y no obligatoriamente tenga que hacerlo ante el Registrador el cual, con total seguridad, cobrará arancel.

Finalmente, no hay razón alguna que legitime la supresión de los procedimientos actuales pasando a convertirlos todos ellos en netamente registrales, excepto que como hace el Proyecto del Gobierno, entienda como tal la defensa del corporativismo registral, el blindaje de privilegios y el control de la economía territorial por un cuerpo al que pertenecen el Presidente del Gobierno y varios de sus hermanos.

ENMIENDA NÚM. 50

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo primero, apartado nueve, artículo 203

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«Artículo 203.

Además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en el artículo 204, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en los siguientes supuestos:

- 1.º Cuando se trate de fincas aportadas a expedientes de transformación o equidistribución urbanística y se pretenda la inmatriculación en virtud de los documentos en cuya virtud se proceda a la inscripción de las fincas de resultado.
- 2.º Cuando se trate de fincas de reemplazo resultantes de expedientes de concentración parcelaria.
- 3.º Cuando se trate de fincas que hubieran sido objeto de expropiación forzosa
- 4.º Cuando se trate de fincas de titularidad pública resultantes de procedimientos administrativos de deslinde.
- 5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 202, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo.
- 6.º Los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos, siempre que no estuviere inscrito el mismo derecho a favor de otra persona y se publiquen edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca, expedidos por el Registrador con vista de los documentos presentados.

En el asiento que se practique se expresarán necesariamente las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tomándolas de los mismos documentos o de otros presentados al efecto.

Cuando las nuevas fincas creadas en virtud de los procedimientos a que se refiere este precepto no hubieran sido incorporadas previamente al plano parcelario catastral con delimitación de las parcelas que hayan de corresponderles, el Registrador remitirá por medios electrónicos a la Dirección General del Catastro copia de la representación gráfica aportada para la inmatriculación al día siguiente al de su presentación en el Registro de la Propiedad. El Catastro devolverá al Registrador las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate para su incorporación al asiento, y la representación gráfica catastral indicando, en su caso, si la finca ha de entenderse coordinada con la descripción gráfica catastral.

Párrafo penúltimo. Supresión.

Los asientos de inmatriculación practicados en virtud de lo dispuesto en el presente artículo producirán los efectos prevenidos en la regla novena del apartado 1 del artículo anterior, una vez transcurrido el plazo que en la misma se establece.»

MOTIVACIÓN

No existe razón que justifique la exclusión de la posibilidad de inscripción de los títulos a que se refiere el artículo 205 vigente.

Página 50

Se suprime la remisión a la regla séptima del artículo anterior en coherencia con la enmienda por la que se suprime la misma, a la vez que se corrige una remisión consecuencia de la nueva redacción del artículo 202.

ENMIENDA NÚM. 51

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo primero, apartado diez, artículo 204

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«Artículo 204.

1. Las Administraciones Públicas y las Entidades de Derecho Público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquellas podrán inmatricular los bienes de su titularidad, mediante la aportación de su título escrito de dominio, cuando dispongan de él, junto con certificación administrativa librada, previo informe favorable de sus servicios jurídicos, por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de los mismos, acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición y fecha del acuerdo del órgano competente para su inclusión en el inventario correspondiente o, caso de no existir, fecha del acuerdo de aprobación de la última actualización del inventario de la que resulte la inclusión del inmueble objeto de la certificación con indicación de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo, así como de su descripción, naturaleza y afectación de destino. Asimismo, las entidades referidas deberán aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se corresponda con la descripción literaria y la delimitación geográfica de la finca cuya inmatriculación se solicita en la forma establecida en el artículo 9.b). Solo en caso de que la finca careciese de certificación catastral descriptiva y gráfica, podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada alternativa, la cual deberá corresponderse con la descripción literaria realizada y respetar la delimitación de los colindantes catastrales y registrales. A la representación gráfica alternativa deberá acompañarse informe del Catastro.

2. En todo caso, será preciso que el Registrador compruebe la falta de previa inmatriculación de todo o parte del inmueble. Si advirtiera la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o en parte, denegará la inmatriculación solicitada, previa expedición de certificación de las referidas fincas, que remitirá al organismo interesado junto con la nota de calificación.

3. Supresión.

4. Junto al procedimiento registral ordinario, cuando se trate de fincas propiedad de alguna de las Entidades referidas en el apartado primero anterior, podrá obtenerse la reanudación del tracto sucesivo interrumpido a través de certificación administrativa, expedida con los requisitos señalados en el presente artículo, que ponga fin al procedimiento regulado en el artículo 37.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

5. Además de ello, mediante certificación administrativa del acto en que así se disponga, podrán practicarse, en los bienes de titularidad de las Administraciones Públicas y de las Entidades de Derecho Público, operaciones registrales de agrupación, división, agregación, segregación, declaración de obra nueva, división horizontal, constitución de conjuntos inmobiliarios, rectificación descriptiva o cancelación, siempre que tales actos no afecten a terceros que no hubieran sido citados en el expediente, se cumplan los requisitos establecidos por la legislación sectorial y se aporte la representación gráfica catastral de la finca o representación alternativa, en los términos previstos en el artículo 10.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 52

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo primero, apartado doce, artículo 206

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«Artículo 206.

1. La subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos tendrá lugar a través de expediente notarial o judicial y obligatoriamente judicial en caso de desacuerdo, que se tramitará con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Será competente para su tramitación y resolución el Juez de Primera Instancia o Notario hábil para actuar en el lugar en que radique la finca doblemente inmatriculada. Si la superficie de la finca se extendiese sobre territorio de dos o más partidos judiciales, la competencia vendrá determinada por el del lugar del historial registral más antiguo, y si todos fueran de la misma fecha, corresponderá al Juzgado o Notario donde se sitúe la mayor parte de la superficie de la finca.

Segunda. El expediente se iniciará sin que sea preceptiva la presencia de abogado y procurador de oficio, a instancia del titular registral, de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes, en los cuales deberán hacerse constar, en los términos prevenidos reglamentariamente, los datos personales del solicitante y un domicilio para la práctica de notificaciones y los demás que se deriven de las reglas siguientes.

Tercera. Se recabará por el Juzgado o Notario al Registrador, que realice las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial.

Ante esta circunstancia, el Juzgado o Notario notificará tal circunstancia a los titulares de los

derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos.

El Registrador dejará constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes.

Cuarta. Cuando el dominio sobre la finca aparezca inscrito en los distintos folios registrales en favor de una misma persona, si los mismos estuviesen libres de cargas o fueran estas exactamente las mismas y estuviesen inscritas siguiendo el mismo orden, de modo que no puedan producirse perjuicios para terceros, la contradicción se salvará con el consentimiento de los interesados, que en la debida forma y con las garantías necesarias deberá ser comunicado al Registro el cual practicará al final del historial registral más reciente un asiento de cierre o cancelación del mismo, haciendo referencia a este hecho, mediante la oportuna nota al margen en el historial más antiguo.

Quinta. Si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden, el Notario o el Secretario convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas.

Sexta. Si todos comparecieran y unánimemente convinieran las rectificaciones que, a su juicio, hayan de realizarse, el Notario o Secretario, siempre que estimase legalmente procedentes las operaciones así convenidas, hará constar en acta el acuerdo, que firmará con los interesados,

Página 52

y procederá a remitir el acta firmada por el Juez o Notario al Registro al efecto de cancelar el historial de la finca registral más moderna y, en su caso, rectificar la más antigua, en la forma acordada.

Séptima. La resolución adoptada por el Juzgado denegando la cancelación o rectificaciones convenidas será notificada a los interesados, en la forma determinada por la presente ley, aplicándose las normas contenidas en la misma en materia de recursos.

Octava. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, el Notario o el Secretario dará por concluido el expediente, dejando constancia de dicho extremo en el acta comunicando dicho hecho al registro para que por este se practique nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes.

En tal caso, el promotor del expediente podrá entablar demanda en juicio declarativo contra quienes no hubieran comparecido o hubiesen formulado oposición ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

Novena. Las notas marginales de doble inmatriculación practicadas en los folios de las fincas afectadas caducarán a los seis meses de su fecha, salvo que dentro de dicho plazo se practique anotación preventiva, como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente.

En todos los casos, se aplicarán al asiento de presentación y, en su caso, la anotación preventiva practicada las normas sobre prórroga o mantenimiento de vigencia prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador.

Décima. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

2. Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el artículo 37.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, y demás disposiciones concordantes.»

MOTIVACIÓN

La redacción actual del artículo 206 implica una atribución extraordinaria, por excesiva, al registrador. Si los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, ¿cómo se explica que este artículo concede al registrador la facultad extraordinaria de decidir de oficio a cerca de la posible cancelación o modificación de una o varias inscripciones? Por otra parte, en nuestro sistema, el consentimiento informado se presta ante el juez o ante el notario y el registrador no puede actuar como juez y parte.

Finalmente, se recuerda que cuando se procedió a esa doble o múltiple inmatriculación se hizo con base en títulos perfectamente válidos que deben de ser impugnados en sede judicial y no en sede registral. Solo en caso de acuerdo o coincidencia entre los titulares debería de omitirse la actuación judicial, y en tal caso el control ha de ser notarial, para garantizar la objetividad del procedimiento.

Es por ello que se enmienda en el sentido de señalar la posibilidad de subsanar la doble o múltiple inmatriculación mediante expediente notarial o judicial en caso de desacuerdo, y dejando la concreción completa del desarrollo del procedimiento al Reglamento Hipotecario.

ENMIENDA NÚM. 53

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo primero, apartado trece, artículo 207

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

1. Los expedientes de liberación de cualquier derecho que registralmente aparezca gravado con cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso podrá solicitar la cancelación registral de los mismos, a través de expediente de liberación de cargas y gravámenes, podrán tramitarse ante el Registrado o el Juzgado tramitado con sujeción a las siguientes reglas:

2. Cuando se tramite ante el Juzgado se hará con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. Será Juez competente, cualquiera que sea la cuantía del gravamen a cancelar, de primera instancia del partido en que radiquen los bienes, y si la finca que se pretende liberar está situada en dos o más partidos, el de aquel en que esté la parte principal, considerándose como tal la que contenga la casa-habitación del dueño o, en su defecto, la casa-labor, y, si tampoco la hubiere, la parte de mayor cabida.

Si la liberación se ha de referir a un ferrocarril, canal u otra obra de análoga naturaleza que atraviese varios partidos, se considerará parte principal aquella en que esté el punto de arranque de la obra.

Segunda. El titular de la finca o derecho gravado con las cargas cuya liberación se pretende comparecerá ante el Juzgado sin necesidad de Abogado ni Procurador, presentando un escrito, al que acompañará una certificación del Registro que acredite su calidad de titular y en la que se insertará literalmente la mención, anotación o inscripción que pretenda cancelar.

Tercera. El Secretario judicial citará, personalmente o por cédula, en la forma determinada por la Ley de Enjuiciamiento Civil, al titular o titulares de dichos asientos o a sus causahabientes, si su domicilio fuere conocido; de no serlo, serán citados por edictos, que se publicarán en el Boletín Oficial de la provincia, en los tabloneros de anuncios del Ayuntamiento, del Juzgado del término municipal al que pertenezca la finca y en el del Juzgado en que se siga el procedimiento.

Cuarta. Los citados en cualquiera de estas formas podrán comparecer ante el Juzgado para alegar lo que a su derecho convenga en un plazo de diez días, a contar desde el de la citación personal o por cédula, o, en su caso, desde el de la publicación de los edictos.

Quinta. Si comparecieren y se allanaren a la pretensión deducida por el actor, el Juez dictará sentencia ordenando la cancelación correspondiente.

Sexta. Si se opusieren, se seguirá el juicio por los trámites marcados para los incidentes la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Séptima. En el caso de no comparecer, el Secretario judicial publicará nuevos edictos, un plazo de veinte días, y si transcurrido este período no hubieren tampoco comparecido, dará traslado del expediente al Ministerio Fiscal, a fin de que informe en término de ocho días sobre si se han cumplido las formalidades prevenidas en esta ley. Si el Ministerio Fiscal encontrare algunos defectos, se subsanarán, y si no los hallare, así como una vez subsanados los que señalare, el Juez dictará sentencia.

Si el titular del asiento que se pretenda cancelar hubiere sido citado personalmente, no será necesaria la publicación de los edictos que previene esta regla.

Octava. La sentencia que se dicte, en cualquiera de los supuestos comprendidos en las tres reglas precedentes, será apelable en ambos efectos, sustanciándose la apelación por trámites de los incidentes.

Página 54

3. Cuando se tramite ante el titular registral se tramitará con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. Será competente para la tramitación y resolución del expediente el Registrador de la Propiedad del distrito en que radique la finca o la mayor parte de su superficie, en los casos en que la finca pertenezca a dos o más distritos.

Segunda. El procedimiento se iniciará mediante solicitud del titular registral del derecho gravado o de cualquiera de ellos, si fueren varios, en el cual el solicitante identificará la finca y el derecho o gravamen cuya extinción se alega y sus titulares registrales, y declarará expresamente, bajo su responsabilidad, haber transcurrido el plazo de prescripción, caducidad o no uso prevenido en la ley para la extinción del mismo derecho, así como la falta de interrupción o suspensión de dicho plazo.

Tercera. Presentado el escrito, el Registrador citará personalmente a los titulares registrales de las cargas cuya extinción se solicita o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley.

Cuarta. En el plazo de quince días desde la notificación o, a falta de la misma, desde la publicación del edicto correspondiente en el Boletín Oficial del Estado, podrá comparecer el titular registral de

la carga o gravamen, oponiéndose a la petición. Podrán igualmente formular oposición los causahabientes del titular registral, siempre que al tiempo de la misma presenten su título de adquisición, obteniendo la inscripción del mismo dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación correspondiente.

Si los citados comparecieran y consintieran las cancelaciones solicitadas, se practicarán las mismas, si fueran procedentes.

Quinta. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, dictará el Registrador resolución que ponga fin al expediente, dejando constancia de dicho extremo mediante acta, quedando a las partes reservada la acción que proceda, para que por los Tribunales se decida sobre la extinción y cancelación de la carga o gravamen en el procedimiento correspondiente.

Sexta. Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la solicitud del promotor, por parte del Registrador, podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa.

Se aplicarán, cualquiera que sea el procedimiento iniciado, las normas prevenidas en la Ley Hipotecaria para la prórroga del asiento de presentación.

Séptima. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

Octava. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

Del mismo modo, a instancia de persona con interés legítimo, los asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido, podrán ser cancelados cuando hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos.

2. Para la cancelación de un asiento relativo a una concesión administrativa inscrita registralmente, será suficiente con la presentación al Registro de la Propiedad de certificación expedida por la Administración Pública titular del inmueble en la que se acredite la extinción de dicha concesión.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores que mantienen la alternatividad.

ENMIENDA NÚM. 54

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo primero, apartado catorce, artículo 208

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«Artículo 208.

No se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada.

La reanudación de tracto sucesivo interrumpido se acomodará a lo previsto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria con las siguientes especialidades:

Primera. Supresión.

Segunda.

1.ª Se iniciará el expediente mediante escrito en el cual, junto a la descripción de la finca, se expresará la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, y al que deberán acompañarse los documentos prevenidos en la regla segunda, letra a), del apartado primero del referido artículo.

2.^a Deberán aportarse por el interesado, junto con los documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición.

3.^a Junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado primero del artículo 202 de esta Ley, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de estos.

4.^a Cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal. La misma regla se observará si, a pesar de tener la inscripción más de treinta años de antigüedad, se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, cualquier otro asiento relativo a cualquier título otorgado por el titular registral o sus herederos.

Tercera. Si los citados comparecieran y así lo convinieran unánimemente en virtud de acta firmada por el Notario, junto con todos los interesados, se extenderá la inscripción del título del solicitante, si fuera procedente.

Página 56

Cuarta. Si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por conclusas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

Quinta. Transcurridos dos años desde que el asiento haya sido practicado, los títulos de dominio o de otros derechos reales no inscritos, contradictorios con el del solicitante, no perjudicarán a este, en el caso de que el mismo haya inscrito su derecho de buena fe, a través del procedimiento voluntario prevenido en el presente artículo, cualquiera que fuese la naturaleza del título en que se funde.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 55

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo primero, apartado dieciséis, artículo 210

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«Artículo 210.

Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso.

También podrán inscribirse mediante escritura pública, en la que el contratista de la obra manifieste estar reintegrado de su importe por el propietario, o en la que este describa la edificación, acompañando certificado del Arquitecto Director de la obra o del Arquitecto municipal.

La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro.»

MOTIVACIÓN

Mejora técnica ya que se reintroduce la escritura pública como forma de acceso de las modificaciones que afectan a fincas registradas. Y todo ello porque una vez más el Proyecto omite esta posibilidad.

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo segundo, apartado uno, letra c), párrafo segundo

De modificación.

Se propone la siguiente redacción

«c) /?/.

El notario informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios telemáticos, en el plazo máximo de cinco días desde la formalización del documento público. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General la rectificación declarada, se incorporará la correspondiente alteración en el Catastro. En los supuestos en que se aporte el plano, georreferenciado y superpuesto a la cartografía catastral, la alteración se realizará en el plazo de cinco días desde su conocimiento por el Catastro, de modo que el notario pueda incorporar en el documento público la certificación catastral descriptiva y gráfica de los inmuebles afectados que refleje su nueva descripción.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 57

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo segundo, apartado dos, apartado 3, párrafo primero

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«3. La Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral cuando la rectificación se derive de uno de los procedimientos de coordinación con el Registro de la Propiedad a los que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en los que se hayan utilizado otros medios distintos de la cartografía catastral para la identificación topográfico-parcelaria de las fincas, siempre con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas, referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación, en proyecto expedido por técnico competente.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores.

Página 58

ENMIENDA NÚM. 58

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

A la disposición derogatoria única

De adición.

Se propone la adición de un nuevo apartado 3, en la disposición derogatoria, con el contenido siguiente:

«Disposición derogatoria. Derogación normativa.

1. /?/.

2. /?/.

3. El artículo 206 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento hipotecario en aquellos extremos en que se atribuye a la iglesia católica, cuando carezca del título escrito de dominio, la potestad para inscribir bienes inmuebles en los términos en que gozan de la misma el Estado, la Provincia, el Municipio y las Corporaciones de Derecho público.»

MOTIVACIÓN

El artículo 16.3 de la Constitución Española y 1.3 Ley Orgánica de Libertad Religiosa, que establece expresamente que «ninguna confesión tendrá carácter estatal». Es por ello que la iglesia católica puede ser considerada bajo ningún concepto como Administración pública. Ello supone además la vulneración del principio de igualdad con otras confesiones proscrito por el artículo 14 de la CE.

ENMIENDA NÚM. 59

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final tercera bis (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición final con el contenido siguiente:

«Disposición final tercera bis. Revisión de inmatriculaciones a favor de la iglesia católica.

El Gobierno, en el plazo improrrogable de seis meses desde la aprobación de esta ley, elaborará un estudio en el que se recojan todos aquellos bienes que desde 1998 han sido inmatriculados a favor de la iglesia católica, procediendo reclamar la titularidad del dominio o de otros derechos reales inmatriculados a favor de la misma, si dicha inmatriculación se hizo sin la necesaria existencia de un título material y previo que justifique la titularidad del derecho real sobre el bien inmueble de que se trate, o cuando el mismo sea o haya sido un bien no susceptible de propiedad privada por ser de dominio público, aun en el supuesto de que no esté catalogado formalmente como tal, si históricamente gozó de esa presunción o tratamiento.»

MOTIVACIÓN

Hasta la reforma del Reglamento Hipotecario, llevada a cabo por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario, los templos destinados al culto católico quedaban fuera del Registro de la propiedad al considerarse bienes de dominio público y los bienes de dominio público no se adquieren por la posesión en el tiempo. Además, según la exposición de motivos de ese Real Decreto, la reforma que permitió la rapacería por parte de la iglesia católica de un ingente número de inmuebles por los que además no paga tributo alguno, respondía a una triple finalidad, adaptación

Página 59

a reformas legales, acomodación del ejercicio de la función del Registrador a las nuevas necesidades y regulación de figuras carentes de una reglamentación registral actualizada, finalidades todas que en nada se relacionaban con el uso que la iglesia católica, en un abuso claro de derecho, ha hecho de esa modificación.

De otra parte, los artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 304 del Reglamento Hipotecario, que permitieron las inmatriculaciones a nombre de la iglesia católica, son a todas luces inconstitucionales en cuanto vulneran los artículos 14 y artículo 16 de la Constitución Española.

ENMIENDA NÚM. 60

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

A la disposición final cuarta

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«Disposición final cuarta. Revisiones catastrales.

1. El Gobierno, en el plazo de un mes, promoverá los cambios necesarios en la normativa vigente en materia de revisiones catastrales para que si una sentencia firme falla que ha habido errores en las ponencias de valores catastrales, las consecuencias no las tengan que asumir solo los propietarios de inmuebles o terrenos y/o el ayuntamiento correspondiente.
2. Cuando una sentencia firme, declarara la existencia de errores en la ponencia de valores catastrales, dicha sentencia podrá ser extensible al resto de propietarios afectados por los mismos errores. A estos efectos, la administración comunicará tal circunstancia a todos los afectados y, a petición de los interesados, y siempre que se constate la existencia de una pluralidad de afectados, podrá anularse total o parcialmente la ponencia de valores en las materias afectadas.
3. Asimismo, el Gobierno habilitará, a través del Instituto de Crédito Oficial, una línea de crédito para facilitar a los ayuntamientos afectados el cumplimiento del presupuesto y/o su plan de viabilidad, tanto en el ejercicio contable en curso, como en los dos siguientes.»

MOTIVACIÓN

De una parte, se suprime el contenido de la disposición, que reza del siguiente tenor, «Las medidas incluidas en esta norma no podrán suponer incremento de dotaciones ni de retribuciones ni de otros gastos de personal» y que como un mantra se incluye en todos los proyectos del Gobierno y que, además de otras cosas, da a entender que el Gobierno piensa que con hacer una ley dando negocio a los registradores, destinatarios de otros obsequios del Gobierno, ya están resueltas las complicaciones que en la vida real puedan existir. Para cambiar la realidad hacen falta más cosas y cuando esa realidad afecta a competencias del gobierno, casi siempre hacen falta más recursos económicos fundamentalmente para gastos de personal.

De otra parte, el nuevo contenido aborda la situación de la existencia de errores en ponencias catastrales y su consecuencia por la repercusión en el Impuesto de Bienes e Inmuebles lo que genera inseguridad jurídica y lo que no es menos importante, perjuicios económicos, tanto a los ciudadanos

que han de asumir incrementos de IBI, aún con sentencias a su favor que invalidan los valores catastrales, como para los ayuntamientos, que ven como ingresos realizados o previstos en un ejercicio se han de devolver o no se ingresarán, creando problemas graves para cumplir el déficit.

Finalmente se prevé para el supuesto de que una sentencia firme, declare la existencia de errores en la ponencia de valores catastrales, la misma pueda ser extensible al resto de propietarios afectados por los mismos errores, atribuyendo a la Administración una serie de obligaciones que facilite a los ciudadanos que no tengan que sufrir sus consecuencias de manera injusta, ya que si bien no recurrieron, esto pudo estar motivado por falta de recursos o de los conocimientos necesarios, lo que no debe ser usado contra los mismo por la Administración que está obligada a por mor del artículo 103 de la Constitución Española a servir con objetividad los intereses generales.

Página 60

ENMIENDA NÚM. 61

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

A la disposición final quinta

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«Disposición final quinta. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor al año de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Se exceptúa lo previsto en las disposiciones adicionales primera y segunda, y en el apartado 3 de la disposición derogatoria que entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación.»

MOTIVACIÓN

No existe ninguna razón que justifique el dar un año de plazo más para que la iglesia católica continúe llevando a cabo actuaciones sobre bienes inmuebles sobre una normativa que claramente vulnera la CE.

ENMIENDA NÚM. 62

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

A la exposición de motivos, apartado IV, párrafo 3.º

De supresión.

Se propone la supresión de lo siguiente:

«La inmatriculación de las fincas se llevará a cabo /?/ de todos los posibles afectados.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas que se presentan a los artículos afectados.

ENMIENDA NÚM. 63

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

A la exposición de motivos, apartado IV, párrafo 4.º

De supresión.

Se propone la supresión de lo siguiente:

«La autorización para que la iglesia católica /?/ a las que respondió su inclusión.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas presentadas al articulado.

Página 61

A la Mesa de la Comisión de Justicia

El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al articulado del Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo

1/2004, de 5 de marzo.

Palacio del Congreso de los Diputados, 26 de febrero de 2015. Rafael Antonio Hernando Fraile, Portavoz del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

ENMIENDA NÚM. 64

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la exposición de motivos III. Párrafo segundo

De modificación.

El párrafo segundo del apartado III de la Exposición de Motivos queda redactado así:

«La Ley define cuándo se entiende que existe concordancia entre la finca registral y la parcela catastral; cuándo se entiende que la coordinación se alcanza y, al tiempo, establece las vías para dejar constancia registral y catastral de la coordinación alcanzada, así como dar publicidad de tal circunstancia.»

JUSTIFICACIÓN

Previsto, conforme a la enmienda presentada, que la descoordinación sobrevenida no se haga constar en el Registro más que por las vías generales recogidas en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, no tiene sentido la referencia en la Exposición de Motivos a los casos en que se rompe la coordinación y las vías para informar de esta circunstancia a los terceros.

ENMIENDA NÚM. 65

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la exposición de motivos IV. Párrafos tercero y cuarto

De modificación.

Los párrafos tercero y cuarto del apartado IV de la Exposición de motivos quedan redactados de la siguiente manera:

«En el artículo 199 se regula el procedimiento de incorporación al folio registral de la representación gráfica catastral así como el procedimiento para posibilitar al interesado la puesta de

manifiesto y rectificación de la representación catastral si esta no se correspondiese con la de la finca registral; en ambos casos con salvaguarda de los derechos de los colindantes. El artículo 201 regula el expediente para la rectificación de la descripción, superficie y linderos de las fincas sobre la base del que a continuación se establece para la inmatriculación, salvo los casos en los que, por su poca entidad, se considera no ser este necesario. La inmatriculación de las fincas se llevará a cabo mediante el expediente de dominio que se regula de forma minuciosa sin intervención judicial.

Página 62

Este expediente sustituye al judicial regulado por el anterior artículo 201 de la Ley Hipotecaria y se caracteriza por su especial preocupación por la defensa de los derechos de todos los posibles afectados. Asimismo, se procede a regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del artículo 205.»

El artículo 206 se ocupa de la inmatriculación de las fincas de las Administraciones Públicas y las Entidades de Derecho Público. Es destacable la desaparición de la posibilidad que la legislación de 1944-1946 otorgó a la Iglesia Católica de utilizar el procedimiento especial que regulaba aquel artículo. La autorización para que la Iglesia Católica utilizara aquel procedimiento ha de situarse en un contexto socioeconómico muy diferente del actual, influenciado aún por los efectos de las Leyes Desamortizadoras ?a las que el Reglamento Hipotecario dedica todavía cuatro artículos? y la posterior recuperación de parte de los bienes por la Iglesia Católica, en muchos casos sin una titulación auténtica. Pero la desaparición progresiva de las circunstancias históricas a las que respondió su inclusión; el transcurso de un tiempo suficiente desde la reforma del Reglamento Hipotecario de 1998 que ya permitió la inscripción de los templos destinados al culto católico, proscrita hasta entonces, unida a la facilidad y normalidad actual, en una sociedad desarrollada, con una conciencia exacta del valor de los inmuebles y de su inscripción en el Registro de la Propiedad, que posibilita la obtención de una titulación adecuada para la inmatriculación de bienes, hace que se considere que la utilización de este procedimiento especial por la Iglesia Católica, teniendo su razón de ser indiscutible en el pasado, sea hoy innecesaria.

JUSTIFICACIÓN

Se plantea una enmienda por la que se propone mantener, con ciertas variaciones, el medio inmatriculador fundado en el doble título del artículo 205, de modo que queda sin sentido la expresión referente a que el expediente notarial de inmatriculación sustituye al procedimiento de inmatriculación mediante título público y que constituye el único procedimiento inmatriculador. Del mismo modo, debe sustituirse la referencia al artículo 204 por una nueva al artículo 206, ya que es en este último en el que definitivamente queda regulada la inmatriculación por certificación administrativa, respetándose la sistemática clásica del precepto.

ENMIENDA NÚM. 66

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo primero

De modificación.

El número uno del artículo primero del Proyecto queda con la siguiente redacción:

«Uno. El artículo 9 queda redactado del siguiente modo:

El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquella. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su 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.

Página 63

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

b) 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, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto

con el título inscribible, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio, las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedieran el diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 de esta Ley ya constare su notificación.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos.

Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta 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. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por Catastro. Asimismo, 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.

Página 64

c) La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título.

d) El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido. También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas, del contenido íntegro de las comunicaciones y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas.

f) La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.

g) El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice.

h) La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.

i) El acta de inscripción y la firma del Registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para determinadas inscripciones.?»

JUSTIFICACIÓN

La modificación del primer párrafo del artículo 9 viene justificada por una mejora técnica y sintáctica de la redacción del precepto. Se aclara la función del título y la labor del registrador al calificarlo.

Respecto de la modificación del primer párrafo del inciso a) del artículo 9, se llevan a cabo precisiones jurídicas en relación con los conceptos de finca, parcela e inmueble. También se propone la supresión de la prohibición de coincidencia de referencia catastral entre fincas por razones técnicas y de realidad jurídica actual. La supresión del inciso final del segundo párrafo de la letra a) evita la confusión a que puede inducir el precepto, tal y como está redactado, puesto que podría dar a entender que se incorporan enlaces telemáticos al folio real.

La modificación del artículo 9 b) párrafo tercero se impone por una mejora técnica y de redacción. Con esta enmienda se pretende que quede claro que la representación gráfica alternativa deberá respetar el perímetro o envolvente que resulte de la cartografía catastral, incluso en el caso en que la representación gráfica alternativa afecte a parte de parcelas catastrales, de modo que la afectada y la no afectada deberán respetar los límites derivados de la cartografía catastral.

En cuanto a la adición de un párrafo sexto al artículo 9 b), la razón de la enmienda es que con este nuevo párrafo se pretende aclarar que una vez acceda al registro la representación gráfica georreferenciada no pueden resultar dos superficies, literaria y gráfica, distintas relativas a la misma finca, sino que la única superficie será la resultante de la representación gráfica. Además, se asegura que en todo caso se produzca la notificación, previa o posterior, a los titulares de derechos inscritos, para evitar su indefensión.

Para la modificación del párrafo séptimo, que tras la enmienda anterior pasa a ser octavo del artículo 9 b), la justificación es que la opción tecnológica, como instrumento que puede facilitar la aplicación de una ley, es una cuestión más propia de un reglamento que de una ley, pues debido a la rápida evolución tecnológica que vivimos, puede dejar obsoleta cualquier opción legal que opte por un determinado sistema. De ahí que sea preferible establecer una regla abierta, fijándose como sujetos del desarrollo el Colegio de Registradores y la Dirección General de los Registros y del Notariado. Técnicamente ello es más preciso pues en el folio real se contienen descripciones literarias y no gráficas de las fincas.

En relación a la adición al artículo 9.e), la misma pretende dar cobertura legal a los párrafos del artículo 11 del Reglamento Hipotecario, redactados por el art. 1 del Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, y anulados por Sentencia del TS de 31 de enero de 2001 precisamente por falta de amparo legislativo. No se incorpora la regulación sobre las inscripciones en el ámbito concursal y la posibilidad de inscripción a favor de los fondos que incluía el precepto relacionado: en el primer caso, porque se entiende superada dicha regulación con la actual normativa concursal; y respecto de las inscripciones a favor de los fondos, por ser ésta una cuestión de normativa especial, referente a un vehículo específico, que no debe trasladarse a la Ley Hipotecaria. Además se encuentra en tramitación un Proyecto de ley en relación a los fondos. Del mismo modo, con el nuevo párrafo incorporado se pretende instrumentar un mecanismo que facilite las comunicaciones con el titular registral.

ENMIENDA NÚM. 67

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo primero

De modificación.

El número dos del artículo primero del Proyecto queda con la siguiente redacción:

«Dos. El artículo 10 queda redactado del siguiente modo:

?1. La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad.

2. En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme al artículo 9.b), deberá aportarse junto al título inscribible certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado tercero de este artículo.

El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente, la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas.

En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el Registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno.

3. Únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos:

a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa.

b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos.

En los supuestos en los que se haya aportado una representación gráfica alternativa, el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, en su caso, la alteración que corresponda.

De practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la representación gráfica catastral.

Página 66

4. En toda forma de publicidad registral habrá de expresarse, además de la referencia catastral que corresponda a la finca, si está o no coordinada gráficamente con el Catastro a una fecha determinada.

5. Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.

Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una Autoridad Pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica.

6. Con el fin de asegurar el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la

Propiedad, así como la interoperabilidad entre sus sistemas de información, mediante Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, se regularán:

a) La forma, contenido, plazos y requisitos del suministro mutuo de información que sea relevante para el cumplimiento de las funciones respectivas.

b) Las características y funcionalidades del sistema de intercambio de información así como del servicio de identificación y representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral.

c) Los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos.»

JUSTIFICACIÓN

Respecto de la modificación del artículo 10 ap.2, párrafo primero, se propone una mejora técnica y de redacción.

En relación a la Supresión del párrafo cuarto del artículo 10, ap. 2 párrafo cuarto, de este modo se garantiza, de acuerdo con lo previsto en la enmienda relativa al artículo 11 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, que una vez alcanzada la coordinación Catastro/Registro, el Catastro sólo admita descoordinaciones ulteriores, que no provengan del Registro, a efectos exclusivamente catastrales. En este sentido, se propone la supresión de este párrafo, pues efectuada la coordinación, cualquier descoordinación sobrevenida ¿esto es, realizada unilateralmente por el Catastro? sólo podrá tener reflejo en el Registro de la Propiedad conforme a las reglas generales de rectificación del Registro recogidas en el artículo 40.

Para la modificación del párrafo primero y supresión del párrafo segundo del artículo 10.5: En cuanto al inciso del párrafo primero, precisión técnica; y respecto de la supresión del párrafo segundo, coordinación con la enmienda anterior, pues con la nueva redacción del párrafo cuarto del artículo 10.2, carece de sentido el párrafo cuya supresión se considera.

En cuanto a la modificación del nuevo párrafo segundo ¿anterior párrafo tercero? del artículo 10.5, se impone por una precisión técnica en orden a aclarar las posibles causas de oposición por parte de Catastro, las cuales deberán ser de índole técnico.

ENMIENDA NÚM. 68

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo primero

De modificación.

Página 67

El número tres del artículo primero del Proyecto queda con la siguiente redacción:

«Tres. El artículo 11 queda redactado del siguiente modo:

«En la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago, debiendo acreditarse los medios de pago utilizados, en la forma establecida en los artículos 21, 254 y 255 de esta Ley.

La expresión del aplazamiento del pago no surtirá efectos en perjuicio de tercero, a menos que se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita. En ambos casos, si el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos o más fincas, se determinará el correspondiente a cada una de ellas.

Lo dispuesto en el párrafo precedente se aplicará a las permutas o adjudicaciones en pago cuando una de las partes tuviere que abonar a la otra alguna diferencia en dinero o en especie.»

JUSTIFICACIÓN

La modificación del párrafo primero del artículo 11 obedece a una precisión normativa, coherente con el resto de la Ley Hipotecaria.

ENMIENDA NÚM. 69

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo primero

De modificación.

El número cuatro del artículo primero del Proyecto queda con la siguiente redacción:

«Cuatro. El artículo 198 queda redactado de la siguiente manera:

«La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se

podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos:

- 1.º La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro.
- 2.º El deslinde registral de la finca.
- 3.º La rectificación de su descripción.
- 4.º La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca.
- 5.º La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna.
- 6.º Las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones Públicas, en virtud de certificación administrativa.
- 7.º El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.
- 8.º El procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación.
- 9.º El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso.

Los procedimientos contenidos en este Título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si es posible, o sucesivamente, en otro caso, la totalidad de los trámites exigidos para cada uno de ellos.

Página 68

La desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título VI no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél.»

JUSTIFICACIÓN

Se reenumeran los números del artículo 198 y se añade, como párrafo último, el mandato normativo del artículo 209 ?artículo primero número quince? del texto del Proyecto presentado a Cortes.

Esta enmienda en lo tocante a la reordenación de números del artículo 198 se corresponde con un

triple objetivo: Así, se pretende dotar de coherencia sistemática la regulación de la concordancia incorporando tres grupos delimitados, a saber, un primer grupo compuesto por las rectificaciones de descripción de fincas inscritas ?incorporación de bases gráficas, deslindes, rectificación de descripción en sentido estricto y declaraciones de obras nuevas?; un segundo grupo formado por las inmatriculaciones; y uno tercero llamado a regular la subsanación de deficiencias registrales ?doble inmatriculación, liberación de cargas extinguidas y reanudación del tracto?. A su vez, esta nueva estructura junto con la incorporación del mandato normativo del artículo 209 según la redacción del Proyecto presentado a Cortes, que pasa a ser un tercer párrafo de este artículo 198, permiten mantener la numeración clásica de los artículos consolidados en la doctrina y jurisprudencia relativos a la inmatriculación por doble título ?artículo 205?, certificación administrativa ?artículo 206?, limitación de efectos en las inmatriculaciones artículo 207? y expediente de liberación de cargas ?artículo 210?. Y al mismo tiempo, esta nueva estructura permite la entrada en vigor inmediata de la prohibición de que la Iglesia Católica pueda inmatricular fincas a su favor mediante certificación propia: Basta con que se haga constar que el artículo 206 es de aplicación inmediata para que quede sin efecto esta antigua potestad.

Además, la incorporación, como último párrafo del artículo 198 del mandato normativo incluido en el artículo 209 (artículo primero número quince) del Proyecto presentado a Cortes no plantea inconveniente práctico alguno, pues su finalidad se mantiene plenamente vigente. No obstante, además, se propone aclarar el contenido normativo de este último precepto mediante una nueva y más precisa redacción.

ENMIENDA NÚM. 70

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo primero

De modificación.

El número cinco del artículo primero del Proyecto queda con la siguiente redacción:

«Cinco. El artículo 199 queda redactado del siguiente modo:

?1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal.

Caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el ?Boletín Oficial del Estado?, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los 20 días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas

Página 69

colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.»

JUSTIFICACIÓN

La modificación del segundo párrafo del artículo 199.1 se justifica en que la publicación del edicto en el «Boletín Oficial del Estado» guarda armonía con el resto de la reforma operada en la Ley respecto del resto de los procedimientos.

Igualmente se aclara la necesidad de utilizar el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203.

En cuanto a la modificación del párrafo quinto del artículo 199.1, se impone una precisión terminológica, por cuanto no se estima necesario el levantamiento de acta por parte del Registrador, bastando la constancia documental.

Respecto de la modificación del párrafo segundo del artículo 199.2, se considera suficiente la notificación a los titulares catastrales colindantes afectados, sin que, por razones de economía procesal, sea necesario notificar a los colindantes que no lo son.

Página 70

ENMIENDA NÚM. 71

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo primero

De modificación.

El número seis del artículo primero del Proyecto queda con la siguiente redacción:

«Seis. El artículo 200 queda redactado del siguiente modo:

El expediente de deslinde de fincas inscritas deberá tramitarse ante Notario hábil para actuar en cualquiera de las poblaciones integrantes del distrito hipotecario, las colindantes o la capital de la provincia en que radique la finca. Se iniciará el expediente a instancia del titular registral del dominio o, de ser varios, de cualquiera de ellos, o de cualquier derecho real mediante escrito en el que se harán constar las circunstancias tanto de la finca que se pretende deslindar, como las colindantes afectadas, así como los datos identificativos de los titulares de una y otras, incluidos los catastrales y su domicilio cuando fuese conocido por el promotor. Si el deslinde solicitado no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, se determinará la parte a que haya de contraerse.

El promotor del deslinde deberá aportar, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca objeto del expediente y de las colindantes afectadas, así como los documentos o justificantes que sirvan de fundamento a su pretensión. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con el deslinde solicitado, deberá aportar representación gráfica georreferenciada del mismo.

El Notario comunicará el inicio del expediente a todos los interesados, quienes, en el plazo de quince días, podrán hacer las alegaciones y presentar las pruebas que estimen procedentes. El Notario dará traslado a dichos interesados de toda la documentación aportada y convocará a los mismos, en el plazo de otros treinta días, a una comparecencia, para buscar la avenencia entre ellos. También notificará el inicio del expediente al Registro de la Propiedad en el que se encuentren inscritas las fincas, al objeto de que se expida certificación de titularidad y cargas de las mismas y de sus colindantes afectadas, cuyos titulares habrán de ser notificados del expediente por el Notario, haciendo constar el Registrador por nota al margen de las fincas la expedición de dicha certificación, con indicación del Notario que tramite el expediente y su finalidad. La referida nota marginal se cancelará por caducidad trascurridos dos años desde su fecha.

De lograrse el acuerdo, se hará constar el mismo en escritura pública, procediendo el Notario en la forma establecida en el artículo 18.2c), párrafo segundo, del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Lo mismo se hará si el acuerdo fuese parcial, respecto de alguno o algunos de los linderos. No habiendo acuerdo entre los interesados, el Notario dará por concluso el expediente.

Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el acuerdo de deslinde alcanzado encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas.

Lo dispuesto en este artículo no resultará de aplicación a los inmuebles cuya titularidad corresponda

a las Administraciones Públicas. En este caso, el deslinde se practicará conforme a su legislación específica.»»

JUSTIFICACIÓN

En cuanto a la modificación de los párrafos segundo, tercero y cuarto del artículo 200, debe precisarse que sólo está legitimado para utilizar este expediente, en calidad de promotor, el que tiene inscrito su derecho en el Registro. Del mismo modo, y por la misma justificación señalada en la enmienda anterior, sólo han de

Página 71

ser consideradas las fincas afectadas por el deslinde y no necesariamente todas las colindantes. Asimismo, se estima necesario que habrá de consignarse en el escrito del promotor el domicilio de los titulares de fincas afectadas, de ser éste conocido. Se prevé la conveniencia de aportar no solo la certificación catastral de la finca directamente afectada sino también de las colindantes en orden a obtener una mayor precisión en el expediente. Por último, se entiende necesaria la expedición por el Registrador, previa solicitud, de certificación de la finca directamente afectada y las colindantes, la notificación a estos en orden a velar por sus derechos y la extensión de la correspondiente nota marginal de expedición de certificación de dos años de duración llamada a advertir de la existencia del procedimiento a aquel que consulte los libros del Registro.

En relación con la precisión contenida en el párrafo cinco del artículo 200, se trata de una adecuación a la redacción de la Ley afectada.

La modificación del párrafo sexto del artículo 200 se justifica en que el párrafo sexto del artículo 200 proyectado contempla el peligro de que a través de estos expedientes de deslindes se materialicen operaciones encubiertas de permutas de terrenos, segregaciones y agregaciones simultáneas entre fincas colindantes, etc. En definitiva, tiene en cuenta aquí el legislador del riesgo de un uso fraudulento de estos procedimientos para eludir los requisitos urbanísticos, fiscales y civiles a que el ordenamiento somete a los citados negocios jurídicos u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Ahora bien, ni la enunciación del supuesto de hecho («Si el acuerdo alcanzado encubriese un negocio traslativo?»), ni la consecuencia o efecto jurídico prevista («? se procederá, previo cumplimiento de los requisitos legales, a su debida formalización») parecen los más adecuados. Así, en cuanto al supuesto de hecho, difícilmente el registrador que califique el expediente podrá tener la certeza de la existencia de tales negocios u operaciones encubiertas. Por ello, el supuesto de hecho de la norma debe reflejar ese mero estado de sospecha o duda, sin imponer la necesidad de una certeza que no estará al alcance del registrador, pues como en todo supuesto de divergencia entre la voluntad interna y la declarada su constatación requiere normalmente la posibilidad de prueba plena en procedimiento contradictorio.

En cuanto al efecto jurídico (deber de formalización del negocio traslativo, previo cumplimiento de los requisitos legales) tampoco está correctamente formulado. Por un lado, porque el correspondiente negocio traslativo, en la mayoría de los casos, requerirá de otros previos o simultáneos de modificación de entidad hipotecaria (segregación, agrupación o agregación, etc.) que no se citan en el norma proyectada; y, por otro lado, porque prescindiendo de si el acuerdo de los colindantes sobre el deslinde debe ser calificado como de simulación contractual o como un supuesto de fraude de ley, lo cierto es que en el contexto de la regulación de este expediente de deslinde registral lo único que debería preverse es que ante la sospecha de tal encubrimiento el registrador procederá a suspender la inscripción solicitada. Esta posibilidad del registrador de calificar en base a dudas fundadas o sospechas no es ajena a nuestro ordenamiento registral, que la contempla en artículos como el 298 del Reglamento Hipotecario en materia de excesos de cabida, y la posibilidad de apreciar la sospecha del fraude de ley como elemento de apoyo para una calificación negativa se ha admitido por la Dirección General de los Registros y del Notariado durante los últimos años, por ejemplo, en el ámbito de la creación «ad hoc» del doble título para la inmatriculación. Este es el caso de las Resoluciones de 9 de mayo de 2013 y de 17 de junio de 2014, entre otras, en las que se afirma que «el control de la inmatriculación por título público exige a los registradores que, al efectuar su calificación, extremen las precauciones para evitar el acceso al Registro de títulos elaborados "ad hoc" con el único fin de obtener la inmatriculación, lo que se explica y justifica por las exigencias derivadas del principio de seguridad jurídica, pues se trata de eludir el fraude de ley en el sentido de evitar que, mediante la creación instrumental de títulos, se burlen todas las prevenciones que para la inmatriculación mediante título público ha instituido el legislador.»

ENMIENDA NÚM. 72

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo primero

De modificación.

Página 72

El número siete del artículo primero del Proyecto queda con la siguiente redacción:

«Siete. El artículo 201 queda redactado del siguiente modo:

?1. El expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203, con las siguientes particularidades:

- a) Podrá promoverlo el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real, mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, asegurando bajo su responsabilidad que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita.
- b) Asimismo deberá el interesado expresar los datos de que disponga sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la propia finca y sobre las colindantes tanto registrales como catastrales, aportando, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o fincas objeto del expediente. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar representación gráfica georreferenciada de la misma.
- c) No será de aplicación al expediente regulado en el presente artículo lo dispuesto en el apartado c) de la regla segunda, los apartados d) y e) de la regla quinta y el último párrafo de la regla sexta del artículo 203. En cuanto a la tercera, el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita.
- d) En el supuesto de que se haya aportado representación gráfica alternativa, el Notario procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 18.2.C) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- e) No podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.

Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas.

2. Podrá, no obstante, realizarse la rectificación de la descripción de cualquier finca, sin necesidad de tramitación de expediente, cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre, siempre que, en todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente, en la forma que se determine reglamentariamente.

3. Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos:

a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del 10 por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.

b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del 5 por ciento de la cabida que conste inscrita.

En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita; la reiteración de rectificaciones sobre la misma o el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación,

Página 73

en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.?»

JUSTIFICACIÓN

La modificación del artículo 201.1.e) se exige porque la referencia que se hace en la letra a) del apartado 1 de este precepto a la manifestación del promotor del expediente, bajo su responsabilidad, de que las diferencias descriptivas con el Registro no responden a «la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita», resulta manifiestamente insuficiente para, por la sola garantía de la declaración del interesado, modificar el Registro cuando concurren indicios de la existencia de encubrimiento de tales negocios traslativos o de operaciones de modificación de entidades hipotecarias no registradas. La solución debe ser similar a la prevista respecto de la enmienda anterior.

Respecto de la modificación del artículo 201.3.a), se trata de una precisión en orden a aclarar que las rectificaciones por esta vía pueden ser al alza o a la baja, es decir, tanto si la superficie catastral se encuentra por encima o por debajo de la superficie registral, siempre que no pase del 10 %.

ENMIENDA NÚM. 73

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo primero

De adición.

El número ocho del artículo primero número queda redactado de la siguiente manera:

«Ocho. El artículo 202 queda redactado del siguiente modo:

«Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso.

La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro.»»

JUSTIFICACIÓN

Sistemáticamente: El artículo 202 pasa a contener el mandato normativo que recogía el artículo 210 (artículo primero número dieciséis del Proyecto de Ley presentado en Cortes), desplazándose el contenido normativo del 202 (artículo primero número ocho del Proyecto de Ley presentado en Cortes) al artículo 203. En consecuencia, la nueva ubicación del artículo 202 viene determinada por otras enmiendas.

En cuanto al contenido: Sin alterar en modo alguno el mandato normativo incluido en el precepto, se trae aquí la íntegra redacción del artículo 210 del Proyecto de Ley presentado a Cortes para responder con ello a la sistemática recogida y justificada en otra enmienda. Si se regula en este artículo la declaración

de obra nueva, el nuevo artículo 203 regulará el expediente de dominio, el nuevo 204 regulará los

otros tipos de inmatriculaciones, el nuevo 205 la inmatriculación por título público, el 206 la de la certificación administrativa y el 207 la limitación de efectos en la inmatriculación, con la consiguiente ordenación sistemática.

ENMIENDA NÚM. 74

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo primero

De modificación.

El número nueve del artículo primero queda con la siguiente redacción:

«Nueve. El artículo 203 queda redactado del siguiente modo:

?1. El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna se tramitará con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. El expediente deberá tramitarse ante Notario hábil para actuar en cualquiera de las poblaciones integrantes del distrito hipotecario en que radiquen las fincas, los colindantes o la capital de la provincia. Podrá instruirse un solo expediente para varias fincas siempre que las mismas estén situadas en el territorio de un mismo Registro.

Segunda. Se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca en la cual, junto a la descripción literaria de la finca, realizada en los términos prevenidos reglamentariamente, deberán hacerse constar los datos personales del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones, acompañándose además los siguientes documentos:

a) Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita, con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios.

b) Relación de los datos registrales, catastrales o de cualquier otro origen de los que disponga el promotor y sirvan para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes. En particular, el nombre y domicilio de sus propietarios actuales, si fueran distintos de los recogidos en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, así como los titulares de cargas o gravámenes sobre las mismas.

c) Identificación de los derechos constituidos sobre la finca, expresando las cargas a que pueda

hallarse afecta o las acciones con transcendencia real ejercitadas en relación con la misma, indicando los nombres de los titulares o actores, sus domicilios y cualesquiera otras circunstancias que ayuden a su correcta identificación, quienes serán requeridos para que, si les conviene, soliciten la inscripción o anotación omitida, presentando a tal fin los títulos necesarios en el Registro; todo ello bajo apercibimiento de que, caso de no hacerlo dentro de plazo, las expresadas cargas y acciones perderán eficacia real sobre los bienes, en el término y con el alcance que se determina en la regla novena del presente artículo.

d) Deberá identificarse también a los poseedores de la finca que se pretende inmatricular y al arrendatario de ella, si se trata de vivienda.

Tercera. El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición

Página 75

de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación.

El Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias:

- a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral.
- b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna.
- c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.

Del mismo modo, si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular,

con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes.

Cuarta. En otro caso, el Registrador practicará la anotación solicitada y remitirá al Notario, para unir al expediente, la certificación registral, acreditativa de la falta de inscripción de la finca y de coincidencia de la misma con otra u otras previamente inmatriculadas.

La anotación, que solo se extenderá si del escrito inicial y sus documentos complementarios resultan todas las circunstancias exigidas, tendrá una vigencia de noventa días, pudiendo ser prorrogada a instancia del Notario o del promotor del expediente, hasta un máximo de ciento ochenta días de su fecha, si a juicio del Registrador existe causa que lo justifique.

Quinta. Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación, el Notario notificará la pretensión de inmatriculación, en la forma prevenida reglamentariamente, a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. Asimismo, insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el "Boletín Oficial del Estado" que lo publicará gratuitamente. Potestativamente el Notario, atendidas las circunstancias del caso, podrá ordenar la publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, también de forma gratuita. En la notificación se hará constar:

- a) El nombre y apellidos, domicilio, estado, profesión, número de documento o código de identidad del promotor y cualesquiera otros datos que puedan facilitar su identificación.
- b) Los bienes descritos tal como resultan de la certificación catastral de la parcela.
- c) La especie de derecho, carga o acción en que, según el promotor, pueda estar interesada la persona notificada.
- d) Los términos en que, sin merma de sus derechos, podrán inscribirse o anotarse los documentos públicos de que los mismos resulten.

e) Apercibimiento sobre los perjuicios que, de la omisión de la inscripción o anotación, puedan derivarse.

Asimismo notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) del apartado anterior y en la forma prevenida en esta ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente.

Sexta. Cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes.

Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca. En otro caso, levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada.

En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación inicial del acta remitida por el Notario a que se refiere el párrafo anterior. Si se hubiere tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, se convertirá en inscripción definitiva.

La prioridad de las cargas o gravámenes, reconocidos o constituidos por el propietario o por la autoridad judicial o administrativa competente, cuyos títulos hayan sido aportados al expediente o se hayan presentado en el Registro antes de que la inmatriculación se practique y sean calificados favorablemente por el Registrador, se decidirá atendiendo a las normas sobre preferencia establecidas por la legislación civil y en la normativa específica que resultase aplicable en atención a la naturaleza del crédito y de la carga o gravamen y, en su defecto, a la fecha de los mismos títulos. Si fuesen incompatibles y no se manifestare por los interesados la preferencia, se tomará anotación preventiva de cada uno, hasta que por los Tribunales se decida a cuál de ellos ha de darse preferencia.

Séptima. El Registrador ordenará la publicación de un edicto que refleje los datos de la finca o fincas que resulten del expediente, así como su titularidad y cargas. El edicto, notificando a todos los interesados y a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar el expediente, habrá de

publicarse de forma gratuita en el "Boletín Oficial del Estado". La publicación efectiva del edicto se hará constar por nota al margen de la inscripción del dominio de la finca inmatriculada. También se utilizará, a efectos meramente informativos, un servicio en línea, relacionado con la aplicación de representación gráfica a que se refiere el artículo 9, para crear alertas específicas sobre fincas que fueran afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos.

Octava. Durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo.

Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la anotación preventiva o la inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

En ambos casos, se aplicarán a la anotación preventiva las normas sobre prórroga y mantenimiento de la vigencia del asiento de presentación prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador.

Fuera de tales casos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

Página 77

2. El titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas podrá solicitar la inscripción de aquél con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Presentará su título en el Registro de la Propiedad en cuyo distrito hipotecario se ubiquen la finca o fincas afectadas, solicitando que se tome anotación preventiva por falta de previa inscripción.

Segunda. Practicada la anotación, el Registrador requerirá al dueño para que en el término de veinte días, a contar desde el requerimiento, inscriba su propiedad, bajo apercibimiento de que si no lo verificara o impugnara tal pretensión dentro de dicho término, podrá el anotante del derecho real solicitar la inscripción como establece la regla cuarta.

Si se ignorase el lugar para el requerimiento o tras dos intentos no fuera efectivo se hará éste mediante un edicto inserto en el "Boletín Oficial del Estado", contándose los 20 días desde esta inserción.

Tercera. Transcurrido el plazo de veinte días, el anotante podrá pedir la inscripción del dominio. Si no tuviera los documentos necesarios, acudirá al Registrador para que, con citación del dueño, solicite del Notario, Juzgado o dependencia administrativa donde radiquen los archivos en que se encuentren, que expidan copia o testimonio de ellos y se le entreguen al anotante a dicho objeto. En defecto de documentos o cuando, siendo estos defectuosos, no opte por subsanarlos, podrá el interesado justificar el dominio del dueño en la forma que prescribe esta ley.

Cuarta. El Registrador inscribirá el dominio cuando se le pida, según las reglas anteriores, dejando archivado, en su caso, el documento en que conste el requerimiento, del cual dará las certificaciones que los interesados soliciten y convertirá en inscripción definitiva la anotación del derecho real. Si la anotación hubiera caducado se inscribirá el derecho real, previa nueva presentación del título.

Quinta. El Registrador dará por concluido el procedimiento siempre que con anterioridad a la práctica de dichos asuntos se le acredite la interposición de demanda impugnando la pretensión del anotante, sin perjuicio de las medidas cautelares que puedan ser acordadas por el Juez o Tribunal.»

JUSTIFICACIÓN

Sistemáticamente: el artículo primero número nueve pasa a recoger la nueva regulación del artículo 203 de la Ley Hipotecaria. Por su parte, conforme lo rectificado por otra enmienda, el contenido normativo del artículo 202 según el artículo primero número ocho del Proyecto presentado a Cortes se desplaza al artículo 203. Al mismo tiempo, se rectifican distintas partes del precepto inicial.

En cuanto al contenido: Con esta enmienda se especifica que, de acuerdo con la nueva sistemática, el contenido normativo del artículo 202 queda desplazado al nuevo artículo 203.

En cuanto a la modificación del artículo 203.1, regla primera párrafo primero, se ofrece una fórmula que permita coordinar el principio general de libre competencia para elección del Notario con el criterio de proximidad al territorio, determinante para la elaboración de estos expedientes.

Asimismo, debe quedar protegido el servicio público y la necesaria intervención de las notarías de corte más agrario o rústico, más enraizadas con el territorio donde se ubican. Con esta fórmula se garantiza un mínimo de dos notarios (uno por distrito) entre los que se podrá optar para tramitar el expediente.

Respecto de la supresión de inciso en el artículo 203.1, regla segunda, letra c), la justificación es la innecesariedad de la remisión reglamentaria.

En relación a la modificación del párrafo segundo, regla tercera del artículo 203.1, debe entenderse que se trata de un verdadero supuesto de calificación, debiendo sujetarse su plazo, por tanto, a la regla general de los quince días prevista en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

La adición de inciso al artículo 203.1, regla tercera, párrafo sexto, es acorde con el principio general

de motivación por el Registrador de sus calificaciones negativas ?artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria?.

En la modificación del artículo 203.1, regla tercera, párrafo séptimo se contienen precisiones terminológicas acordes con el sistema registral.

La modificación del primer párrafo del artículo 203.1, regla quinta, viene determinada porque se entienden excesivas las notificaciones en este ámbito a la Administración General del Estado, la Comunidad Autónoma, Diputación Provincial u organismo equivalente, siendo suficiente una referencia genérica a la

Página 78

Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, de modo omnicompreensivo. Se considera imprescindible la suficiente publicidad del expediente a través de la inserción del edicto en el BOE. La gratuidad de dicha inserción se corresponde con lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley, si bien en este caso la publicación del edicto está prevista con carácter general y no defectivo o subsidiario. Por último, se plantea, con carácter estrictamente potestativo, la publicación de un edicto en el Ayuntamiento en orden a obtener un medio más de publicidad que entronca con el clásico previsto en el vigente artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Con la modificación de los párrafos segundo y tercero de la regla sexta del artículo 203.1 se pretende evitar la simple oposición discrecional por parte de los interesados. Asimismo se realiza una precisión semántica en cuanto a la actuación del Registrador en caso de calificación positiva. En relación con la fecha de efectos del asiento de inmatriculación a través de la inscripción del dominio de la finca, el párrafo tercero de la regla sexta dispone que «En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación inicial del acta remitida por el Notario». Esta redacción resulta equívoca puesto que en la regulación contenida en el artículo 202 se prevén dos actas: una en la regla tercera, en la que se incorpora la documentación aportada por el promotor del expediente y se remite al Registro para solicitar certificación acreditativa de la no inmatriculación y práctica de anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación; y otra prevista en la propia regla sexta. Además, hay que tener en cuenta la extensión de la anotación preventiva de incoación del expediente inmatriculador de la regla tercera, por lo que hay que contemplar su posible conversión en inscripción en caso de conclusión favorable del expediente (salvo que hubiera caducado).

Respecto de la rectificación de ciertos extremos de la regla séptima del artículo 203.1, se realiza una precisión terminológica en orden a aclarar que basta con la publicación de un edicto y que, como se señaló anteriormente, la publicación en el BOE tiene carácter gratuito conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda de esta Ley, teniendo en cuenta que aquí también la publicación es

necesaria y no subsidiaria. Asimismo, se precisa que la utilización del sistema de alertas tiene condición de necesaria y no potestativa. También debe realizarse otra precisión, sustituyendo la palabra «convocando» por «notificando», puesto que se limita a dar publicidad al hecho de haberse practicado la inscripción; y aclarando que la nota se extiende al margen de la inscripción, no de la finca.

La supresión de la regla novena del artículo 203.1 es congruente con lo previsto por el artículo 207 según ulterior enmienda, puesto que la inscripción practicada como consecuencia de este expediente, tramitado con todas las garantías, no debe quedar sujeta en cuanto a su eficacia a la limitación de dos años, prevista para las otras clases de inmatriculación. Por lo demás, no se consagra sino la eficacia derivada de las reglas generales de nuestro sistema en materia de oponibilidad y tracto sucesivo. Por esta razón, sobra el precepto, que en su redacción literal puede dar lugar a interpretaciones absurdas ¿literalmente interpretado el segundo inciso, podría llegarse al sinsentido de considerar que al causahabiente del inmatriculante no le afectarán las hipotecas constituidas por este último?.

En cuanto a la aclaración del párrafo segundo de la regla segunda del artículo 203.2, ésta viene impuesta para precisar en qué casos debe entenderse que no es efectivo el requerimiento y por tanto procede la inserción del edicto en el BOE, a efectos de esta regla.

La supresión de la regla tercera del apartado 2 del artículo 203 está exigida para la salvaguarda del principio de tutela judicial efectiva.

ENMIENDA NÚM. 75

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo primero

De modificación.

Página 79

El número diez del artículo primero queda con la siguiente redacción:

«Diez. El artículo 204 queda redactado del siguiente modo:

«Además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en

el Registro de la Propiedad en los siguientes supuestos:

1.º Cuando se trate de fincas aportadas a expedientes de transformación o equidistribución urbanística y se pretenda la inmatriculación en virtud de los documentos en cuya virtud se proceda a la inscripción de las fincas de resultado.

2.º Cuando se trate de fincas de reemplazo resultantes de expedientes de concentración parcelaria.

3.º Cuando se trate de fincas que hubieran sido objeto de expropiación forzosa.

4.º Cuando se trate de fincas de titularidad pública resultantes de procedimientos administrativos de deslinde.

5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo.

Cuando las nuevas fincas creadas en virtud de los procedimientos a que se refiere este precepto no hubieran sido incorporadas previamente al plano parcelario catastral con delimitación de las parcelas que hayan de corresponderles, el Registrador remitirá por medios electrónicos a la Dirección General del Catastro copia de la representación gráfica aportada para la inmatriculación al día siguiente al de su presentación en el Registro de la Propiedad. El Catastro devolverá al Registrador las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate para su incorporación al asiento, y la representación gráfica catastral indicando, en su caso, si la finca ha de entenderse coordinada con la descripción gráfica catastral.

Una vez practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el edicto a que se refiere la regla séptima del artículo anterior.»»

JUSTIFICACIÓN

Sistemáticamente: el artículo primero número diez pasa a recoger la nueva regulación del artículo 204 de la Ley Hipotecaria. Por su parte, conforme lo rectificado por otra enmienda, el contenido normativo del artículo 203 ¿según el artículo primero número nueve? del Proyecto presentado a Cortes se desplaza al artículo 204, que pasa a regularse aquí. Al mismo tiempo, se rectifican distintas partes del precepto inicial.

En cuanto al contenido: Con carácter general se trata de reubicar el mandato normativo que contenía el artículo 203 ¿artículo primero número nueve? del Proyecto presentado en Cortes y trasladarlo al nuevo artículo 204, que aquí se enmienda.

En relación al párrafo primero, la inclusión de la referencia al artículo 205 y 206, responden a la nueva sistemática planteada con carácter general.

En cuanto al párrafo octavo, se realiza precisión en orden a aclarar que se trata de uno y no de dos o más edictos.

ENMIENDA NÚM. 76

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo primero

De adición.

Página 80

El número once del artículo primero queda con la siguiente redacción:

«Once. El artículo 205 queda con la siguiente redacción:

Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador, y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto.

El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe

dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida.

En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del artículo 203.?»

JUSTIFICACIÓN

Sistemáticamente: el artículo primero número once pasa a recoger la regulación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Por su parte, se modifica el precepto inicial, puesto que el mandato normativo que contenía el 205 en el Proyecto presentado en Cortes se traslada, como se verá, al artículo 207.

En cuanto al contenido: La nueva regulación del artículo 205 en sí, se entiende conveniente mantener el tradicional sistema del doble título como medio inmatriculador, pero detallando su regulación y reforzando las garantías y la protección jurídica de terceros, y en especial, del dominio público.

ENMIENDA NÚM. 77

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo primero

De modificación.

El número doce del artículo primero queda con la siguiente redacción:

«Doce. El artículo 206 queda redactado del siguiente modo:

1. Las Administraciones Públicas y las Entidades de Derecho Público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquéllas podrán inmatricular los bienes

de su titularidad, mediante la aportación de su título escrito de dominio, cuando dispongan de él, junto con certificación administrativa librada, previo informe favorable de sus servicios jurídicos, por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de los mismos, acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición y fecha del acuerdo del órgano competente para su inclusión en el inventario correspondiente o, caso de no existir, fecha del acuerdo de aprobación de la última actualización del inventario de la que resulte la inclusión del inmueble objeto de la certificación con indicación de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo, así como de su descripción, naturaleza patrimonial o demanial y su destino en el primer caso o su eventual afectación, adscripción o reserva, en el segundo.

Asimismo, las entidades referidas deberán aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se corresponda con la descripción literaria y la delimitación geográfica de la finca cuya inmatriculación se solicita en la forma establecida en el artículo 9.b). Solo en caso de que la finca careciese de certificación catastral descriptiva y gráfica, podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada alternativa, la cual deberá corresponderse con la descripción literaria realizada y respetar la delimitación de los colindantes catastrales y registrales. A la representación gráfica alternativa deberá acompañarse informe del Catastro.

2. En todo caso, será preciso que el Registrador compruebe la falta de previa inmatriculación de todo o parte del inmueble. Si advirtiera la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o en parte, denegará la inmatriculación solicitada, previa expedición de certificación de las referidas fincas, que remitirá al organismo interesado junto con la nota de calificación.

3. Practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el edicto a que se refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203 con el mismo régimen en ella previsto, incluido el sistema de alertas.

4. Junto al procedimiento registral ordinario, cuando se trate de fincas propiedad de alguna de las Entidades referidas en el apartado primero anterior, podrá obtenerse la reanudación del tracto sucesivo interrumpido a través de certificación administrativa, expedida con los requisitos señalados en el presente artículo, que ponga fin al procedimiento regulado en el artículo 37.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

5. Además de ello, mediante certificación administrativa del acto en que así se disponga, podrán practicarse, en los bienes de titularidad de las Administraciones Públicas y de las Entidades de Derecho Público a que refiere el apartado 1 de este artículo, operaciones registrales de agrupación, división, agregación, segregación, declaración de obra nueva, división horizontal, constitución de conjuntos inmobiliarios, rectificación descriptiva o cancelación, siempre que tales actos no afecten a terceros que no hubieran sido citados en el expediente, se cumplan los requisitos establecidos por la legislación sectorial y se aporte la representación gráfica catastral de la finca o representación alternativa, en los términos previstos en el artículo 10.»

JUSTIFICACIÓN

Sistemáticamente: el artículo primero número doce pasa a recoger la nueva regulación del artículo 206 de la Ley Hipotecaria. Por su parte, conforme lo rectificado por otra enmienda, el contenido normativo del artículo 204 ¿según el artículo primero número diez? del Proyecto presentado a Cortes se desplaza al artículo 206, que pasa a regularse aquí. Al mismo tiempo, se rectifican distintas partes del precepto inicial.

En cuanto al contenido concreto. La ubicación del precepto relativo a las Certificaciones administrativas como medio inmatriculador, de reanudación de tracto y de declaración de obras nuevas en el artículo 206 permite, como ya se ha dicho, la entrada en vigor inmediata de la norma a pesar de la *vacatio legis* establecida con carácter general para la eficacia de la Ley, de modo que la Iglesia Católica deja de estar amparada automáticamente para poder inmatricular mediante certificación. Asimismo, se mantiene la ubicación tradicional del precepto.

Por lo demás, en cuanto a las precisiones concretas propuestas en la enmienda, se especifica la naturaleza, destino o adscripción de los bienes; el número de edictos a publicar, acorde con el resto de la reforma; y, en el número 5, las entidades facultadas para otorgar los actos descritos en ese apartado, que, evidentemente, han de coincidir con las del apartado 1.

Página 82

ENMIENDA NÚM. 78

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo primero

De modificación.

El número trece del artículo primero queda con la siguiente redacción:

«Trece. El artículo 207 queda redactado del siguiente modo:

«Si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en los números 1.º, 2.º, 3.º y 4.º del artículo 204, el artículo 205 y el artículo 206, los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de esta Ley no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha. Esta limitación se hará constar expresamente en el acta de inscripción, y en toda forma de publicidad registral durante la vigencia de dicha limitación.»»

JUSTIFICACIÓN

Sistemáticamente: el artículo primero número trece pasa a recoger la nueva regulación del artículo 207 de la Ley Hipotecaria. Por su parte, conforme lo rectificado por otra enmienda, el contenido normativo del artículo 205 ?según el artículo primero número once? del Proyecto presentado a Cortes se desplaza al artículo 207, que pasa a regularse aquí. Al mismo tiempo, se realizan rectificaciones del precepto inicial.

En cuanto al contenido: Con carácter general, la traslación del contenido normativo del artículo 205 del Proyecto de Ley al artículo 207 responde a la necesidad impuesta por la dinámica de los preceptos anteriores así como por la conveniencia de respetar la ubicación de la regulación de esta materia en el clásico artículo 207. En cuanto al fondo, se estima que esta nueva redacción del precepto que antes recogía el artículo 205 aclara la finalidad de la norma desde un punto de vista sustantivo, fijando el momento en que se producirán los efectos protectores respecto de los eventuales terceros del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

ENMIENDA NÚM. 79

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo primero

De modificación.

El número catorce del artículo primero queda con la siguiente redacción:

«Catorce. El artículo 208 queda redactado del siguiente modo:

La reanudación de tracto sucesivo interrumpido se realizará en expediente tramitado con arreglo a las siguientes reglas:

Primera. No se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada.

Segunda. La tramitación se acomodará a lo previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, con las siguientes especialidades:

1.ª Se iniciará el expediente mediante escrito en el cual, junto a la descripción de la finca, se expresará la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, y al que deberán acompañarse los documentos prevenidos en la regla segunda, letra a), del apartado primero del referido artículo.

2.ª Deberán aportarse por el interesado, junto con los documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición.

3.ª Junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado primero del artículo 203 de esta Ley, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de éste, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos.

4.ª Cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal.

La misma regla se observará si, a pesar de tener la inscripción más de treinta años de antigüedad, se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, cualquier otro asiento relativo a cualquier título otorgado por el titular registral o sus herederos.

Tercera. Si los citados comparecieran y así lo convinieran unánimemente en virtud de acta firmada por el Notario, junto con todos los interesados, se extenderá la inscripción del título del solicitante, si fuera procedente.

Cuarta. Si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por concluidas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

Quinta. No perjudicarán al titular de buena fe, a cuyo favor hubieran sido practicadas las inscripciones resultantes del expediente a que se refiere este artículo, cualquiera que fuese la naturaleza del título en que se funde, los títulos de dominio o de otros derechos reales contradictorios con el del solicitante que no hubieran sido inscritos en el Registro con anterioridad.»

JUSTIFICACIÓN

Sistemáticamente: el artículo primero número catorce pasa a recoger la nueva regulación del artículo 208 de la Ley Hipotecaria. Al mismo tiempo, se realizan rectificaciones del precepto inicial.

En cuanto al contenido: La nueva redacción del artículo primero número quince viene determinada por las enmiendas anteriores.

En cuanto a la modificación de la regla cuarta del artículo 208, se justifica en el principio general de la necesidad de justificación de las resoluciones negativas. Respecto de la modificación del artículo 208, regla quinta, se impone una aclaración del mandato normativo en el sentido recogido por la enmienda y de modo acorde a nuestro sistema hipotecario, teniendo en cuenta que no existe en nuestra tradición jurídico registral la limitación de efectos de dos años en las inscripciones derivadas de expediente de reanudación de tracto.

Página 84

ENMIENDA NÚM. 80

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo primero

De modificación.

El número quince del artículo primero queda con la siguiente redacción:

«Quince. El artículo 209 queda redactado del siguiente modo:

?1. La subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos tendrá lugar a través de expediente que se tramitará con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Será competente para su tramitación y resolución el Registrador del distrito hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada. Si la superficie de la finca se extendiese sobre territorio de dos o más Registros, la competencia vendrá determinada por el historial registral más antiguo, y si todos fueran de la misma fecha, corresponderá al Registrador del distrito donde se sitúe la mayor parte de la superficie de la finca.

Segunda. El expediente se iniciará de oficio, por el Registrador, o a instancia del titular registral de

cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes, en los cuales deberán hacerse constar, en los términos prevenidos reglamentariamente, los datos personales del solicitante y un domicilio para la práctica de notificaciones.

Tercera. Si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes.

Cuarta. Cuando el dominio sobre la finca aparezca inscrito en los distintos folios registrales en favor de una misma persona, si los mismos estuviesen libres de cargas o fueran estas exactamente las mismas y estuviesen inscritas siguiendo el mismo orden, de modo que no puedan producirse perjuicios para terceros, la contradicción se salvará con el consentimiento de los interesados, practicando al final del historial registral más reciente un asiento de cierre o cancelación del mismo, haciendo referencia a este hecho, mediante la oportuna nota al margen en el historial más antiguo.

Quinta. Si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden, el Registrador convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas.

Sexta. Si todos comparecieran y unánimemente convinieran las rectificaciones que, a su juicio, hayan de realizarse, el Registrador, siempre que estimase legalmente procedentes las operaciones así convenidas, hará constar documentalmente el acuerdo, que firmará con los interesados, y procederá a cancelar el historial de la finca registral más moderna y, en su caso, rectificar la más antigua, en la forma acordada.

Séptima. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, el Registrador dará por concluido el expediente, dejando constancia documental de dicho extremo y también por nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes.

En tal caso, el promotor del expediente podrá entablar demanda en juicio declarativo contra quienes no hubieran comparecido o hubiesen formulado oposición ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

Octava. Las notas marginales de doble inmatriculación practicadas en los folios de las fincas afectadas caducarán a los seis meses de su fecha, salvo que dentro de dicho plazo se practique anotación preventiva, como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente.

En todos los casos, se aplicarán al asiento de presentación y, en su caso, la anotación preventiva practicada las normas sobre prórroga o mantenimiento de vigencia prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador.

Novena. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

2. Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el artículo 37.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, y demás disposiciones concordantes.»

JUSTIFICACIÓN

Sistemáticamente: el artículo primero número quince pasa a recoger la nueva regulación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria. Por su parte, conforme lo rectificado por otra enmienda, el contenido normativo del artículo 206 según el artículo primero número doce del Proyecto presentado a Cortes se desplaza al artículo 209, que pasa a regularse aquí.

En cuanto al contenido: La nueva ubicación en el artículo 209 de la regulación de la doble inmatriculación viene determinada también por la exigencia derivada de otras enmiendas.

En cuanto al contenido concreto de la norma, se pasan a realizar precisiones sistemáticas: No se estima necesaria la formalización de un acta por parte del Registrador y se aclara que la constancia documental del extremo y la nota marginal son requisitos cumulativos.

La supresión de la regla séptima que tenía el artículo 206 según el Proyecto presentado a Cortes, con la consiguiente reenumeración de las restantes reglas, obedece a que su mandato normativo ya está contenido en el párrafo tercero de la siguiente regla.

ENMIENDA NÚM. 81

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo primero

De modificación.

El nuevo número dieciséis del artículo primero número tiene la siguiente redacción:

«Dieciséis. El artículo 210 queda redactado del siguiente modo:

?1. El titular registral de cualquier derecho que registralmente aparezca gravado con cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso podrá solicitar la cancelación registral de los mismos, a través de expediente de liberación de cargas y gravámenes, tramitado con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. Será competente para la tramitación y resolución del expediente el Registrador de la Propiedad del distrito en que radique la finca o la mayor parte de su superficie, en los casos en que la finca pertenezca a dos o más distritos.

Página 86

Segunda. El procedimiento se iniciará mediante solicitud del titular registral del derecho gravado o de cualquiera de ellos, si fueren varios, en el cual el solicitante identificará la finca y el derecho o gravamen cuya extinción se alega y sus titulares registrales, y declarará expresamente, bajo su responsabilidad, haber transcurrido el plazo de prescripción, caducidad o no uso prevenido en la ley para la extinción del mismo derecho, así como la falta de interrupción o suspensión de dicho plazo.

Tercera. Presentado el escrito, el Registrador citará personalmente a los titulares registrales de las cargas cuya extinción se solicita o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley.

Cuarta. En el plazo de quince días desde la notificación o, a falta de la misma, desde la publicación del edicto correspondiente en el ?Boletín Oficial del Estado?, podrá comparecer el titular registral de la carga o gravamen, oponiéndose a la petición. Podrán igualmente formular oposición los causahabientes del titular registral, siempre que al tiempo de la misma presenten su título de adquisición, obteniendo la inscripción del mismo dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación correspondiente.

Si los citados comparecieran y consintieran las cancelaciones solicitadas, se practicarán las mismas, sí fueran procedentes.

Quinta. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, dictará el Registrador resolución que ponga fin al expediente,

dejando constancia documental de dicho extremo mediante acta, quedando a las partes reservada la acción que proceda, para que por los Tribunales se decida sobre la extinción y cancelación de la carga o gravamen en el procedimiento correspondiente.

Sexta. Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la solicitud del promotor, por parte del Registrador, podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa.

Se aplicarán, cualquiera que sea el procedimiento iniciado, las normas prevenidas en la Ley Hipotecaria para la prórroga del asiento de presentación.

Séptima. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

Octava. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

Del mismo modo, a instancia de persona con interés legítimo, los asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido, podrán ser cancelados cuando hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos.

2. Para la cancelación de un asiento relativo a una concesión administrativa inscrita registralmente, será suficiente con la presentación al Registro de la Propiedad de certificación expedida por la Administración Pública titular del inmueble en la que se acredite la extinción de dicha concesión.»

JUSTIFICACIÓN

Con carácter general, una vez reordenados los preceptos a través de las enmiendas anteriores, la ubicación del expediente de liberación de cargas y gravámenes en el artículo 210 responde también a la ubicación tradicional del precepto en el mismo artículo.

Por lo demás, en la regla quinta se introduce una precisión sobre la condición documental de la constancia de haberse puesto fin al expediente por la causa expuesta en esa regla.

ENMIENDA NÚM. 82

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo segundo, número dos

De modificación.

«Dos. Se modifica el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que quedará con la siguiente redacción:

«3. La Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral cuando la rectificación se derive de uno de los procedimientos de coordinación con el Registro de la Propiedad a los que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en los que se hayan utilizado otros medios distintos de la cartografía catastral para la identificación gráfica de las fincas.

A tal efecto, una vez tramitado el correspondiente procedimiento de conformidad con la normativa hipotecaria, el Registrador informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios electrónicos y en el plazo máximo de cinco días desde la inscripción. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General se incorporará la correspondiente rectificación en el Catastro. La Dirección General del Catastro comunicará la incorporación al Registro de la Propiedad junto con la certificación descriptiva y gráfica actualizada, para que éste haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica de la misma.

A través de este procedimiento no procederá incorporar al Catastro Inmobiliario ninguna alteración catastral que deba ser objeto de alguno de los procedimientos de comunicación regulados en el artículo 14.»

JUSTIFICACIÓN

Ajuste técnico que consiste en suprimir la referencia a la renumeración del apartado cuatro del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, motivado por la propuesta de enmienda de dicho apartado.

ENMIENDA NÚM. 83

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo segundo, número tres (nuevo)

De adición.

Página 88

«Tres. Se modifica el apartado 2 del artículo 5 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que queda redactado del siguiente modo:

«En cada municipio podrá constituirse una junta pericial para intervenir, como órgano de asesoramiento, apoyo y colaboración, en la tramitación de los procedimientos catastrales que afecten a bienes inmuebles rústicos. La composición y funciones de las juntas periciales se regularán reglamentariamente.»»

JUSTIFICACIÓN

Ante las dificultades existentes en algunos municipios para la constitución y funcionamiento de las Juntas Periciales, que colaboran con el Catastro en la actualización de la información sobre los bienes rústicos, se propone que su constitución sea potestativa, modificando el carácter obligatorio que tenían hasta ahora para todos los municipios.

ENMIENDA NÚM. 84

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo segundo, número cuatro (nuevo)

De adición.

«Cuatro. Se modifica el apartado 2 del artículo 6 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que queda redactado en los siguientes términos:

2. Tendrán también la consideración de bienes inmuebles:

a) Los diferentes elementos privativos que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, sometidos al régimen especial de propiedad horizontal, así como el conjunto constituido por diferentes elementos privativos mutuamente vinculados y adquiridos en unidad de acto y, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, los trasteros y las plazas de estacionamiento en ?pro indiviso? adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular. La atribución de los elementos comunes a los respectivos inmuebles, a los solos efectos de su valoración catastral, se realizará en la forma que se determine reglamentariamente.

b) Los comprendidos en el artículo 8 de esta Ley.

c) El ámbito espacial de un derecho de superficie y el de una concesión administrativa sobre los bienes inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se hallen afectos, salvo que se den los supuestos previstos en las letras anteriores.»»

JUSTIFICACIÓN

Se añade la posibilidad de incorporar como bienes inmuebles independientes los elementos privativos, no sólo de los edificios, sino de todos aquellos inmuebles a los que resulte de aplicación el régimen de propiedad horizontal (complejos urbanísticos, entidades urbanísticas de conservación, etc.) de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Página 89

ENMIENDA NÚM. 85

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo segundo, número cinco (nuevo)

De adición.

«Cinco. Se modifica el apartado 2, letra b, del artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que queda redactado del siguiente modo:

?b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.?»

JUSTIFICACIÓN

El objetivo principal de la reforma que se propone con esta enmienda es garantizar una adecuada valoración de los bienes inmuebles que estén clasificados urbanísticamente como suelos urbanizables. Con la redacción vigente todos los suelos clasificados como urbanizables incluidos en sectores se clasifican catastralmente como urbanos. Con la modificación se recoge el reciente criterio jurisprudencial manifestado en la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014, que considera que los suelos urbanizables que no cuenten con ordenación de planeamiento detallada o pormenorizada deben ser clasificados como bienes inmuebles de naturaleza rústica a efectos de su valoración catastral.

Se prevé igualmente modificar el artículo 30 de la Ley del Catastro Inmobiliario para introducir nuevos supuestos en el procedimiento simplificado de valoración colectiva, para adaptar de manera ágil y rápida la clasificación y valoración catastral de los inmuebles a los sucesivos cambios en su régimen urbanístico que se realicen a través de la aprobación de los diferentes instrumentos de ordenación y gestión urbanística, sin necesidad de aprobar nuevas ponencias de valores, pero garantizando la plena seguridad jurídica en cuanto a los criterios de valoración.

Por último se propone regular en la disposición transitoria séptima, la adaptación con carácter inmediato de la clasificación de los suelos que no se ajusten al nuevo criterio establecido en el artículo 7, en la redacción derivada de la presente modificación, para que no se demore la aplicación de su nueva valoración.

ENMIENDA NÚM. 86

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo segundo, número seis (nuevo)

De adición.

«Seis. Se modifica el artículo 9 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que queda redactada del siguiente modo:

?Artículo 9. Titulares catastrales y representación.

1. Son titulares catastrales las personas naturales y jurídicas dadas de alta en el Catastro Inmobiliario por ostentar, sobre la totalidad o parte de un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes derechos:

a) Derecho de propiedad plena o menos plena.

b) Concesión administrativa sobre el bien inmueble o sobre los servicios públicos a que se halle afecto.

c) Derecho real de superficie.

d) Derecho real de usufructo.

2. Cuando la plena propiedad de un bien inmueble o uno de los derechos limitados a que se refiere el apartado anterior pertenezca ?pro indiviso? a una pluralidad de personas, la titularidad catastral se atribuirá a la comunidad constituida por todas ellas, que se hará constar bajo la denominación que resulte de su identificación fiscal o, en su defecto, en forma suficientemente descriptiva. También tendrán la consideración de titulares catastrales cada uno de los comuneros, miembros o partícipes de las mencionadas entidades, por su respectiva cuota.

3. Cuando alguno de los derechos a que se refiere el apartado 1 de este artículo sea común a los dos cónyuges, conforme a las disposiciones o pactos reguladores del correspondiente régimen económico matrimonial, la titularidad catastral corresponderá a ambos y se atribuirá por mitad a cada uno de ellos, salvo que se justifique otra cuota de participación.

4. En caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

5. A efectos de sus relaciones con el Catastro los titulares catastrales se regirán por las siguientes reglas:

a) Cuando concurren varios titulares catastrales en un mismo inmueble, éstos deberán designar un representante. A falta de designación expresa, se considerará como tal al que deba ostentar la condición de contribuyente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o, si existiera, preferentemente al sustituto del contribuyente. Si concurrieran en esta condición una pluralidad de titulares, la representación recaerá en cualquiera de los comuneros, miembros o partícipes.

b) Cuando la titularidad catastral de los bienes inmuebles corresponda a los dos cónyuges, se presumirá otorgada la representación indistintamente a cualquiera de ellos, salvo que se produzca manifestación expresa en contrario.

c) En los demás supuestos, o cuando existiera una Entidad sin personalidad, la representación se regirá por lo previsto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Lo dispuesto en este apartado se entenderá sin perjuicio del derecho de los representados a ser informados en todo momento de las actuaciones realizadas en relación al inmueble, así como de las resoluciones que pudieran adoptarse.?»

JUSTIFICACIÓN

Se suprime el apartado 4 de este artículo y se renumeran los apartados 5 y 6 actuales, que pasan a ser los apartados 4 y 5. El vigente apartado 4, que se suprime, permite incorporar al Catastro Inmobiliario a quienes ostenten derechos de disfrute de los inmuebles distintos de los derechos previstos en el apartado 1. Su supresión está motivada por la indeterminación de tales derechos y la complejidad que introduce en la actualización de los datos de titularidad, lo que ha provocado la incorporación al Catastro de un número muy reducido de titulares de estos derechos. Además conviene eliminar dicha indeterminación en los derechos que pueden ser objeto de la titularidad catastral, para una más fiable coordinación con el Registro de la Propiedad.

Página 91

Se modifica la regulación específica de la representación, contenida en el nuevo apartado 5, para distinguir los supuestos en los que existe una simple concurrencia de personas en la titularidad de un inmueble, de los supuestos en que existe una Entidad sin personalidad, por constituir una unidad económica o un patrimonio separado susceptibles de imposición, que se rigen por lo dispuesto en las normas tributarias correspondientes (Ley General Tributaria y Ley Reguladora de las Haciendas Locales).

ENMIENDA NÚM. 87

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo segundo, número siete (nuevo)

De adición.

«Siete. Se añade un nuevo apartado tercero al artículo 11 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que queda redactado en los siguientes términos:

«3. En caso de fincas que hayan sido objeto de coordinación conforme a la legislación hipotecaria, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la descripción gráfica coordinada, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la de la coordinación.»»

JUSTIFICACIÓN

Con este precepto se garantiza la permanencia de la coordinación de la descripción gráfica entre las fincas registrales y las parcelas catastrales, salvo en los casos en que el Catastro incorpore alteraciones realizadas en los bienes inmuebles con posterioridad a la fecha de la coordinación y que no hayan tenido acceso al Registro de la Propiedad.

ENMIENDA NÚM. 88

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo segundo, número ocho (nuevo)

De adición.

«Ocho. Se modifica el artículo 13 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. Son declaraciones los documentos por los que se manifiesta o reconoce ante el Catastro Inmobiliario que se han producido las circunstancias determinantes de un alta, baja o modificación de la descripción catastral de los inmuebles. Las declaraciones se realizarán en la forma, plazos, modelos y condiciones que se determinen por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

2. Los titulares de los derechos a que se refiere el artículo 9 están sujetos a la obligación de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el Catastro Inmobiliario de los

inmuebles y de sus alteraciones, excepto en los supuestos de comunicación previstos en este

Página 92

capítulo. Asimismo están obligados a colaborar con el Catastro Inmobiliario suministrándole cuanta información resulte precisa para su gestión, bien sea con carácter general, bien a requerimiento de los órganos competentes de aquél conforme a lo reglamentariamente establecido. Cuando fueran varios los obligados a declarar un mismo hecho, acto o negocio, cumplida la obligación por uno, se entenderá cumplida por todos.»

JUSTIFICACIÓN

Se suprime en dicho artículo la mención a los titulares de derechos previstos en el apartado 4 del artículo 9 de la Ley del Catastro Inmobiliario.

ENMIENDA NÚM. 89

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo segundo, número nueve (nuevo)

De adición.

«Nueve. Se modifican los apartados a) y d) del artículo 14, del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y se añade una nueva letra e), apartados que quedan redactados del siguiente modo:

?a) La información que los notarios y registradores de la propiedad deben remitir conforme a lo dispuesto en el artículo 36, en cuanto se refiera a documentos por ellos autorizados o inscritos cuyo contenido suponga la adquisición o consolidación de la propiedad, o la adquisición o constitución de los derechos de usufructo, superficie o de una concesión administrativa, ya se refieran a la totalidad del inmueble o a una cuota indivisa del mismo previamente incorporada en el Catastro, siempre que los interesados hayan aportado la referencia catastral en los términos a que se refiere el Título V y se formalice en escritura pública o se solicite su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Asimismo constituirá comunicación la información que deben remitir los notarios referida a la segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, siempre que, realizadas las actuaciones que prevé el artículo 47.2, conste la referencia catastral de los inmuebles afectados,

exista correspondencia entre los inmuebles objeto de dichas actuaciones y la descripción que figura en el Catastro y que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, que permita la identificación de esas alteraciones.?

(?)

?d) La información con trascendencia catastral que debe remitir la Agencia Estatal de Administración Tributaria al Catastro, en los supuestos y condiciones que se determinen reglamentariamente, de la que tenga conocimiento a través de los procedimientos de aplicación de los tributos, que permita completar la titularidad de los inmuebles inscritos en el Catastro con las cuotas de participación no inscritas del cónyuge y de los comuneros, miembros o partícipes de las comunidades o entidades sin personalidad, así como la referida a los datos identificativos, domicilio fiscal y lugar declarado de residencia habitual de los titulares catastrales, con independencia de la fecha de realización de los actos, hechos o negocios jurídicos correspondientes.

e) La información con trascendencia catastral que debe remitir el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, relativa a los cambios de los cultivos o aprovechamientos de los bienes inmuebles rústicos de la que tenga conocimiento con motivo de las solicitudes de ayudas de la Política Agrícola Común.?»

Página 93

JUSTIFICACIÓN

Con el nuevo procedimiento de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, resulta especialmente necesario aprovechar al máximo las posibilidades de actualización de los datos de titularidad y cotitularidad del Catastro con la ampliación de los supuestos del procedimiento de comunicación. De esta manera, con la reforma del apartado a) se prevé que el suministro de información proveniente de los fedatarios públicos (notarios y registradores) permita incorporar al Catastro la transmisión de cuotas de participación en la titularidad, sin necesidad de que se comunique una transmisión que afecte a la totalidad del inmueble, como se disponía hasta ahora; con la reforma del apartado d) se abre la posibilidad de completar los datos de identificación y cuota de participación en los casos de cotitularidad con los datos provenientes de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, sin las restricciones temporales que contenía la disposición transitoria 7.^a del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (que sólo lo permitía para las inscripciones anteriores al 1 de enero de 2005), dado que el resultado de las incorporaciones de información realizadas hasta ahora por ese cauce ha sido altamente positivo y ha contribuido a facilitar a los contribuyentes el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, lo que supone la derogación de la actual regulación de la disposición transitoria 7.^a que es objeto de modificación con otro contenido; y con la adición de un nuevo apartado e) se podrán incorporar al Catastro los cambios de cultivo y aprovechamiento de las parcelas rústicas que se deriven de las peticiones de ayudas de la Política

Agrícola Común, debiendo las Administraciones públicas competentes en la gestión de ayudas agrarias suministrar la información obtenida sobre los bienes inmuebles rústicos, una vez comprobada, obligación que se establece en la nueva redacción del artículo 36.2 de la Ley del Catastro.

Con estas medidas se aligeran cargas administrativas a los titulares catastrales, ya que desaparece la obligación de declarar estas alteraciones y se sustituye por el suministro de información por los fedatarios públicos y las Administraciones actuantes, lo que supondrá un ahorro de trámites administrativos para los ciudadanos, una importante agilización del mantenimiento de la base de datos catastral, y facilitar a los contribuyentes el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.

ENMIENDA NÚM. 90

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo segundo, número diez (nuevo)

De adición.

«Diez. Se modifica el artículo 15 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, que queda redactado en los siguientes términos:

?Artículo 15. Procedimiento de incorporación mediante solicitud.

Podrá formular solicitud de baja en el Catastro Inmobiliario, que se acompañará de la documentación acreditativa correspondiente, quien, figurando como titular catastral, hubiera cesado en el derecho que originó dicha titularidad.»

JUSTIFICACIÓN

Se suprime en este artículo la mención a los titulares de derechos previstos en el apartado 4 del artículo 9 de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Página 94

ENMIENDA NÚM. 91

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo segundo, número once (nuevo)

De adición.

«Once. Se modifican las letras e) y f) del apartado 2 del artículo 16 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que quedan redactados en los siguientes términos:

?e) La constitución, modificación o adquisición de la titularidad de una concesión administrativa y de los derechos reales de usufructo y de superficie.

f) Las variaciones en la cuota de participación que corresponda a cada uno de los cónyuges en los bienes inmuebles comunes, así como en la composición interna y en la cuota de participación de cada uno de los comuneros, miembros y partícipes en los supuestos de concurrencia de varios titulares o de existencia de las entidades sin personalidad a que se refiere el artículo 9.?»

JUSTIFICACIÓN

Se suprime la referencia a los titulares de derechos de disfrute previstos en el apartado 4 del artículo 9, y se distinguen los diferentes supuestos de concurrencia de titulares catastrales en un mismo inmueble.

ENMIENDA NÚM. 92

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo segundo, número doce (nuevo)

De adición

«Doce. Se modifica la letra c) del apartado 2, y se añade un nuevo apartado 4 al artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que queda redactado del siguiente modo:

?c) Si los otorgantes le manifestaran la existencia de una discrepancia entre la realidad física y la certificación catastral, el notario solicitará su acreditación por cualquier medio de prueba admitido en derecho. Cuando el notario entienda suficientemente acreditada la existencia de la discrepancia lo notificará a los titulares que resulten de lo dispuesto en el artículo 9.4 que, en su condición de colindantes, pudieran resultar afectados por la rectificación, para que en el plazo de veinte días puedan alegar lo que a su derecho convenga. De no manifestarse oposición a la misma, el notario

incorporará la nueva descripción del bien inmueble en el mismo documento público o en otro posterior autorizado al efecto, en la forma establecida en el párrafo anterior.

El notario informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios telemáticos, en el plazo máximo de cinco días desde la formalización del documento público. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General la rectificación declarada, se incorporará la correspondiente alteración en el Catastro. En los supuestos en que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, la alteración se realizará en el plazo de cinco días desde su conocimiento por el Catastro, de modo que el notario pueda incorporar en el

Página 95

documento público la certificación catastral descriptiva y gráfica de los inmuebles afectados que refleje su nueva descripción.?

?4. La Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral en cuanto sea necesario para efectuar correcciones de superficie dentro del margen de tolerancia técnica que se defina reglamentariamente, así como para reflejar cambios en los identificadores postales o en la cartografía, o cuando se lleven a cabo otras operaciones de carácter general, legalmente previstas, que tengan por finalidad mantener la adecuada concordancia entre el Catastro y la realidad inmobiliaria.

Cuando la operación de carácter general consista en la rectificación de la descripción de los inmuebles que deba realizarse con motivo de ajustes a la cartografía básica oficial o a las ortofotografías inscritas en el Registro Central de Cartografía, se anunciará en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro el inicio del procedimiento de rectificación por ajustes cartográficos en los municipios afectados y calendario de actuaciones. Tras dicho anuncio se abrirá un periodo de exposición pública en el Ayuntamiento donde se ubiquen los inmuebles durante un mínimo de 15 días y la subsiguiente apertura del plazo de alegaciones durante el mes siguiente. Cuando como consecuencia de estas actuaciones se produzcan rectificaciones que superen el diez por ciento de la superficie de los inmuebles, la resolución por la que se aprueben las nuevas características catastrales, que tendrá efectividad el día siguiente a aquel en que se hubiera dictado, se notificará a los interesados de conformidad con lo previsto en el artículo 29 de este texto, no siendo necesario el anuncio previsto en el apartado 1 de dicho artículo.?)»

JUSTIFICACIÓN

Respecto de la letra c), se cambia la remisión que se hacía al artículo 9.5 por el 9.4, debido a la nueva redacción de este artículo.

En cuanto al apartado 4, con esta modificación se actualiza el procedimiento previsto en el actual

apartado 3 del artículo 18, que pasa a ser el apartado 4, que regula las correcciones menores en la superficie de las parcelas cuando vengan motivadas por ajustes cartográficos derivados de una cartografía oficial. Las modificaciones que pueden realizarse están limitadas, como máximo, al 10 por 100 de la superficie de las parcelas para poder realizar estas correcciones, al igual que se dispone en el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria del proyecto de reforma. También se agiliza el procedimiento, sustituyendo la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia por la publicación en la Sede electrónica de la Dirección General del Catastro, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

ENMIENDA NÚM. 93

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo segundo, número trece (nuevo)

De adición.

«Trece. Se modifica e/ artículo 24 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que queda redactado del siguiente modo:

?1. La determinación del valor catastral, salvo en los supuestos a los que se refiere el apartado 2. c), d), g) y h) del artículo 30, se efectuará mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores.

Página 96

2. Toda incorporación o modificación en el Catastro Inmobiliario practicada en virtud de los procedimientos previstos en esta Ley, incluirá, cuando sea necesario, la determinación individualizada del valor catastral del inmueble afectado de acuerdo con sus nuevas características. Dicho valor catastral se determinará mediante la aplicación de la ponencia de valores vigente en el municipio en el primer ejercicio de efectividad de la incorporación o modificación del Catastro o, en su caso, mediante la aplicación de los módulos establecidos para el ejercicio citado para la tramitación del procedimiento simplificado de valoración colectiva.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación de posteriores ponencias de valores o módulos que afecten al inmueble y de los coeficientes de actualización establecidos por las sucesivas leyes de presupuestos generales del Estado.»

JUSTIFICACIÓN

Se trata de una modificación técnica para incorporar en el apartado 1 de este artículo, los nuevos supuestos del procedimiento simplificado de valoración colectiva derivados de la reforma del artículo 30.

ENMIENDA NÚM. 94

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo segundo, número catorce (nuevo)

De adición.

«Catorce. Se modifica la letra b) del apartado 2 del artículo 26 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que queda redactado del siguiente modo:

?2. Dentro de su ámbito territorial, las ponencias de valores podrán ser:

(?)

b) Parciales, cuando se circunscriban a los inmuebles de una misma clase de alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas, o a inmuebles con características constructivas que requieran su valoración singularizada de acuerdo con lo que se determine reglamentariamente.»

JUSTIFICACIÓN

El artículo establece la posibilidad de aprobar ponencias parciales de ámbito nacional para los inmuebles con características constructivas singulares, lo que permitirá agilizar el procedimiento de valoración de estos inmuebles (aeródromos y helipuertos, puertos no comerciales, cámpines y campos de golf, embalses destinados a riego, centrales hidroeléctricas, etc.) cuando haya que darlos de alta en el Catastro Inmobiliario, sin necesidad de esperar a que se realice una ponencia específica de ámbito municipal en el término en que se encuentren para aprobar sus criterios de valoración. La ponencia nacional garantiza, a su vez, la uniformidad de criterios de valoración de estos inmuebles en todo el territorio.

Va acompañada de la modificación del artículo 29.1 para excepcionar en este caso el inicio del procedimiento de valoración colectiva con la aprobación de la Ponencia de valores nacional, de modo que la aplicación de ésta se realizará a medida que se vayan valorando cada uno de estos inmuebles a través de los procedimientos de incorporación catastral que requieran su valoración en forma individualizada.

ENMIENDA NÚM. 95

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo segundo, número quince (nuevo)

De adición.

«Quince. Se modifica el apartado 3 del artículo 27 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que queda redactado del siguiente modo:

"3. Los acuerdos de aprobación de las ponencias de valores se publicarán por edicto en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

La publicación de dichos acuerdos, que indicará en todo caso el lugar y plazo de exposición al público de las ponencias a que se refieran, se realizará antes del uno de julio del año en que se adopten, en caso de ponencias de valores totales, y antes del uno de octubre, en caso de ponencias de valores parciales y especiales."»

JUSTIFICACIÓN

Se sustituye la publicación del anuncio en el Boletín Oficial correspondiente por la publicación en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro, con el fin de simplificar el procedimiento e impulsar la Administración electrónica (artículo 12 Ley 11/2007).

ENMIENDA NÚM. 96

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo segundo, número dieciséis (nuevo)

De adición.

«Dieciséis. Se modifica el apartado 1 del artículo 29 del texto refundido de la Ley del Catastro

Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que queda redactado del siguiente modo:

"1. Los procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial se iniciarán con la aprobación de la correspondiente ponencia de valores, excepto cuando se trate de una ponencia de valores parcial de ámbito nacional que se circunscriba a inmuebles urbanos o rústicos con características constructivas que requieran su valoración singularizada. Los valores catastrales individualizados resultantes de estos procedimientos podrán notificarse a los titulares catastrales mediante notificación electrónica, por comparecencia presencial o por notificación personal y directa por medios no electrónicos. En el caso de bienes inmuebles que correspondan a un mismo titular catastral, dichos valores individualizados podrán agruparse en una o varias notificaciones, cuando razones de eficiencia lo aconsejen y resulte técnicamente posible.

El trámite de la notificación se iniciará mediante la publicación de un anuncio en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro."»

Página 98

JUSTIFICACIÓN

Con respecto a la modificación introducida en el párrafo primero, ver motivación a la modificación del artículo 26. Además, en el párrafo tercero se sustituye la publicación en el Boletín Oficial correspondiente por la publicación en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro con el fin de simplificar el procedimiento e impulsar la Administración electrónica (artículo 12 Ley 11/2007).

ENMIENDA NÚM. 97

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo segundo, número diecisiete (nuevo)

De adición.

«Diecisiete. Se modifica el artículo 30 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que queda redactado del siguiente modo:

?1. El procedimiento simplificado se iniciará mediante acuerdo que se publicará por edicto en la

sede electrónica de la Dirección General del Catastro y no requerirá la elaboración de una nueva ponencia de valores.

2. Este procedimiento se regirá por las siguientes reglas:

a) Cuando tuviera por causa una modificación de planeamiento que varíe el aprovechamiento urbanístico de los bienes inmuebles, manteniendo los usos anteriormente fijados, se determinarán los nuevos valores catastrales de las fincas afectadas por aplicación del valor recogido para esos usos en la Ponencia vigente conforme a los parámetros urbanísticos mencionados.

b) Cuando tuviera por causa una modificación de planeamiento que varíe el uso de los bienes inmuebles, dichos bienes se valorarán tomando como valor del suelo el mínimo que corresponda a su nuevo uso, de los previstos en el polígono de valoración de la ponencia vigente en el que se hallen enclavados o, en defecto del mismo, el mínimo para dicho uso de los incluidos en la mencionada ponencia. Dicha valoración deberá respetar en todo caso los criterios de coordinación de valores del municipio.

c) Cuando, con motivo de la modificación o desarrollo del planeamiento, los suelos adquieran la consideración de suelo naturaleza urbana de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.2.b), podrán ser valorados mediante la aplicación de los módulos específicos para los distintos usos que se establezcan por orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.

d) Se podrá aplicar el procedimiento de valoración previsto en el párrafo anterior cuando en los suelos a que se refiere el artículo 7.2.b), los valores que sirvieron de base para la determinación de sus valores catastrales no se correspondan con los módulos específicos establecidos en la mencionada orden.

e) Cuando, con motivo de la modificación o aprobación del planeamiento, los suelos adquieran la consideración de suelo de naturaleza urbana de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.2.a), podrán ser valorados tomando como valor de suelo el mínimo de los previstos en la Ponencia vigente para el uso de que se trate, sin perjuicio de la consideración, en su caso, de la urbanización pendiente de realizar. Dicha valoración deberá respetar en todo caso los criterios de coordinación de valores del municipio.

f) A partir del momento de aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación u otro instrumento de gestión urbanística, las parcelas resultantes ubicadas en los suelos a que se refiere el artículo 7.2.b) se podrán valorar tomando como valor de suelo el que corresponda a su nuevo estado de desarrollo y de acuerdo con los criterios del párrafo anterior.

g) Cuando, con motivo de la anulación o modificación del planeamiento el suelo de los inmuebles pierda la consideración de suelo de naturaleza urbana, no estando incluidos en los supuestos recogidos en el artículo 7.2 c), d), e) y f), se podrán valorar como bienes inmuebles rústicos, considerando, en su caso, su localización.

h) Cuando, con motivo de la aprobación o modificación de instrumentos de ordenación territorial y urbanística se clasifiquen suelos como urbanizables o se prevea o permita su paso a la situación de suelo urbanizado y se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados, y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, los inmuebles rústicos afectados se valorarán considerando, en todo caso, su localización.

3. Los actos dictados como consecuencia de los procedimientos regulados en este artículo se notificarán a los interesados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 y tendrán efectividad, con independencia del momento en que se produzca la notificación de su resolución, el día 1 de enero del año siguiente a aquel en que tuviere lugar la aprobación, modificación o anulación del instrumento de ordenación o gestión urbanística del que traigan causa, excepto en el supuesto contemplado en el apartado d), que tendrá eficacia el 1 de enero del año en que se inicie el procedimiento.

En todo caso, el plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses a contar desde la fecha de publicación del acuerdo de inicio. El incumplimiento del plazo máximo de notificación determinará la caducidad del procedimiento respecto de los inmuebles afectados por el incumplimiento sin que ello implique la caducidad del procedimiento ni la ineficacia de las actuaciones respecto de aquellos debidamente notificados."»

JUSTIFICACIÓN

Con la presente modificación se amplían los supuestos en los que resulta aplicable el procedimiento simplificado de valoración colectiva, con el fin de agilizar la adaptación de los valores catastrales a los cambios de régimen urbanístico, sin necesidad de aprobar una nueva Ponencia de valores, pero garantizando en todo caso que el valor catastral derivado de ellos sea un valor reglado y predeterminado, bien en la Ponencia de valores vigente o bien mediante aplicación de los módulos correspondientes contenidos en Orden ministerial.

Los apartados a) y b) flexibilizan la utilización de este procedimiento para los supuestos de modificaciones puntuales de planeamiento que varíen la edificabilidad o el uso de los inmuebles. El apartado c) se modifica para adaptarlo al nuevo criterio de clasificación de suelos urbanos establecido en el artículo 7.2.b). El apartado d) permite ajustar el valor de los suelos urbanizables que tengan carácter de urbanos a los valores establecidos por Orden ministerial. Los apartados e) y f) permiten valorar los suelos afectados por la aprobación de instrumentos de ordenación o de gestión urbanística desde el momento en que se vayan aprobando. Por último los apartados g) y h) permiten valorar los suelos rústicos de acuerdo con sus circunstancias de localización, cuando estén clasificados como urbanizables y no cuenten con planeamiento pormenorizado, de conformidad con lo dispuesto en la nueva redacción de la disposición transitoria 2.^a

ENMIENDA NÚM. 98

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo segundo, número dieciocho (nuevo)

De adición.

Página 100

«Dieciocho. Se modifica el apartado 2 del artículo 36 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que queda redactado del siguiente modo:

"2. Las Administraciones y demás entidades públicas, los fedatarios públicos y quienes, en general, ejerzan funciones públicas estarán obligados a suministrar al Catastro Inmobiliario, en los términos previstos en el artículo 94 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, cuantos datos o antecedentes relevantes para su formación y mantenimiento sean recabados por éste, bien mediante disposición de carácter general, bien a través de requerimientos concretos. A tal fin, facilitarán el acceso gratuito a dicha información en los términos que acaban de indicarse, a través de medios telemáticos.

En particular, las entidades locales y demás Administraciones actuantes deberán suministrar a la Dirección General del Catastro, en los términos que reglamentariamente se determinen, aquella información que revista trascendencia para el Catastro Inmobiliario relativa a la ordenación y a la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, así como al planeamiento y gestión urbanística, concentraciones parcelarias, deslindes administrativos y expropiación forzosa. Igualmente las Administraciones públicas competentes deberán remitir a la Dirección General del Catastro la información obtenida con motivo de la gestión de ayudas agrarias sobre los bienes inmuebles rústicos que revista trascendencia para el Catastro Inmobiliario."»

JUSTIFICACIÓN

Ver motivación de la modificación del artículo 14 de la Ley del Catastro Inmobiliario.

ENMIENDA NÚM. 99

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo segundo, número diecinueve (nuevo)

De adición.

«Diecinueve. Se modifica la letra b) del artículo 53.1 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que queda redactado como sigue:

¿b) Para la identificación y descripción de las fincas así como para el conocimiento de las alteraciones catastrales relacionadas con los documentos que autoricen o los derechos que inscriban o para los que se solicite su otorgamiento o inscripción, por los notarios y registradores de la propiedad, de conformidad con lo establecido en esta ley y en la legislación hipotecaria. Asimismo los notarios podrán acceder a los acuerdos catastrales derivados de dichas alteraciones para su entrega, en su caso, a los interesados."»

JUSTIFICACIÓN

Con esta modificación se amplía la información a la que pueden acceder los fedatarios públicos para el adecuado desarrollo de las nuevas funciones de colaboración y suministro de información, previstas en los artículos 14, 36, 38 y siguientes de la Ley del Catastro Inmobiliario, y para la coordinación de la descripción gráfica entre las fincas registrales y las parcelas catastrales prevista en la reforma de la Ley Hipotecaria, permitiéndoles acceder a los correspondientes datos catastrales y sus antecedentes. Igualmente se prevé que los notarios puedan acceder a los acuerdos catastrales derivados de los documentos que ellos hayan autorizado, para su entrega a los interesados en el momento del despacho

Página 101

de las escrituras, agilizándose y simplificándose la tramitación de los procedimientos catastrales en los que hayan intervenido.

ENMIENDA NÚM. 100

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo segundo, número veinte (nuevo)

De adición.

«Veinte. Se modifica la disposición adicional cuarta del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que queda redactada del siguiente modo:

?Disposición adicional cuarta. Valoración de las construcciones indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales ubicadas en suelo rústico.

En aquellos municipios en los que no se haya realizado un procedimiento de valoración colectiva de carácter general con posterioridad al 1 de enero de 2006, a partir de la publicación de la resolución a la que se refiere el apartado 2 de la disposición adicional tercera, se determinará un nuevo valor catastral para aquellos bienes inmuebles que, con arreglo a la normativa anterior a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, tengan naturaleza rústica y cuenten con construcciones indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

Estos valores, en tanto no se aprueben las nuevas normas reglamentarias de valoración de inmuebles rústicos, se obtendrán por la aplicación de las reglas contenidas en la disposición transitoria primera, referidas a la ponencia de valores vigente en el municipio.

Los valores tendrán efectividad el día 1 de enero siguiente a aquel en que publique la mencionada resolución, con independencia de la fecha en que se notifiquen.»

JUSTIFICACIÓN

Enmienda técnica que aclara la efectividad del procedimiento de valoración de las construcciones indispensables para el desarrollo de explotaciones agrarias.

ENMIENDA NÚM. 101

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo segundo, número veintiuno (nuevo)

De adición.

«Veintiuno. Se da nueva redacción a los apartados 1 y 2 de la disposición transitoria primera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que quedan redactados en los siguientes términos:

?1. La clasificación de bienes inmuebles rústicos y urbanos establecida por esta Ley será de aplicación a partir del primer procedimiento de valoración colectiva de carácter general que se

Página 102

realice con posterioridad al 1 de enero de 2003, manteniendo hasta ese momento los inmuebles que figuren o se den de alta en el Catastro la naturaleza que les correspondería conforme a la normativa anterior a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria séptima.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, las construcciones ubicadas en suelo rústico que no resulten indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, mantendrán su naturaleza urbana hasta la realización, con posterioridad al 1 de enero de 2006, de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, cualquiera que sea la clase de inmuebles a los que éste se refiera, o de carácter parcial que los incluya expresamente.

En estos casos se determinará simultáneamente un nuevo valor catastral para todos aquellos inmuebles que cuenten con una construcción en suelo de naturaleza rústica, con la excepción de aquellos cuyo valor haya sido determinado de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de esta Ley. Estos valores, en tanto no se aprueben las nuevas normas reglamentarias de valoración de inmuebles rústicos, se obtendrán por la aplicación de las siguientes reglas:

- a) El valor del suelo de la superficie ocupada por las construcciones se determinará por aplicación de los módulos específicos que se aprueben por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.
- b) El valor de la construcción se obtendrá por aplicación de idénticas reglas a las que se determinen para la obtención del valor de las construcciones de los bienes inmuebles urbanos en la ponencia de valores de la que trae causa el procedimiento de valoración colectiva.
- c) El valor catastral del inmueble resultará de la suma de dos componentes, de las cuales la primera se calculará mediante la suma de los valores resultantes de las reglas anteriores afectada por el coeficiente de referencia al mercado vigente para los inmuebles urbanos, y la segunda estará constituida, en su caso, por el valor catastral vigente del suelo del inmueble no ocupado por construcciones.

En defecto de norma específica, al procedimiento de determinación del valor catastral y de la base liquidable del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los inmuebles rústicos a que se refiere este apartado le será de aplicación la regulación propia del procedimiento de valoración colectiva de carácter general o parcial, especialmente en lo relativo a la competencia para la determinación del valor catastral y de la base liquidable, a la realización del trámite de audiencia, a la notificación y

efectividad de los valores catastrales y bases liquidables y a la impugnación de los actos que se dicten.

En los municipios en los que se realice el procedimiento de valoración colectiva a que se refiere este apartado y hasta que entre en vigor el citado desarrollo reglamentario, se aplicarán estas mismas reglas a la valoración tanto de las variaciones que experimenten las construcciones en suelo rústico, como de las nuevas construcciones que sobre el mismo se levanten.

2. Los bienes inmuebles de características especiales que, a la entrada en vigor de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, constaran en el Catastro Inmobiliario conforme a su anterior naturaleza, mantendrán, hasta la entrada en vigor de los nuevos valores resultantes de las ponencias especiales que se aprobarán antes del 31 de diciembre de 2007 su valor catastral, sin perjuicio de su actualización cuando proceda, así como el régimen de valoración.

La incorporación al Catastro Inmobiliario de los restantes inmuebles que, conforme a esta Ley, tengan la condición de bienes inmuebles de características especiales se practicará antes del 31 de diciembre de 2005.»

JUSTIFICACIÓN

Se adapta el contenido la disposición transitoria primera a la nueva redacción de la disposición transitoria séptima de la Ley del Catastro Inmobiliario en cuanto a la valoración de los bienes inmuebles rústicos y a la posibilidad de incorporar la valoración de las construcciones rústicas en los procedimientos de valoración colectiva de carácter parcial que expresamente lo prevean, y no sólo a los de carácter

Página 103

general como hasta ahora. Se adapta también la redacción del apartado 2 a lo dispuesto en la disposición adicional séptima de la Ley 16/2007, de 4 de julio.

ENMIENDA NÚM. 102

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo segundo, número veintidós (nuevo)

De adición.

«Veintidós. Se modifica la disposición transitoria segunda del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que queda redactada del siguiente modo:

?1. Lo establecido en el título II de esta ley para la determinación del valor catastral queda en suspenso respecto a los bienes inmuebles rústicos hasta que mediante ley se establezca la fecha de su aplicación.

Hasta ese momento, el valor catastral de los referidos bienes será el resultado de capitalizar al tres por ciento el importe de las bases liquidables vigentes para la exacción de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria correspondiente al ejercicio 1989, obtenidas mediante la aplicación de los tipos evaluatorios de dicha contribución, prorrogados en virtud del Real Decreto-ley 7/1988, de 29 de diciembre, o de los que se hayan aprobado posteriormente en sustitución de ellos, y sin perjuicio de su actualización anual mediante los coeficientes establecidos y los que establezcan las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, una vez incorporadas las alteraciones catastrales que hayan experimentado o experimenten en cada ejercicio.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, tratándose de inmuebles rústicos cuyo suelo haya sido clasificado como urbanizable por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados o cuando éstos prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, la valoración catastral se realizará mediante la aplicación de los módulos que, en función de su localización, se establezcan por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.

En tanto se dicta dicha orden ministerial, el valor catastral del suelo de la parte del inmueble afectada por dicha clasificación y no ocupada por construcciones, será el resultado de multiplicar la citada superficie por el valor unitario obtenido de aplicar un coeficiente de 0,60 a los módulos de valor unitario de suelo determinados para cada municipio para los usos distintos del residencial o industrial, de acuerdo a los artículos 1 y 2 de la Orden EHA/3188/2006, y por el coeficiente de referencia al mercado de 0,5.

Estos criterios de valoración serán de aplicación a los inmuebles rústicos afectados a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley XXX de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.»

JUSTIFICACIÓN

Se añade a la disposición adicional 2.^a de la Ley del Catastro Inmobiliario, un segundo apartado que establece nuevos criterios de valoración para los bienes inmuebles rústicos, que sin perder su naturaleza, tiene en cuenta el factor de localización, cuando hayan sido clasificados como urbanizables por el ordenamiento urbanístico y se encuentren en sectores o ámbitos delimitados o

sectorizados pero que no dispongan de un planeamiento u ordenación detallada o pormenorizada. Este valor catastral, que es muy

Página 104

inferior al de los bienes inmuebles urbanos, refleja las circunstancias del mercado inmobiliario derivadas de su localización, sin tener en cuenta la edificabilidad o el uso futuro permitidos por el planeamiento. El criterio de localización también se recoge, aunque con criterios distintos a la normativa de valoración catastral, en los artículos 23 y 25 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

ENMIENDA NÚM. 103

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo segundo, número veintitrés (nuevo)

De adición.

«Veintitrés. Se modifica la disposición transitoria séptima del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que queda redactada del siguiente modo:

?Disposición transitoria séptima. Régimen transitorio para la aplicación de la modificación del artículo 7.2.b).

El cambio de naturaleza de los bienes inmuebles urbanos cuya clasificación no se corresponda con el artículo 7.2.b) en la redacción dada al mismo por la Ley XXX de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, será de aplicación a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a su entrada en vigor. A tales efectos los Ayuntamientos deberán suministrar a la Dirección General del Catastro información sobre los suelos que se encuentren afectados. Dicho procedimiento se ajustará a lo dispuesto en el artículo 30.2.g), con excepción de su efectividad, que tendrá lugar el 1 de enero del año en que se inicie dicho procedimiento.

Los inmuebles rústicos que a la entrada en vigor de la Ley XXX de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se encuentren en la

situación prevista en el apartado 2 de la disposición transitoria segunda, se podrán valorar de acuerdo con los criterios contenidos en dicho apartado a través del procedimiento simplificado de valoración colectiva previsto en el artículo 30.2.h), con excepción de su efectividad, que tendrá lugar el 1 de enero del año en que se inicie dicho procedimiento.»

JUSTIFICACIÓN

Se modifica esta disposición, cuya anterior redacción queda sin contenido con la modificación del artículo 14.d), y se establece el régimen transitorio de los bienes inmuebles cuya clasificación no es conforme con lo dispuesto en la nueva redacción del artículo 7.2.b) de la Ley del Catastro Inmobiliario, para que puedan valorarse con los nuevos criterios en cuanto se conozca su repercusión en cada uno de los municipios que tengan suelos en dichas circunstancias.

Página 105

ENMIENDA NÚM. 104

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la disposición adicional primera

De modificación.

La disposición adicional primera queda con la siguiente redacción:

«Disposición adicional primera. Aplicación informática registral.

1. Para que la Dirección General de los Registros y del Notariado pueda homologar la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dicha aplicación o sistema de información geográfica, habrá de permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro, y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado.

2. Para la homologación de la aplicación informática a que se refiere el número anterior, la

Dirección General de los Registros y del Notariado deberá recabar el informe del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y de los ministerios con competencia sobre las materias a que se refiere el apartado anterior.

3. El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España deberá presentar la solicitud de homologación de la nueva aplicación informática registral a que refiere esta disposición Adicional en el plazo de tres meses desde la aprobación de la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro prevista en el artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria. Mientras no se obtenga dicha homologación, esta nueva aplicación no podrá ser utilizada.»

JUSTIFICACIÓN

Carece de sentido el precepto contenido en la disposición adicional primera del Proyecto de Ley presentado en Cortes por contradecir las normas que sobre publicidad de bases gráficas están ya previstas en el texto normativo. Por esta razón, se propone la supresión de su contenido y su sustitución por esta nueva norma, con la que se da respuesta a la necesidad de constancia de los vínculos a páginas web de carácter oficial sin tener que estos vínculos formen parte del folio real. Asimismo se prevé que los ministerios con competencias en esas materias tengan la posibilidad de ser oídas por la Dirección General de los Registros y del Notariado con carácter previo a la homologación de la referida aplicación informática. El tercer apartado ofrece una doble motivación: De un lado se fija un plazo al Colegio Nacional de Registradores para que presente a homologación la nueva herramienta informática; y de otro, se fija el contenido normativo de dicha homologación, imponiéndola como requisito previo para la puesta en funcionamiento de la referida nueva aplicación regulada en la Ley.

Página 106

ENMIENDA NÚM. 105

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la disposición adicional segunda

De modificación.

La disposición adicional segunda queda redactada en los siguientes términos:

«Disposición adicional segunda. Anuncios y edictos de publicación obligatoria en el Boletín Oficial

del Estado.

Los anuncios y edictos que los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, así como los Notarios, deban publicar en el ?Boletín Oficial del Estado? con carácter supletorio cuando en los procedimientos en los que intervengan por razón de su cargo, los interesados sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o tras dos intentos, hubiera resultado infructuosa la notificación personal, tendrán el tratamiento previsto en la disposición adicional vigésimo primera de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.»

JUSTIFICACIÓN

Especificación en cuanto a la redacción del título y en cuanto al mandato normativo contenido en la enmienda.

ENMIENDA NÚM. 106

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la disposición transitoria única

De modificación.

La disposición transitoria única queda con la siguiente redacción.

«Todos los procedimientos recogidos en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205, o en el artículo 206, sólo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el registro de la propiedad.»

JUSTIFICACIÓN

Debe incluirse el criterio de derecho transitorio en relación con el procedimiento de inmatriculación por doble título o por certificación administrativa.

ENMIENDA NÚM. 107

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la disposición derogatoria única

De modificación.

La disposición derogatoria única en su apartado 2, queda con la siguiente redacción:

«2. La disposición adicional trigésimo cuarta de la Ley 2/2004, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2005.»

JUSTIFICACIÓN

La ley de referencia modificaba disposiciones de la Ley del Catastro Inmobiliario, que son objeto de reforma en la presente Ley.

ENMIENDA NÚM. 108

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la disposición final quinta

De modificación.

La disposición final quinta queda con la siguiente redacción.

«Disposición final quinta. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor el día 1 de noviembre de 2015.

No obstante, entrarán en vigor al día siguiente de su publicación los siguientes preceptos:

a) El artículo primero número doce de esta Ley que da nueva redacción al artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

b) El artículo segundo de esta Ley, que da nueva redacción a determinados artículos o párrafos del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

c) El apartado 2 de la disposición derogatoria única.»

JUSTIFICACIÓN

Se considera excesiva la vacatio legis prevista en el Proyecto presentado a Cortes. Tanto la Dirección General de los Registros y del Notariado como la Dirección General de Catastro consideran que a la fecha de referencia puede ser aplicable lo dispuesto en la Ley. En cuanto a las excepciones, vienen determinadas por las especiales características de los preceptos en ellas establecidos. En especial, la inmediata aplicación del artículo primero número doce y concordantes tiene como objeto excluir a la Iglesia Católica de la potestad de inmatricular fincas mediante certificación propia con carácter inmediato, sin esperar a la íntegra entrada en vigor de la Ley.

Página 108

ÍNDICE DE ENMIENDAS AL ARTICULADO

Todo el Proyecto de Ley

? Enmienda núm. 33, del G.P. Catalán (CiU).

Exposición de motivos

? Enmienda núm. 3, del G.P. La Izquierda Plural, apartado II.

? Enmienda núm. 4, del G.P. La Izquierda Plural, apartado III.

? Enmienda núm. 64, del G.P. Popular, apartado III, párrafo 2.º

? Enmienda núm. 62, del G.P. Socialista, apartado IV, párrafo 3.º

? Enmienda núm. 65, del G.P. Popular, apartado IV, párrafos 3.º y 4.º

? Enmienda núm. 63, del G.P. Socialista, apartado IV, párrafo 4.º

Artículo primero. Modificación de la Ley Hipotecaria en su redacción aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946.

Uno. Artículo 9.

? Enmienda núm. 35, del G.P. Catalán (CiU).

? Enmienda núm. 42, del G.P. Socialista.

? Enmienda núm. 66, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 5, del G.P. La Izquierda Plural, letra a).

? Enmienda núm. 6, del G.P. La Izquierda Plural, letra b).

? Enmienda núm. 30, del Sr. Salvador Armendáriz (GMx), letra e).

Dos. Artículo 10.

? Enmienda núm. 43, del G.P. Socialista.

? Enmienda núm. 67, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 7, del G.P. La Izquierda Plural, apartado 2.

? Enmienda núm. 8, del G.P. La Izquierda Plural, apartado 3.

? Enmienda núm. 9, del G.P. La Izquierda Plural, apartado 5.

? Enmienda núm. 10, del G.P. La Izquierda Plural, apartado 6, letra c).

Tres. Artículo 11.

? Enmienda núm. 44, del G.P. Socialista, (supresión).

? Enmienda núm. 68, del G.P. Popular.

Cuatro. Artículo 198.

? Enmienda núm. 45, del G.P. Socialista.

? Enmienda núm. 69, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 11, del G.P. La Izquierda Plural, apartado 1.º

Cinco. Artículo 199.

? Enmienda núm. 37, del G.P. Catalán (CiU).

? Enmienda núm. 46, del G.P. Socialista.

? Enmienda núm. 70, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 12, del G.P. La Izquierda Plural, apartado 1.

? Enmienda núm. 13, del G.P. La Izquierda Plural, apartado 2.

Seis. Artículo 200.

? Enmienda núm. 47, del G.P. Socialista.

? Enmienda núm. 71, del G.P. Popular.

Página 109

Siete. Artículo 201.

? Enmienda núm. 48, del G.P. Socialista.

? Enmienda núm. 72, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 14, del G.P. La Izquierda Plural, apartado 1, letra b).

? Enmienda núm. 15, del G.P. La Izquierda Plural, apartado 1, letra d).

? Enmienda núm. 16, del G.P. La Izquierda Plural, apartado 3.

Ocho. Artículo 202.

? Enmienda núm. 49, del G.P. Socialista.

? Enmienda núm. 73, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 17, del G.P. La Izquierda Plural, apartado 1, regla segunda, letra a).

? Enmienda núm. 29, del Sr. Salvador Armendáriz (GMx), apartado 1, regla segunda, letra a).

Nueve. Artículo 203.

? Enmienda núm. 50, del G.P. Socialista.

? Enmienda núm. 74, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 18, del G.P. La Izquierda Plural, apartado 5.º

Diez. Artículo 204.

? Enmienda núm. 51, del G.P. Socialista.

? Enmienda núm. 75, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 19, del G.P. La Izquierda Plural, apartado 1.

? Enmienda núm. 20, del G.P. La Izquierda Plural, apartado 5.

Once. Artículo 205.

? Enmienda núm. 76, del G.P. Popular.

Doce. Artículo 206.

? Enmienda núm. 52, del G.P. Socialista.

? Enmienda núm. 77, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 21, del G.P. La Izquierda Plural, apartado 1, regla tercera.

Trece. Artículo 207.

? Enmienda núm. 53, del G.P. Socialista.

? Enmienda núm. 78, del G.P. Popular.

Catorce. Artículo 208.

? Enmienda núm. 54, del G.P. Socialista.

? Enmienda núm. 79, del G.P. Popular.

Quince. Artículo 209.

? Enmienda núm. 80, del G.P. Popular.

Dieciséis. Artículo 210.

? Enmienda núm. 22, del G.P. La Izquierda Plural.

? Enmienda núm. 55, del G.P. Socialista.

? Enmienda núm. 81, del G.P. Popular.

Apartados nuevos.

? Enmienda núm. 28, del Sr. Salvador Armendáriz (GMx).

? Enmienda núm. 32, del Sr. Salvador Armendáriz (GMx).

Página 110

? Enmienda núm. 34, del G.P. Catalán (CiU).

? Enmienda núm. 36, del G.P. Catalán (CiU).

? Enmienda núm. 38, del G.P. Catalán (CiU).

Artículo segundo. Modificación del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

Uno. Apartado 2, letras c) y d), del artículo 18.

? Enmienda núm. 23, del G.P. La Izquierda Plural, letra c), párrafo segundo.

? Enmienda núm. 56, del G.P. Socialista, letra c), párrafo segundo.

Dos. Se renumera el artículo 18, apartados 3 y 4.

? Enmienda núm. 24, del G.P. La Izquierda Plural.

? Enmienda núm. 82, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 57, del G.P. Socialista, párrafo primero.

Apartados nuevos.

? Enmienda núm. 31, del Sr. Salvador Armendáriz (GMx).

? Enmienda núm. 83, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 84, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 85, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 86, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 87, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 88, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 89, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 90, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 91, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 92, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 93, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 94, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 95, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 96, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 97, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 98, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 99, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 100, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 101, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 102, del G.P. Popular.

? Enmienda núm. 103, del G.P. Popular.

Disposiciones adicionales.

Primera.

? Enmienda núm. 104, del G.P. Popular.

Segunda.

? Enmienda núm. 39, del G.P. Catalán (CiU).

? Enmienda núm. 105, del G.P. Popular.

Disposiciones adicionales nuevas.

BOCG. CONGRESO DE LOS DIPUTADOS, SERIE A, NÚM. 100-2, DE 09/03/2015

? Enmienda núm. 25, del G.P. La Izquierda Plural.

? Enmienda núm. 26, del G.P. La Izquierda Plural.

Página 111

? Enmienda núm. 40, del G.P. Unión Progreso y Democracia.

? Enmienda núm. 41, del G.P. Unión Progreso y Democracia.

Disposición transitoria única.

? Enmienda núm. 106, del G.P. Popular.

Disposición derogatoria única.

? Enmienda núm. 107, del G.P. Popular, apartado 2.

? Enmienda núm. 2, del Sr. Cuadra Lasarte (GMx), apartado nuevo.

? Enmienda núm. 27, del G.P. La Izquierda Plural, apartado nuevo.

? Enmienda núm. 58, del G.P. Socialista, apartado nuevo.

Disposiciones finales.

Primera.

? Sin enmiendas.

Segunda.

? Sin enmiendas.

Tercera.

? Sin enmiendas.

Cuarta.

? Enmienda núm. 60, del G.P. Socialista.

Quinta.

? Enmienda núm. 61, del G.P. Socialista.

? Enmienda núm. 108, del G.P. Popular.

Disposición final nueva.

? Enmienda núm. 59, del G.P. Socialista.

Congreso de los Diputados

BOCG. Congreso de los Diputados, serie A, núm. 100-3, de 20/03/2015
cve: BOCG-10-A-100-3

**BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS
X LEGISLATURA
Serie A: PROYECTOS DE LEY
20 de marzo de 2015**

Núm. 100-3

INFORME DE LA PONENCIA

121/000100 Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara, se ordena la publicación en el Boletín Oficial de las Cortes Generales del Informe emitido por la Ponencia sobre el Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Palacio del Congreso de los Diputados, 16 de marzo de 2015. P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, Carlos Gutiérrez Vicén.

A la Comisión de Justicia

La Ponencia encargada de redactar el Informe sobre el Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, integrada por los Diputados don Pablo Matos Mascareño (GP), don Teodoro García Egea (GP), don Enrique Luis Martín Rodríguez (GP), don Víctor Morlán Gracia (GS), don Antoni Such Botella (GS), don Jordi Jané i Guasch (GC-CiU), don Gaspar Llamazares Trigo (GIP), don Carlos Martínez Gorriarán (GUPyD), don Emilio Olabarría Muñoz (GV-EAJ-PNV) y don Carlos Casimiro Salvador Armendáriz (GMx), ha estudiado con todo detenimiento dicha iniciativa, así como las enmiendas presentadas, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento elevan a la Comisión el siguiente

INFORME

La Ponencia propone a la Comisión la incorporación de las enmiendas presentadas por el Grupo Parlamentario Popular, con excepción de las enmiendas números 82 y 92, que quedan pendientes para Comisión.

Asimismo, la Ponencia propone el rechazo de las restantes enmiendas, sin perjuicio de las posibles transacciones a que pueda llegarse en trámites ulteriores.

Palacio del Congreso de los Diputados, 11 de marzo de 2015. Pablo Matos Mascareño, Teodoro García Egea, Enrique Luis Martín Rodríguez, Víctor Morlán Gracia, Antoni Such Botella, Jordi Jané i Guasch, Gaspar Llamazares Trigo, Carlos Martínez Gorriarán, Emilio Olabarría Muñoz y Carlos Casimiro Salvador Armendáriz, Diputados.

Página 2

ANEXO

PROYECTO DE LEY DE REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA APROBADA POR DECRETO DE 8 DE FEBRERO DE 1946 Y DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO, APROBADO POR REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, DE 5 DE MARZO

Exposición de motivos

I

El Consejo de Ministros acordó el 26 de octubre de 2012 la creación de una Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas, para que procediera a elaborar un informe con propuestas de medidas que dotaran a la Administración del tamaño, eficiencia y flexibilidad que demandan los ciudadanos y la economía del país. El 21 de junio de 2013 se recibió en el Consejo de Ministros el informe realizado y, mediante Real Decreto 479/2013, de 21 de junio, se procedió a crear la Oficina para la Ejecución de la Reforma en la Administración a los efectos de coordinar la ejecución e impulso de las medidas necesarias, pudiendo además proponer nuevas medidas.

El campo de las duplicidades administrativas es amplio y no es difícil encontrar aspectos en los que puede mejorarse la coordinación entre distintas instituciones públicas, entre ellas, el Catastro y el Registro de la Propiedad.

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.

Esta necesidad ha sido sentida desde tiempos pretéritos y numerosos han sido los intentos realizados para conseguirlo. Pero no es hasta la publicación de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, sobre medidas fiscales, administrativas y de orden social cuando se comenzaron a asentar los primeros pilares para la efectiva coordinación, introduciendo la referencia catastral como elemento de

identificación e intercambio de información y al incorporar la certificación catastral descriptiva y gráfica como requisito indispensable para la inmatriculación de fincas en el Registro. Esta Ley fue complementada en el ámbito hipotecario por la publicación del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprobaron las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. La aprobación de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, supuso un nuevo avance en el ámbito de la colaboración y el intercambio de información, recogiendo lo establecido en la legislación anterior, que fue objeto de refundición en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, actualmente en vigor, que estableció la colaboración del Catastro con el Registro de la Propiedad en el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias, y facilitó que la cartografía catastral sirviera para la identificación de las fincas en el Registro de la Propiedad.

Desde entonces el Registro remite datos de relevancia al Catastro, pero hasta el día de hoy no existe una conexión que posibilite un intercambio bidireccional de información que permita la necesaria coordinación entre ambos. Existen supuestos en los que, por el carácter voluntario de la inscripción, por llevarse a cabo operaciones registrales o de alteración catastral sin que exista esa comunicación, o por otras causas, se producen situaciones de divergencia. Tampoco existe un procedimiento de coordinación que permita la resolución de discrepancias entre el Registro y el Catastro en la descripción de los bienes inmuebles.

II

Teniendo en cuenta los antecedentes antes referidos y la dificultad demostrada de cumplir el objetivo común con los procedimientos hasta ahora existentes, la finalidad de esta Ley es conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro, con los elementos tecnológicos hoy disponibles, a través de un fluido intercambio seguro de datos entre ambas instituciones, potenciando la interoperabilidad entre ellas y dotando al procedimiento de un marco normativo adecuado, y así, de un mayor grado de acierto en la representación gráfica de los inmuebles, incrementando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y simplificando la tramitación administrativa.

Página 3

III

El primer efecto de la reforma será favorecer la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Desde el punto de vista económico y de la seguridad jurídica es esencial para el Registro determinar con la mayor exactitud posible la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos. Para el Catastro es esencial conocer y reflejar en cartografía todas aquellas modificaciones o alteraciones registrales que se produzcan sobre las realidades físicas de las fincas mediante

cualquier hecho, negocio o acto jurídico. Esta coordinación debe realizarse mediante procedimientos ágiles pero, al mismo tiempo, dotados de las suficientes garantías jurídicas para los posibles afectados, a través de procedimientos que eviten cualquier situación de indefensión.

La Ley define cuándo se entiende que existe concordancia entre la finca registral y la parcela catastral y cuándo se entiende que la coordinación se alcanza, y, al tiempo, establece las vías para dejar constancia registral y catastral de la coordinación alcanzada, así como para dar publicidad de tal circunstancia.

La fiabilidad de la información incrementa la seguridad jurídica. La seguridad jurídica en las transmisiones es un importante valor añadido a la propiedad inmobiliaria, que evitará supuestos litigiosos y los costes, tanto económicos directos de todo contencioso, como los indirectos, derivados de las situaciones de pendencia, dotando al mercado inmobiliario de mayor transparencia.

Desde el punto de vista del ciudadano, además de verse beneficiado por la seguridad jurídica a la que antes se ha hecho referencia, también va a verse beneficiado por una simplificación administrativa en sus relaciones con ambas instituciones ¿la registral y la catastral? ya que no será necesario, en muchos casos, volver a aportar información sobre la descripción de los inmuebles ya presentada.

IV

La reforma tiene un contenido global y alcanza a las relaciones entre Catastro y Registro y a todos los procedimientos en los que estas existen. Ello explica que se incorporen a la reforma los procedimientos registrales que puedan afectar a las realidades físicas de las fincas, como los de inmatriculación ¿tanto de los particulares como de las administraciones?, deslindes, excesos o rectificaciones de cabida, a los que se refieren los artículos 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria. De esta forma se prevé, por una parte, un marco regulatorio general de relaciones, que se recoge en los artículos 9 y 10, y también uno específico, relativo a las que se producen dentro de cada uno de los procedimientos particulares.

Las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria tienen como objeto, por una parte, la desjudicialización de los mismos eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por la vía del recurso, y por otra parte, su modernización, sobre todo en las relaciones que han de existir entre Notarios y Registradores y en la publicidad que de ellos deba darse.

En el artículo 199 se regula el procedimiento de incorporación al folio registral de la representación gráfica catastral así como el procedimiento para posibilitar al interesado la puesta de manifiesto y rectificación de la representación catastral si esta no se correspondiese con la de la finca registral; en ambos casos con salvaguarda de los derechos de los colindantes. El artículo 201 regula el expediente para la rectificación de la descripción, superficie y linderos de las fincas sobre la base del que a continuación se establece para la inmatriculación, salvo los casos en los que, por su poca

entidad, se considera no ser este necesario. La inmatriculación de las fincas se llevará a cabo mediante el expediente de dominio que se regula de forma minuciosa sin intervención judicial. Este expediente sustituye al judicial regulado por el anterior artículo 201 de la Ley Hipotecaria y se caracteriza por su especial preocupación por la defensa de los derechos de todos los posibles afectados. Asimismo, se procede a regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205.

El artículo 206 se ocupa de la inmatriculación de las fincas de las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público. Es destacable la desaparición de la posibilidad que la legislación de 1944-1946 otorgó a la Iglesia Católica de utilizar el procedimiento especial que regulaba aquel artículo. La autorización para que la Iglesia Católica utilizara aquel procedimiento ha de situarse en un contexto socioeconómico muy diferente del actual, influenciado aún por los efectos de las Leyes Desamortizadoras ¿a las que el Reglamento Hipotecario dedica todavía cuatro artículos? y la posterior recuperación de parte de los bienes por la Iglesia Católica, en muchos casos sin una titulación auténtica. Pero la desaparición progresiva de las circunstancias históricas a las que respondió su inclusión, así como el transcurso de un tiempo suficiente desde la reforma del Reglamento Hipotecario de 1998 que ya permitió la inscripción de los

Página 4

templos destinados al culto católico, proscrita hasta entonces, unida a la facilidad y normalidad actual, en una sociedad desarrollada, con una conciencia exacta del valor de los inmuebles y de su inscripción en el Registro de la Propiedad, que posibilita la obtención de una titulación adecuada para la inmatriculación de bienes, hacen que se considere que la utilización de este procedimiento especial por la Iglesia Católica, teniendo su razón de ser indiscutible en el pasado, sea hoy innecesaria.

Además se regulan los procedimientos de deslinde; doble o múltiple inmatriculación de fincas; el de liberación de cargas o gravámenes ¿con una regla específica para la cancelación de censos, foros y otros gravámenes análogos que, constituidos por tiempo indefinido, siguen arrastrándose sin titulares conocidos durante generaciones? y el de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

V

La norma se estructura en dos artículos, referido el primero de ellos a la reforma precisa en la Ley Hipotecaria y el segundo a la necesaria en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; se completa la norma con tres disposiciones adicionales, una transitoria, una derogatoria y cuatro disposiciones finales.

Artículo primero. Modificación de la Ley Hipotecaria en su redacción aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946.

La Ley Hipotecaria, en su redacción aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 9 queda redactado del siguiente modo:

«El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquella. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su 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.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

b) 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, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos.

Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta 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. Hasta entonces, se hará constar en esta

publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, 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.

c) La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título.

d) El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido. También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del

Página 6

contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas.

f) La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.

g) El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice.

h) La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.

i) El acta de inscripción y la firma del Registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para

determinadas inscripciones.»

Dos. El artículo 10 queda redactado del siguiente modo:

«1. La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad.

2. En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo.

El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo, el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas.

En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el Registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno.

3. Únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos:

a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa.

b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos.

En los supuestos en los que se haya aportado una representación gráfica alternativa, el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, en su caso, la alteración que corresponda.

De practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica catastral.

4. En toda forma de publicidad registral habrá de expresarse, además de la referencia catastral que corresponda a la finca, si está o no coordinada gráficamente con el Catastro a una fecha determinada.

5. Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.

Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica.

6. Con el fin de asegurar el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, así como la interoperabilidad entre sus sistemas de información, mediante Resolución

Página 7

conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, se regularán:

- a) La forma, contenido, plazos y requisitos del suministro mutuo de información que sea relevante para el cumplimiento de las funciones respectivas.
- b) Las características y funcionalidades del sistema de intercambio de información, así como del servicio de identificación y representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral.
- c) Los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos.»

Tres. El artículo 11 queda redactado del siguiente modo:

«En la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago, debiendo acreditarse los medios de pago utilizados, en la forma establecida en los artículos 21, 254 y 255 de esta Ley.

La expresión del aplazamiento del pago no surtirá efectos en perjuicio de tercero, a menos que se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita. En ambos casos, si el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos o más fincas, se determinará el correspondiente a cada una de ellas.

Lo dispuesto en el párrafo precedente se aplicará a las permutas o adjudicaciones en pago cuando una de las partes tuviere que abonar a la otra alguna diferencia en dinero o en especie.»

Cuatro. El artículo 198 queda redactado del siguiente modo:

«La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos:

1.º La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro.

2.º El deslinde registral de la finca.

3.º La rectificación de su descripción.

4.º La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca.

5.º La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna.

6.º Las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones Públicas, en virtud de certificación administrativa.

7.º El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

8.º El procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación.

9.º El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso.

Los procedimientos contenidos en este Título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si es posible, o sucesivamente en otro caso, la totalidad de los trámites exigidos para cada uno de ellos.

La desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél.»

Cinco. El artículo 199 queda redactado del siguiente modo:

«1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral

descriptiva y gráfica.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así

Página 8

como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.»

Seis. El artículo 200 queda redactado del siguiente modo:

«El expediente de deslinde de fincas inscritas deberá tramitarse ante Notario hábil para actuar en cualquiera de las poblaciones integrantes del distrito hipotecario, las colindantes o la capital de la provincia en que radique la finca.

Se iniciará el expediente a instancia del titular registral del dominio o, de ser varios, de cualquiera de ellos, o de cualquier derecho real mediante escrito en el que se harán constar las circunstancias tanto de la finca que se pretende deslindar, como las colindantes afectadas, así como los datos identificativos de los titulares de una y otras, incluidos los catastrales y su domicilio cuando fuese conocido por el promotor. Si el deslinde solicitado no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, se determinará la parte a que haya de contraerse.

Página 9

El promotor del deslinde deberá aportar, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca objeto del expediente y de las colindantes afectadas, así como los documentos o justificantes que sirvan de fundamento a su pretensión. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con el deslinde solicitado, deberá aportar representación gráfica georreferenciada del mismo.

El Notario comunicará el inicio del expediente a todos los interesados, quienes, en el plazo de quince días, podrán hacer las alegaciones y presentar las pruebas que estimen procedentes. El Notario dará traslado a dichos interesados de toda la documentación aportada y convocará a los mismos, en el plazo de otros treinta días, a una comparecencia, para buscar la avenencia entre ellos. También notificará el inicio del expediente al Registro de la Propiedad en el que se encuentren inscritas las fincas, al objeto de que se expida certificación de titularidad y cargas de las mismas y de sus colindantes afectadas, cuyos titulares habrán de ser notificados del expediente por el Notario, haciendo constar el Registrador por nota al margen de las fincas la expedición de dicha certificación, con indicación del Notario que tramite el expediente y su finalidad. La referida nota marginal se cancelará por caducidad trascurridos dos años desde su fecha.

De lograrse el acuerdo, se hará constar el mismo en escritura pública, procediendo el Notario en la forma establecida en el párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Lo mismo se hará si el acuerdo fuese parcial, respecto de alguno o algunos de los linderos. No habiendo acuerdo entre los interesados, el Notario dará por concluso el expediente.

Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el acuerdo de deslinde alcanzado encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas.

Lo dispuesto en este artículo no resultará de aplicación a los inmuebles cuya titularidad corresponda a las Administraciones Públicas. En este caso, el deslinde se practicará conforme a su legislación específica.»

Siete. El artículo 201 queda redactado del siguiente modo:

«1. El expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203, con las siguientes particularidades:

a) Podrá promoverlo el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real, mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, asegurando bajo su responsabilidad que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita.

b) Asimismo deberá el interesado expresar los datos de que disponga sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la propia finca y sobre las colindantes tanto registrales como catastrales, aportando, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o fincas objeto del expediente. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar

representación gráfica georreferenciada de la misma.

c) No será de aplicación al expediente regulado en el presente artículo lo dispuesto en el apartado c) de la regla segunda, los apartados d) y e) de la regla quinta y el último párrafo de la regla sexta del artículo 203. En cuanto a la tercera regla, el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita.

d) En el supuesto de que se haya aportado representación gráfica alternativa, el Notario procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

e) No podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de

Página 10

división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.

Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas.

2. Podrá, no obstante, realizarse la rectificación de la descripción de cualquier finca, sin necesidad de tramitación de expediente, cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre, siempre que, en todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente, en la forma que se determine reglamentariamente.

3. Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos:

a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.

b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del 5 por ciento de la cabida que conste inscrita.

En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita; la reiteración de rectificaciones sobre la misma o el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.»

Ocho (antes Dieciséis). El artículo 202 queda redactado del siguiente modo:

«Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso.

La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro.»

Nueve (antes Ocho). El artículo 203 queda redactado del siguiente modo:

«1. El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna se tramitará con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. El expediente deberá tramitarse ante Notario hábil para actuar en cualquiera de las poblaciones integrantes del distrito hipotecario en que radiquen las fincas, los colindantes o la

capital de la provincia. Podrá instruirse un solo expediente para varias fincas siempre que las mismas estén situadas en el territorio de un mismo Registro.

Segunda. Se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca, en la cual, junto a la descripción literaria de la finca, realizada en los términos prevenidos reglamentariamente, deberán hacerse constar los datos personales del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones, acompañándose además los siguientes documentos:

- a) Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita, con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios.
- b) Relación de los datos registrales, catastrales o de cualquier otro origen de los que disponga el promotor y sirvan para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes. En particular, el nombre y domicilio de sus propietarios actuales, si fueran distintos de los recogidos en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, así como los titulares de cargas o gravámenes sobre las mismas.
- c) Identificación de los derechos constituidos sobre la finca, expresando las cargas a que pueda hallarse afectada o las acciones con transcendencia real ejercitadas en relación con la misma, indicando los nombres de los titulares o actores, sus domicilios y cualesquiera otras circunstancias que ayuden a su correcta identificación, quienes serán requeridos para que, si les conviene, soliciten la inscripción o anotación omitida, presentando a tal fin los títulos necesarios en el Registro; todo ello bajo apercibimiento de que, caso de no hacerlo dentro de plazo, las expresadas cargas y acciones perderán eficacia real sobre los bienes, en el término y con el alcance que se determina en la regla novena del presente artículo.
- d) Deberá identificarse también a los poseedores de la finca que se pretende inmatricular y al arrendatario de ella, si se trata de vivienda.

Tercera. El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación.

El Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias:

- a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral.
- b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna.

c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.

Del mismo modo, si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las

Página 12

actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes.

Cuarta. En otro caso, el Registrador practicará la anotación solicitada y remitirá al Notario, para unir al expediente, la certificación registral, acreditativa de la falta de inscripción de la finca y de coincidencia de la misma con otra u otras previamente inmatriculadas.

La anotación, que solo se extenderá si del escrito inicial y sus documentos complementarios resultan todas las circunstancias exigidas, tendrá una vigencia de noventa días, pudiendo ser prorrogada a instancia del Notario o del promotor del expediente, hasta un máximo de ciento ochenta días de su fecha, si a juicio del Registrador existe causa que lo justifique.

Quinta. Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación, el Notario notificará la pretensión de inmatriculación, en la forma prevenida reglamentariamente, a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al

poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. Asimismo, insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el "Boletín Oficial del Estado", que lo publicará gratuitamente. Potestativamente el Notario, atendidas las circunstancias del caso, podrá ordenar la publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, también de forma gratuita. En la notificación se hará constar:

- a) El nombre y apellidos, domicilio, estado, profesión, número de documento o código de identidad del promotor y cualesquiera otros datos que puedan facilitar su identificación.
- b) Los bienes descritos tal como resultan de la certificación catastral de la parcela.
- c) La especie de derecho, carga o acción en que, según el promotor, pueda estar interesada la persona notificada.
- d) Los términos en que, sin merma de sus derechos, podrán inscribirse o anotarse los documentos públicos de que los mismos resulten.
- e) Apercebimiento sobre los perjuicios que, de la omisión de la inscripción o anotación, puedan derivarse.

Asimismo, notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente.

Sexta. Cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes.

Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca. En otro caso, levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada.

En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación inicial del acta remitida por el Notario a que se refiere el párrafo anterior. Si se hubiere tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, se convertirá en inscripción definitiva.

La prioridad de las cargas o gravámenes, reconocidos o constituidos por el propietario o por la autoridad judicial o administrativa competente, cuyos títulos hayan sido aportados al expediente o se hayan presentado en el Registro antes de que la inmatriculación se practique y sean calificados favorablemente por el Registrador, se decidirá atendiendo a las normas sobre preferencia

Página 13

establecidas por la legislación civil y en la normativa específica que resultase aplicable en atención a la naturaleza del crédito y de la carga o gravamen y, en su defecto, a la fecha de los mismos títulos. Si fuesen incompatibles y no se manifestare por los interesados la preferencia, se tomará anotación preventiva de cada uno, hasta que por los Tribunales se decida a cuál de ellos ha de darse preferencia.

Séptima. El Registrador ordenará la publicación de un edicto que refleje los datos de la finca o fincas que resulten del expediente, así como su titularidad y cargas. El edicto, notificando a todos los interesados y a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar el expediente, habrá de publicarse de forma gratuita en el "Boletín Oficial del Estado". La publicación efectiva del edicto se hará constar por nota al margen de la inscripción del dominio de la finca inmatriculada. También se utilizará, a efectos meramente informativos, un servicio en línea, relacionado con la aplicación de representación gráfica a que se refiere el artículo 9, para crear alertas específicas sobre fincas que fueran afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos.

Octava. Durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo.

Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la anotación preventiva o la inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

En ambos casos, se aplicarán a la anotación preventiva las normas sobre prórroga y mantenimiento de la vigencia del asiento de presentación prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador.

Fuera de tales casos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

2. El titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas podrá solicitar la

inscripción de aquél con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Presentará su título en el Registro de la Propiedad en cuyo distrito hipotecario se ubiquen la finca o fincas afectadas, solicitando que se tome anotación preventiva por falta de previa inscripción.

Segunda. Practicada la anotación, el Registrador requerirá al dueño para que, en el término de veinte días a contar desde el requerimiento, inscriba su propiedad, bajo apercibimiento de que si no lo verificara o impugnara tal pretensión dentro de dicho término, podrá el anotante del derecho real solicitar la inscripción como establece la regla cuarta.

Si se ignorase el lugar para el requerimiento o tras dos intentos no fuera efectivo, se hará éste mediante un edicto inserto en el "Boletín Oficial del Estado", contándose los veinte días desde esta inserción.

Tercera (antes Cuarta). Transcurrido el plazo de veinte días, el anotante podrá pedir la inscripción del dominio. Si no tuviera los documentos necesarios, acudirá al Registrador para que, con citación del dueño, solicite del Notario, Juzgado o dependencia administrativa donde radiquen los archivos en que se encuentren, que expidan copia o testimonio de ellos y se le entreguen al anotante a dicho objeto. En defecto de documentos o cuando, siendo estos defectuosos, no opte por subsanarlos, podrá el interesado justificar el dominio del dueño en la forma que prescribe esta Ley.

Cuarta (antes Quinta). El Registrador inscribirá el dominio cuando se le pida, según las reglas anteriores, dejando archivado, en su caso, el documento en que conste el requerimiento, del cual dará las certificaciones que los interesados soliciten, y convertirá en inscripción definitiva la anotación del derecho real. Si la anotación hubiera caducado se inscribirá el derecho real, previa nueva presentación del título.

Quinta (antes Sexta). El Registrador dará por concluido el procedimiento siempre que con anterioridad a la práctica de dichos asientos se le acredite la interposición de demanda impugnando la pretensión del anotante, sin perjuicio de las medidas cautelares que puedan ser acordadas por el Juez o Tribunal.»

Página 14

Diez (antes Nueve). El artículo 204 queda redactado del siguiente modo:

«Además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en los siguientes supuestos:

1.º Cuando se trate de fincas aportadas a expedientes de transformación o equidistribución urbanística y se pretenda la inmatriculación en virtud de los documentos en cuya virtud se proceda a la inscripción de las fincas de resultado.

2.º Cuando se trate de fincas de reemplazo resultantes de expedientes de concentración parcelaria.

3.º Cuando se trate de fincas que hubieran sido objeto de expropiación forzosa.

4.º Cuando se trate de fincas de titularidad pública resultantes de procedimientos administrativos de deslinde.

5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo.

Cuando las nuevas fincas creadas en virtud de los procedimientos a que se refiere este precepto no hubieran sido incorporadas previamente al plano parcelario catastral con delimitación de las parcelas que hayan de corresponderles, el Registrador remitirá por medios electrónicos a la Dirección General del Catastro copia de la representación gráfica aportada para la inmatriculación al día siguiente al de su presentación en el Registro de la Propiedad. El Catastro devolverá al Registrador las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate para su incorporación al asiento, y la representación gráfica catastral indicando, en su caso, si la finca ha de entenderse coordinada con la descripción gráfica catastral.

Una vez practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el edicto a que se refiere la regla séptima del artículo anterior.»

Once (nuevo). El artículo 205 queda redactado del siguiente modo:

«Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto.

El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero

que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida.

En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o

Página 15

acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203.»

Doce (antes Diez). El artículo 206 queda redactado del siguiente modo:

«1. Las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquéllas podrán inmatricular los bienes de su titularidad, mediante la aportación de su título escrito de dominio, cuando dispongan de él, junto con certificación administrativa librada, previo informe favorable de sus servicios jurídicos, por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de los mismos, acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición y fecha del acuerdo del órgano competente para su inclusión en el inventario correspondiente o, caso de no existir, fecha del acuerdo de aprobación de la última actualización del inventario de la que resulte la inclusión del inmueble objeto de la certificación con indicación de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo, así como de su descripción, naturaleza patrimonial o demanial y su destino en el primer caso o su eventual afectación, adscripción o reserva, en el segundo.

Asimismo, las entidades referidas deberán aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se corresponda con la descripción literaria y la delimitación geográfica de la finca cuya inmatriculación se solicita en la forma establecida en la letra b) del artículo 9. Solo en caso de que la finca careciese de certificación catastral descriptiva y gráfica, podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada alternativa, la cual deberá

corresponderse con la descripción literaria realizada y respetar la delimitación de los colindantes catastrales y registrales. A la representación gráfica alternativa deberá acompañarse informe del Catastro.

2. En todo caso, será preciso que el Registrador compruebe la falta de previa inmatriculación de todo o parte del inmueble. Si advirtiera la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o en parte, denegará la inmatriculación solicitada, previa expedición de certificación de las referidas fincas, que remitirá al organismo interesado junto con la nota de calificación.

3. Practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el edicto a que se refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203 con el mismo régimen en ella previsto, incluido el sistema de alertas.

4. Junto al procedimiento registral ordinario, cuando se trate de fincas propiedad de alguna de las Entidades referidas en el apartado primero anterior, podrá obtenerse la reanudación del tracto sucesivo interrumpido a través de certificación administrativa, expedida con los requisitos señalados en el presente artículo, que ponga fin al procedimiento regulado en el apartado 3 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

5. Además de ello, mediante certificación administrativa del acto en que así se disponga, podrán practicarse, en los bienes de titularidad de las Administraciones Públicas y de las Entidades de Derecho Público a que refiere el apartado 1 de este artículo, operaciones registrales de agrupación, división, agregación, segregación, declaración de obra nueva, división horizontal, constitución de conjuntos inmobiliarios, rectificación descriptiva o cancelación, siempre que tales actos no afecten a terceros que no hubieran sido citados en el expediente, se cumplan los requisitos establecidos por la legislación sectorial y se aporte la representación gráfica catastral de la finca o representación alternativa, en los términos previstos en el artículo 10.»

Trece (antes Once). El artículo 207 queda redactado del siguiente modo:

«Si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en los números 1.º, 2.º, 3.º y 4.º del artículo 204, el artículo 205 y el artículo 206, los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de esta Ley no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha. Esta limitación se hará constar expresamente en el acta de inscripción, y en toda forma de publicidad registral durante la vigencia de dicha limitación.»

Página 16

Catorce. El artículo 208 queda redactado del siguiente modo:

«La reanudación de tracto sucesivo interrumpido se realizará en expediente tramitado con arreglo a

las siguientes reglas:

Primera. No se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada.

Segunda. La tramitación se acomodará a lo previsto en el artículo 203 , con las siguientes especialidades:

1.^a Se iniciará el expediente mediante escrito en el cual, junto a la descripción de la finca, se expresará la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, y al que deberán acompañarse los documentos prevenidos en la letra a) de la regla segunda, del apartado 1 del referido artículo.

2.^a Deberán aportarse por el interesado, junto con los documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición.

3.^a Junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos.

4.^a Cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal.

La misma regla se observará si, a pesar de tener la inscripción más de treinta años de antigüedad, se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, cualquier otro asiento relativo a cualquier título otorgado por el titular registral o sus herederos.

Tercera. Si los citados comparecieran y así lo convinieran unánimemente en virtud de acta firmada por el Notario junto con todos los interesados, se extenderá la inscripción del título del solicitante, si fuera procedente.

Cuarta. Si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por conclusas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

Quinta. No perjudicarán al titular de buena fe a cuyo favor hubieran sido practicadas las

inscripciones resultantes del expediente a que se refiere este artículo, cualquiera que fuese la naturaleza del título en que se funde, los títulos de dominio o de otros derechos reales contradictorios con el del solicitante que no hubieran sido inscritos en el Registro con anterioridad.»

Quince (antes Doce). El artículo 209 queda redactado del siguiente modo:

«1. La subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos tendrá lugar a través de expediente que se tramitará con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Será competente para su tramitación y resolución el Registrador del distrito hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada. Si la superficie de la finca se extendiese sobre territorio de dos o más Registros, la competencia vendrá determinada por el historial registral más antiguo, y si todos fueran de la misma fecha, corresponderá al Registrador del distrito donde se sitúe la mayor parte de la superficie de la finca.

Página 17

Segunda. El expediente se iniciará de oficio, por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes, en los cuales deberán hacerse constar, en los términos prevenidos reglamentariamente, los datos personales del solicitante y un domicilio para la práctica de notificaciones.

Tercera. Si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, sí fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes.

Cuarta. Cuando el dominio sobre la finca aparezca inscrito en los distintos folios registrales en favor de una misma persona, si los mismos estuviesen libres de cargas o fueran estas exactamente las mismas y estuviesen inscritas siguiendo el mismo orden, de modo que no puedan producirse perjuicios para terceros, la contradicción se salvará con el consentimiento de los interesados, practicando al final del historial registral más reciente un asiento de cierre o cancelación del mismo, haciendo referencia a este hecho, mediante la oportuna nota al margen en el historial más antiguo.

Quinta. Si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden, el Registrador convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo

que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas.

Sexta. Si todos comparecieran y unánimemente convinieran las rectificaciones que, a su juicio, hayan de realizarse, el Registrador, siempre que estimase legalmente procedentes las operaciones así convenidas, hará constar documentalmente el acuerdo, que firmará con los interesados, y procederá a cancelar el historial de la finca registral más moderna y, en su caso, rectificar la más antigua, en la forma acordada.

Séptima (antes Octava). Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, el Registrador dará por concluido el expediente, dejando constancia documental de dicho extremo y también por nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes.

En tal caso, el promotor del expediente podrá entablar demanda en juicio declarativo contra quienes no hubieran comparecido o hubiesen formulado oposición ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

Octava (antes Novena). Las notas marginales de doble inmatriculación practicadas en los folios de las fincas afectadas caducarán a los seis meses de su fecha, salvo que dentro de dicho plazo se practique anotación preventiva, como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente.

En todos los casos, se aplicarán al asiento de presentación y, en su caso, a la anotación preventiva practicada las normas sobre prórroga o mantenimiento de vigencia prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador.

Novena (antes Décima). En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

2. Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y demás disposiciones concordantes.»

Dieciséis (antes Trece). El artículo 210 queda redactado del siguiente modo:

«1. El titular registral de cualquier derecho que registralmente aparezca gravado con cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso podrá

solicitar la cancelación registral de los mismos, a través de expediente de liberación de cargas y gravámenes, tramitado con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. Será competente para la tramitación y resolución del expediente el Registrador de la Propiedad del distrito en que radique la finca o la mayor parte de su superficie, en los casos en que la finca pertenezca a dos o más distritos.

Segunda. El procedimiento se iniciará mediante solicitud del titular registral del derecho gravado o de cualquiera de ellos, si fueren varios, en el cual el solicitante identificará la finca y el derecho o gravamen cuya extinción se alega y sus titulares registrales, y declarará expresamente, bajo su responsabilidad, haber transcurrido el plazo de prescripción, caducidad o no uso prevenido en la ley para la extinción del mismo derecho, así como la falta de interrupción o suspensión de dicho plazo.

Tercera. Presentado el escrito, el Registrador citará personalmente a los titulares registrales de las cargas cuya extinción se solicita o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley.

Cuarta. En el plazo de quince días desde la notificación o, a falta de la misma, desde la publicación del edicto correspondiente en el Boletín Oficial del Estado, podrá comparecer el titular registral de la carga o gravamen, oponiéndose a la petición. Podrán igualmente formular oposición los causahabientes del titular registral, siempre que al tiempo de la misma presenten su título de adquisición, obteniendo la inscripción del mismo dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación correspondiente.

Si los citados comparecieran y consintieran las cancelaciones solicitadas, se practicarán las mismas, sí fueran procedentes.

Quinta. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, dictará el Registrador resolución que ponga fin al expediente, dejando constancia documental de dicho extremo mediante acta, quedando a las partes reservada la acción que proceda, para que por los Tribunales se decida sobre la extinción y cancelación de la carga o gravamen en el procedimiento correspondiente.

Sexta. Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la solicitud del promotor por parte del Registrador, podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa.

Se aplicarán, cualquiera que sea el procedimiento iniciado, las normas prevenidas en la Ley Hipotecaria para la prórroga del asiento de presentación.

Séptima. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

Octava. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

Del mismo modo, a instancia de persona con interés legítimo, los asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido, podrán ser cancelados cuando hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos.

2. Para la cancelación de un asiento relativo a una concesión administrativa inscrita registralmente, será suficiente con la presentación al Registro de la Propiedad de certificación

Página 19

expedida por la Administración Pública titular del inmueble en la que se acredite la extinción de dicha concesión.»

Artículo segundo. Modificación del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Se modifica el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en los términos siguientes:

Uno (nuevo). Se modifica el apartado 2 del artículo 5, que queda redactado del siguiente modo:

«2. En cada municipio podrá constituirse una junta pericial para intervenir, como órgano de asesoramiento, apoyo y colaboración, en la tramitación de los procedimientos catastrales que afecten a bienes inmuebles rústicos. La composición y funciones de las juntas periciales se regularán reglamentariamente.»

Dos (nuevo). Se modifica el apartado 2 del artículo 6, que queda redactado en los siguientes términos:

«2. Tendrán también la consideración de bienes inmuebles:

a) Los diferentes elementos privativos que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, sometidos al régimen especial de propiedad horizontal, así como el conjunto constituido por diferentes elementos privativos mutuamente vinculados y adquiridos en unidad de acto y, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, los trasteros y las plazas de estacionamiento en pro indiviso adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular. La atribución de los elementos comunes a los respectivos inmuebles, a los solos efectos de su valoración catastral, se realizará en la forma que se determine reglamentariamente.

b) Los comprendidos en el artículo 8 de esta Ley.

c) El ámbito espacial de un derecho de superficie y el de una concesión administrativa sobre los bienes inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se hallen afectos, salvo que se den los supuestos previstos en las letras anteriores.»

Tres (nuevo). Se modifica la letra b) del apartado 2 del artículo 7, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.»

Cuatro (nuevo). Se modifica el artículo 9, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 9. Titulares catastrales y representación.

1. Son titulares catastrales las personas naturales y jurídicas dadas de alta en el Catastro Inmobiliario por ostentar, sobre la totalidad o parte de un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes derechos:

a) Derecho de propiedad plena o menos plena.

b) Concesión administrativa sobre el bien inmueble o sobre los servicios públicos a que se halle

afecto.

c) Derecho real de superficie.

d) Derecho real de usufructo.

2. Cuando la plena propiedad de un bien inmueble o uno de los derechos limitados a que se refiere el apartado anterior pertenezca pro indiviso a una pluralidad de personas, la

Página 20

titularidad catastral se atribuirá a la comunidad constituida por todas ellas, que se hará constar bajo la denominación que resulte de su identificación fiscal o, en su defecto, en forma suficientemente descriptiva. También tendrán la consideración de titulares catastrales cada uno de los comuneros, miembros o partícipes de las mencionadas entidades, por su respectiva cuota.

3. Cuando alguno de los derechos a que se refiere el apartado 1 sea común a los dos cónyuges, conforme a las disposiciones o pactos reguladores del correspondiente régimen económico matrimonial, la titularidad catastral corresponderá a ambos y se atribuirá por mitad a cada uno de ellos, salvo que se justifique otra cuota de participación.

4. En caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

5. A efectos de sus relaciones con el Catastro, los titulares catastrales se regirán por las siguientes reglas:

a) Cuando concurren varios titulares catastrales en un mismo inmueble, éstos deberán designar un representante. A falta de designación expresa, se considerará como tal al que deba ostentar la condición de contribuyente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o, si existiera, preferentemente al sustituto del contribuyente. Si concurrieran en esta condición una pluralidad de titulares, la representación recaerá en cualquiera de los comuneros, miembros o partícipes.

b) Cuando la titularidad catastral de los bienes inmuebles corresponda a los dos cónyuges, se presumirá otorgada la representación indistintamente a cualquiera de ellos, salvo que se produzca manifestación expresa en contrario.

c) En los demás supuestos, o cuando existiera una entidad sin personalidad, la representación se

regirá por lo previsto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Lo dispuesto en este apartado se entenderá sin perjuicio del derecho de los representados a ser informados en todo momento de las actuaciones realizadas en relación al inmueble, así como de las resoluciones que pudieran adoptarse.»

Cinco (nuevo). Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 11, que queda redactado en los siguientes términos:

«3. En caso de fincas que hayan sido objeto de coordinación conforme a la legislación hipotecaria, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la descripción gráfica coordinada, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la de la coordinación.»

Seis (nuevo). Se modifica el artículo 13, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. Son declaraciones los documentos por los que se manifiesta o reconoce ante el Catastro Inmobiliario que se han producido las circunstancias determinantes de un alta, baja o modificación de la descripción catastral de los inmuebles. Las declaraciones se realizarán en la forma, plazos, modelos y condiciones que se determinen por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

2. Los titulares de los derechos a que se refiere el artículo 9 están sujetos a la obligación de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el Catastro Inmobiliario de los inmuebles y de sus alteraciones, excepto en los supuestos de comunicación previstos en este capítulo. Asimismo están obligados a colaborar con el Catastro Inmobiliario suministrándole cuanta información resulte precisa para su gestión, bien sea con carácter general, bien a requerimiento de los órganos competentes de aquél conforme a lo reglamentariamente establecido. Cuando fueran varios los obligados a declarar un mismo hecho, acto o negocio, cumplida la obligación por uno, se entenderá cumplida por todos.»

Página 21

Siete (nuevo). Se modifican las letras a) y d) del artículo 14 y se añade una nueva letra e), quedando redactadas del siguiente modo:

«a) La información que los notarios y registradores de la propiedad deben remitir conforme a lo dispuesto en el artículo 36, en cuanto se refiera a documentos por ellos autorizados o inscritos cuyo contenido suponga la adquisición o consolidación de la propiedad, o la adquisición o constitución de los derechos de usufructo, superficie o de una concesión administrativa, ya se refieran a la totalidad del inmueble o a una cuota indivisa del mismo previamente incorporada en el Catastro,

siempre que los interesados hayan aportado la referencia catastral en los términos a que se refiere el Título V y se formalice en escritura pública o se solicite su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Asimismo constituirá comunicación la información que deben remitir los notarios referida a la segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, siempre que, realizadas las actuaciones que prevé el apartado 2 del artículo 47, conste la referencia catastral de los inmuebles afectados, exista correspondencia entre los inmuebles objeto de dichas actuaciones y la descripción que figura en el Catastro y que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, que permita la identificación de esas alteraciones.»

«d) La información con trascendencia catastral que debe remitir la Agencia Estatal de Administración Tributaria al Catastro, en los supuestos y condiciones que se determinen reglamentariamente, de la que tenga conocimiento a través de los procedimientos de aplicación de los tributos, que permita completar la titularidad de los inmuebles inscritos en el Catastro con las cuotas de participación no inscritas del cónyuge y de los comuneros, miembros o partícipes de las comunidades o entidades sin personalidad, así como la referida a los datos identificativos, domicilio fiscal y lugar declarado de residencia habitual de los titulares catastrales, con independencia de la fecha de realización de los actos, hechos o negocios jurídicos correspondientes.

e) La información con trascendencia catastral que debe remitir el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, relativa a los cambios de los cultivos o aprovechamientos de los bienes inmuebles rústicos, de la que tenga conocimiento con motivo de las solicitudes de ayudas de la Política Agrícola Común.»

Ocho (nuevo). Se modifica el artículo 15, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 15. Procedimiento de incorporación mediante solicitud.

Podrá formular solicitud de baja en el Catastro Inmobiliario, que se acompañará de la documentación acreditativa correspondiente, quien, figurando como titular catastral, hubiera cesado en el derecho que originó dicha titularidad.»

Nueve (nuevo). Se modifican las letras e) y f) del apartado 2 del artículo 16, que quedan redactadas en los siguientes términos:

«e) La constitución, modificación o adquisición de la titularidad de una concesión administrativa y de los derechos reales de usufructo y de superficie.

f) Las variaciones en la cuota de participación que corresponda a cada uno de los cónyuges en los bienes inmuebles comunes, así como en la composición interna y en la cuota de participación de cada uno de los comuneros, miembros y partícipes en los supuestos de concurrencia de varios titulares o de existencia de las entidades sin personalidad a que se refiere el artículo 9.»

Diez (antes Uno y Dos). Se modifican las letras c) y d) del apartado 2, se renumera el actual apartado 3, que pasará a ser apartado 4, y se añade un nuevo apartado 3 al artículo 18, con la siguiente redacción:

«c) Si los otorgantes le manifestaran la existencia de una discrepancia entre la realidad física y la certificación catastral, el notario solicitará su acreditación por cualquier medio de prueba admitido en derecho. Cuando el notario entienda suficientemente acreditada la existencia de la

Página 22

discrepancia lo notificará a los titulares que resulten de lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 9 que, en su condición de colindantes, pudieran resultar afectados por la rectificación, para que en el plazo de veinte días puedan alegar lo que a su derecho convenga. De no manifestarse oposición a la misma, el notario incorporará la nueva descripción del bien inmueble en el mismo documento público o en otro posterior autorizado al efecto, en la forma establecida en el párrafo anterior.

El notario informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios telemáticos, en el plazo máximo de cinco días desde la formalización del documento público. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General la rectificación declarada, se incorporará la correspondiente alteración en el Catastro. En los supuestos en que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, la alteración se realizará en el plazo de cinco días desde su conocimiento por el Catastro, de modo que el notario pueda incorporar en el documento público la certificación catastral descriptiva y gráfica de los inmuebles afectados que refleje su nueva descripción.

d) En los supuestos en que alguno de los interesados manifieste su oposición para la subsanación de la discrepancia o cuando ésta no resultara debidamente acreditada, el notario dejará constancia de ella en el documento público y, por medios telemáticos, informará de su existencia a la Dirección General del Catastro para que, en su caso, ésta incoe el procedimiento oportuno.»

«3. La Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral cuando la rectificación se derive de uno de los procedimientos de coordinación con el Registro de la Propiedad a los que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en los que se hayan utilizado otros medios distintos de la cartografía catastral para la identificación gráfica de las fincas.

A tal efecto, una vez tramitado el correspondiente procedimiento de conformidad con la normativa hipotecaria, el Registrador informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios electrónicos y en el plazo máximo de cinco días desde la inscripción. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General se incorporará la correspondiente rectificación en el Catastro. La Dirección General del Catastro comunicará la incorporación al

Registro de la Propiedad junto con la certificación descriptiva y gráfica actualizada, para que éste haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica de la misma.

A través de este procedimiento no procederá incorporar al Catastro Inmobiliario ninguna alteración catastral que deba ser objeto de alguno de los procedimientos de comunicación regulados en el artículo 14.»

Once (nuevo). Se modifica el artículo 24, que queda redactado del siguiente modo:

«1. La determinación del valor catastral, salvo en los supuestos a los que se refieren las letras c), d), g) y h) del apartado 2 del artículo 30, se efectuará mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores.

2. Toda incorporación o modificación en el Catastro Inmobiliario practicada en virtud de los procedimientos previstos en esta Ley, incluirá, cuando sea necesario, la determinación individualizada del valor catastral del inmueble afectado de acuerdo con sus nuevas características. Dicho valor catastral se determinará mediante la aplicación de la ponencia de valores vigente en el municipio en el primer ejercicio de efectividad de la incorporación o modificación del Catastro o, en su caso, mediante la aplicación de los módulos establecidos para el ejercicio citado para la tramitación del procedimiento simplificado de valoración colectiva.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación de posteriores ponencias de valores o módulos que afecten al inmueble y de los coeficientes de actualización establecidos por las sucesivas leyes de presupuestos generales del Estado.»

Doce (nuevo). Se modifica la letra b) del apartado 2 del artículo 26, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Parciales, cuando se circunscriban a los inmuebles de una misma clase de alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas, o a inmuebles con características constructivas que requieran su valoración singularizada de acuerdo con lo que se determine reglamentariamente.»

Página 23

Trece (nuevo). Se modifica el apartado 3 del artículo 27, que queda redactado del siguiente modo:

«3. Los acuerdos de aprobación de las ponencias de valores se publicarán por edicto en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

La publicación de dichos acuerdos, que indicará en todo caso el lugar y plazo de exposición al

público de las ponencias a que se refieran, se realizará antes del 1 de julio del año en que se adopten, en caso de ponencias de valores totales, y antes del 1 de octubre, en caso de ponencias de valores parciales y especiales.»

Catorce (nuevo). Se modifica el apartado 1 del artículo 29, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Los procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial se iniciarán con la aprobación de la correspondiente ponencia de valores, excepto cuando se trate de una ponencia de valores parcial de ámbito nacional que se circunscriba a inmuebles urbanos o rústicos con características constructivas que requieran su valoración singularizada.

Los valores catastrales individualizados resultantes de estos procedimientos podrán notificarse a los titulares catastrales mediante notificación electrónica, por comparecencia presencial o por notificación personal y directa por medios no electrónicos. En el caso de bienes inmuebles que correspondan a un mismo titular catastral, dichos valores individualizados podrán agruparse en una o varias notificaciones, cuando razones de eficiencia lo aconsejen y resulte técnicamente posible.

El trámite de la notificación se iniciará mediante la publicación de un anuncio en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.»

Quince (nuevo). Se modifica el artículo 30, que queda redactado del siguiente modo:

«1. El procedimiento simplificado se iniciará mediante acuerdo que se publicará por edicto en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro y no requerirá la elaboración de una nueva ponencia de valores.

2. Este procedimiento se regirá por las siguientes reglas:

a) Cuando tuviera por causa una modificación de planeamiento que varíe el aprovechamiento urbanístico de los bienes inmuebles, manteniendo los usos anteriormente fijados, se determinarán los nuevos valores catastrales de las fincas afectadas por aplicación del valor recogido para esos usos en la ponencia vigente conforme a los parámetros urbanísticos mencionados.

b) Cuando tuviera por causa una modificación de planeamiento que varíe el uso de los bienes inmuebles, dichos bienes se valorarán tomando como valor del suelo el mínimo que corresponda a su nuevo uso, de los previstos en el polígono de valoración de la ponencia vigente en el que se hallen enclavados o, en defecto del mismo, el mínimo para dicho uso de los incluidos en la mencionada ponencia. Dicha valoración deberá respetar en todo caso los criterios de coordinación de valores del municipio.

c) Cuando, con motivo de la modificación o desarrollo del planeamiento, los suelos adquieran la consideración de suelo de naturaleza urbana de conformidad con lo dispuesto en la letra b) del apartado 2 del artículo 7, podrán ser valorados mediante la aplicación de los módulos específicos

para los distintos usos que se establezcan por orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.

d) Se podrá aplicar el procedimiento de valoración previsto en el párrafo anterior cuando en los suelos a que se refiere la letra b) del apartado 2 del artículo 7, los valores que sirvieron de base para la determinación de sus valores catastrales no se correspondan con los módulos específicos establecidos en la mencionada orden.

e) Cuando, con motivo de la modificación o aprobación del planeamiento, los suelos adquieran la consideración de suelo de naturaleza urbana de conformidad con lo dispuesto en la letra a) del apartado 2 del artículo 7, podrán ser valorados tomando como valor de suelo el mínimo de los previstos en la ponencia vigente para el uso de que se trate, sin perjuicio de

Página 24

la consideración, en su caso, de la urbanización pendiente de realizar. Dicha valoración deberá respetar en todo caso los criterios de coordinación de valores del municipio.

f) A partir del momento de aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación u otro instrumento de gestión urbanística, las parcelas resultantes ubicadas en los suelos a que se refiere la letra b) del apartado 2 del artículo 7, se podrán valorar tomando como valor de suelo el que corresponda a su nuevo estado de desarrollo y de acuerdo con los criterios del párrafo anterior.

g) Cuando, con motivo de la anulación o modificación del planeamiento el suelo de los inmuebles pierda la consideración de suelo de naturaleza urbana, no estando incluidos en los supuestos recogidos en las letras c), d), e) y f) del apartado 2 del artículo 7, se podrán valorar como bienes inmuebles rústicos, considerando, en su caso, su localización.

h) Cuando, con motivo de la aprobación o modificación de instrumentos de ordenación territorial y urbanística se clasifiquen suelos como urbanizables o se prevea o permita su paso a la situación de suelo urbanizado y se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados, y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, los inmuebles rústicos afectados se valorarán considerando, en todo caso, su localización

3. Los actos dictados como consecuencia de los procedimientos regulados en este artículo se notificarán a los interesados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 y tendrán efectividad, con independencia del momento en que se produzca la notificación de su resolución, el día 1 de enero del año siguiente a aquel en que tuviere lugar la aprobación, modificación o anulación del instrumento de ordenación o gestión urbanística del que traigan causa, excepto en el supuesto contemplado en la letra d) del apartado anterior, que tendrá eficacia el 1 de enero del año en que se inicie el procedimiento.

En todo caso, el plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses a contar desde la fecha de publicación del acuerdo de inicio. El incumplimiento del plazo máximo de notificación determinará la caducidad del procedimiento respecto de los inmuebles afectados por el incumplimiento sin que ello implique la caducidad del procedimiento ni la ineficacia de las actuaciones respecto de aquellos debidamente notificados.»

Dieciséis (nuevo). Se modifica el apartado 2 del artículo 36, que queda redactado del siguiente modo:

«2. Las Administraciones y demás entidades públicas, los fedatarios públicos y quienes, en general, ejerzan funciones públicas estarán obligados a suministrar al Catastro Inmobiliario, en los términos previstos en el artículo 94 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, cuantos datos o antecedentes relevantes para su formación y mantenimiento sean recabados por éste, bien mediante disposición de carácter general, bien a través de requerimientos concretos. A tal fin, facilitarán el acceso gratuito a dicha información en los términos que acaban de indicarse, a través de medios telemáticos.

En particular, las entidades locales y demás Administraciones actuantes deberán suministrar a la Dirección General del Catastro, en los términos que reglamentariamente se determinen, aquella información que revista trascendencia para el Catastro Inmobiliario relativa a la ordenación y a la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, así como al planeamiento y gestión urbanística, concentraciones parcelarias, deslindes administrativos y expropiación forzosa. Igualmente las Administraciones públicas competentes deberán remitir a la Dirección General del Catastro la información obtenida con motivo de la gestión de ayudas agrarias sobre los bienes inmuebles rústicos que revista trascendencia para el Catastro Inmobiliario.»

Diecisiete (nuevo). Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 53, que queda redactada como sigue:

«b) Para la identificación y descripción de las fincas, así como para el conocimiento de las alteraciones catastrales relacionadas con los documentos que autoricen o los derechos que inscriban o para los que se solicite su otorgamiento o inscripción, por los notarios y

Página 25

registradores de la propiedad, de conformidad con lo establecido en esta Ley y en la legislación hipotecaria. Asimismo los notarios podrán acceder a los acuerdos catastrales derivados de dichas alteraciones para su entrega, en su caso, a los interesados.»

Dieciocho (nuevo). Se modifica la disposición adicional cuarta, que queda redactada del siguiente

modo:

«Disposición adicional cuarta. Valoración de las construcciones indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales ubicadas en suelo rústico.

En aquellos municipios en los que no se haya realizado un procedimiento de valoración colectiva de carácter general con posterioridad al 1 de enero de 2006, a partir de la publicación de la resolución a la que se refiere el apartado 2 de la disposición adicional tercera, se determinará un nuevo valor catastral para aquellos bienes inmuebles que, con arreglo a la normativa anterior a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, tengan naturaleza rústica y cuenten con construcciones indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

Estos valores, en tanto no se aprueben las nuevas normas reglamentarias de valoración de inmuebles rústicos, se obtendrán por la aplicación de las reglas contenidas en la disposición transitoria primera, referidas a la ponencia de valores vigente en el municipio.

Los valores tendrán efectividad el día 1 de enero siguiente a aquel en que se publique la mencionada resolución, con independencia de la fecha en que se notifiquen.»

Diecinueve (nuevo). Se da nueva redacción a los apartados 1 y 2 de la disposición transitoria primera, que quedan redactados en los siguientes términos:

«1. La clasificación de bienes inmuebles rústicos y urbanos establecida por esta Ley será de aplicación a partir del primer procedimiento de valoración colectiva de carácter general que se realice con posterioridad al 1 de enero de 2003, manteniendo hasta ese momento los inmuebles que figuren o se den de alta en el Catastro la naturaleza que les correspondería conforme a la normativa anterior a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria séptima.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, las construcciones ubicadas en suelo rústico que no resulten indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, mantendrán su naturaleza urbana hasta la realización, con posterioridad al 1 de enero de 2006, de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, cualquiera que sea la clase de inmuebles a los que éste se refiera, o de carácter parcial que los incluya expresamente.

En estos casos se determinará simultáneamente un nuevo valor catastral para todos aquellos inmuebles que cuenten con una construcción en suelo de naturaleza rústica, con la excepción de aquellos cuyo valor haya sido determinado de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de esta Ley. Estos valores, en tanto no se aprueben las nuevas normas reglamentarias de valoración de inmuebles rústicos, se obtendrán por la aplicación de las siguientes reglas:

a) El valor del suelo de la superficie ocupada por las construcciones se determinará por aplicación de los módulos específicos que se aprueben por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones

Públicas.

b) El valor de la construcción se obtendrá por aplicación de idénticas reglas a las que se determinen para la obtención del valor de las construcciones de los bienes inmuebles urbanos en la ponencia de valores de la que trae causa el procedimiento de valoración colectiva.

c) El valor catastral del inmueble resultará de la suma de dos componentes, de las cuales el primero se calculará mediante la suma de los valores resultantes de las reglas anteriores afectada por el coeficiente de referencia al mercado vigente para los inmuebles urbanos, y el segundo estará constituido, en su caso, por el valor catastral vigente del suelo del inmueble no ocupado por construcciones.

Página 26

En defecto de norma específica, al procedimiento de determinación del valor catastral y de la base liquidable del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los inmuebles rústicos a que se refiere este apartado le será de aplicación la regulación propia del procedimiento de valoración colectiva de carácter general o parcial, especialmente en lo relativo a la competencia para la determinación del valor catastral y de la base liquidable, a la realización del trámite de audiencia, a la notificación y efectividad de los valores catastrales y bases liquidables y a la impugnación de los actos que se dicten.

En los municipios en los que se realice el procedimiento de valoración colectiva a que se refiere este apartado y hasta que entre en vigor el citado desarrollo reglamentario, se aplicarán estas mismas reglas a la valoración tanto de las variaciones que experimenten las construcciones en suelo rústico, como de las nuevas construcciones que sobre el mismo se levanten.

2. Los bienes inmuebles de características especiales que, a la entrada en vigor de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, constaran en el Catastro Inmobiliario conforme a su anterior naturaleza, mantendrán, hasta la entrada en vigor de los nuevos valores resultantes de las ponencias especiales que se aprobarán antes del 31 de diciembre de 2007 su valor catastral, sin perjuicio de su actualización cuando proceda, así como el régimen de valoración.

La incorporación al Catastro Inmobiliario de los restantes inmuebles que, conforme a esta Ley, tengan la condición de bienes inmuebles de características especiales se practicará antes del 31 de diciembre de 2005.»

Veinte (nuevo). Se modifica la disposición transitoria segunda, que queda redactada del siguiente modo:

«1. Lo establecido en el Título II de esta Ley para la determinación del valor catastral queda en

suspensio respecto a los bienes inmuebles rústicos hasta que mediante ley se establezca la fecha de su aplicación.

Hasta ese momento, el valor catastral de los referidos bienes será el resultado de capitalizar al tres por ciento el importe de las bases liquidables vigentes para la exacción de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria correspondiente al ejercicio 1989, obtenidas mediante la aplicación de los tipos evaluatorios de dicha contribución, prorrogados en virtud del Real Decreto Ley 7/1988, de 29 de diciembre, sobre prórroga y adaptación urgentes de determinadas normas tributarias o de los que se hayan aprobado posteriormente en sustitución de ellos, y sin perjuicio de su actualización anual mediante los coeficientes establecidos y los que establezcan las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, una vez incorporadas las alteraciones catastrales que hayan experimentado o experimenten en cada ejercicio.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, tratándose de inmuebles rústicos cuyo suelo haya sido clasificado como urbanizable por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados o cuando éstos prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, la valoración catastral se realizará mediante la aplicación de los módulos que, en función de su localización, se establezcan por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.

En tanto se dicta dicha orden ministerial, el valor catastral del suelo de la parte del inmueble afectada por dicha clasificación y no ocupada por construcciones, será el resultado de multiplicar la citada superficie por el valor unitario obtenido de aplicar un coeficiente de 0,60 a los módulos de valor unitario de suelo determinados para cada municipio para los usos distintos del residencial o industrial, de acuerdo a los artículos 1 y 2 de la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y por el coeficiente de referencia al mercado de 0,5.

Estos criterios de valoración serán de aplicación a los inmuebles rústicos afectados a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley XXX de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada

Página 27

por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.»

Veintiuno (nuevo). Se modifica la disposición transitoria séptima, que queda redactada del siguiente

modo:

«Disposición transitoria séptima. Régimen transitorio para la aplicación de la modificación de la letra b) del apartado 2 del artículo 7.

El cambio de naturaleza de los bienes inmuebles urbanos cuya clasificación no se corresponda con la letra b) del apartado 2 del artículo 7 en la redacción dada al mismo por la Ley XXX de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, será de aplicación a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a su entrada en vigor. A tales efectos los Ayuntamientos deberán suministrar a la Dirección General del Catastro información sobre los suelos que se encuentren afectados. Dicho procedimiento se ajustará a lo dispuesto en la letra g) del apartado 2 del artículo 30, con excepción de su efectividad, que tendrá lugar el 1 de enero del año en que se inicie dicho procedimiento.

Los inmuebles rústicos que a la entrada en vigor de la Ley XX de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se encuentren en la situación prevista en el apartado 2 de la disposición transitoria segunda, se podrán valorar de acuerdo con los criterios contenidos en dicho apartado a través del procedimiento simplificado de valoración colectiva previsto en la letra h) del apartado 2 del artículo 30, con excepción de su efectividad, que tendrá lugar el 1 de enero del año en que se inicie dicho procedimiento.»

Disposición adicional primera. Aplicación informática registral.

1. Para que la Dirección General de los Registros y del Notariado pueda homologar la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dicha aplicación o sistema de información geográfica, habrá de permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado.

2. Para la homologación de la aplicación informática a que se refiere el número anterior, la Dirección General de los Registros y del Notariado deberá recabar el informe del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y de los Ministerios con competencia sobre las materias a que se refiere el apartado anterior.

3. El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España deberá presentar la solicitud de homologación de la nueva aplicación informática registral a que refiere esta disposición adicional en el plazo de tres meses desde la aprobación de la Resolución conjunta de la Dirección

General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro prevista en el apartado 6 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria. Mientras no se obtenga dicha homologación, esta nueva aplicación no podrá ser utilizada.

Disposición adicional segunda. Anuncios y edictos de publicación obligatoria por los Registradores en el «Boletín Oficial del Estado».

Los anuncios y edictos que los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, así como los Notarios, deban publicar en el «Boletín Oficial del Estado» con carácter supletorio cuando, en los procedimientos en los que intervengan por razón de su cargo, los interesados sean desconocidos,

Página 28

se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, hubiera resultado infructuosa la notificación personal, tendrán el tratamiento previsto en la disposición adicional vigésimo primera de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Disposición adicional tercera (antes Disposición final cuarta). Medios.

Las medidas incluidas en esta Ley no podrán suponer incremento de dotaciones ni de retribuciones ni de otros gastos de personal.

Disposición transitoria única. Procedimientos iniciados bajo la anterior regulación.

Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, sólo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el registro de la propiedad.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley y, en particular:

1. Los apartados dos, cinco, seis, siete, ocho, nueve y diez del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.

2. La Disposición adicional trigésimo cuarta de la Ley 2/2004, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2005.

Disposición final primera. Título competencial.

La presente Ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en relación a la ordenación de los registros e instrumentos públicos. Se exceptúa de lo anterior el artículo segundo, que se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.14.^a de la Constitución.

Disposición final segunda. Resolución conjunta.

En el plazo de seis meses desde la publicación de esta Ley, la Dirección General del Catastro y la Dirección General de los Registros y del Notariado dictarán la resolución conjunta a que se refiere el apartado 6 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Disposición final tercera. Constancia registral de la referencia catastral.

A los efectos de la aplicación de la presunción a que se refiere el apartado 5 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no se considerará suficiente la comprobación o validación que se hubiera realizado por los Registradores, conforme al segundo inciso de la regla 1^a del apartado Cinco del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca.

Disposición final cuarta. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor el día 1 de noviembre de 2015.

No obstante, entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación los siguientes preceptos:

- a) El apartado Doce del artículo primero de esta Ley que da nueva redacción al artículo 206 de la Ley Hipotecaria.
- b) El artículo segundo de esta Ley, que modifica el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 172004, de 5 de marzo.
- c) El apartado 2 de la disposición derogatoria única.

<http://www.congreso.es> Calle Floridablanca, s/n. 28071 Madrid

D. L.: M-12.580/1961 CONGRESO DE LOS DIPUTADOS Teléf.: 91 390 60 00

Edición electrónica preparada por la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado ? <http://boe.es>

BOCG. Senado, apartado I, núm. 498-3366, de 01/04/2015
cve: BOCG_D_10_498_3366

I. INICIATIVAS LEGISLATIVAS

Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Texto remitido por el Congreso de los Diputados

621/000114

(Congreso de los Diputados, Serie A, Num.100, Núm.exp. 121/000100)

Con fecha 1 de abril de 2015, ha tenido entrada en esta Cámara el texto aprobado por la Comisión de Justicia del Congreso de los Diputados, con competencia legislativa plena, en relación con el Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Al amparo del artículo 104 del Reglamento del Senado, se ordena la remisión de este Proyecto de Ley a la Comisión de Justicia.

En virtud de lo establecido en el artículo 107.1 del Reglamento del Senado, el plazo para la presentación de enmiendas y propuestas de veto terminará el próximo día 15 de abril, miércoles.

De otra parte, y en cumplimiento del artículo 191 del Reglamento del Senado, se ordena la publicación del texto del mencionado Proyecto de Ley, encontrándose la restante documentación a disposición de los señores Senadores en la Secretaría General de la Cámara.

Palacio del Senado, 1 de abril de 2015.—P.D., Fernando Dorado Frías, Letrado Mayor Adjunto para Asuntos Parlamentarios del Senado.

**PROYECTO DE LEY DE REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA APROBADA POR
DECRETO DE 8 DE FEBRERO DE 1946 Y DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE
CATASTRO INMOBILIARIO, APROBADO POR REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004,
DE 5 DE MARZO**

Preámbulo

I

El Consejo de Ministros acordó el 26 de octubre de 2012 la creación de una Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas, para que procediera a elaborar un informe con propuestas de medidas que dotaran a la Administración del tamaño, eficiencia y flexibilidad que demandan los ciudadanos y la economía del país. El 21 de junio de 2013 se recibió en el Consejo de Ministros el informe realizado y, mediante Real Decreto 479/2013, de 21 de junio, se procedió a crear la Oficina para la Ejecución de la Reforma en la Administración a los efectos de coordinar la ejecución e impulso de las medidas necesarias, pudiendo además proponer nuevas medidas.

El campo de las duplicidades administrativas es amplio y no es difícil encontrar aspectos en los que puede mejorarse la coordinación entre distintas instituciones públicas, entre ellas, el Catastro y el Registro de la Propiedad.

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.

Esta necesidad ha sido sentida desde tiempos pretéritos y numerosos han sido los intentos realizados para conseguirlo. Pero no es hasta la publicación de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, sobre medidas fiscales, administrativas y de orden social, cuando se comenzaron a asentar los primeros pilares para la efectiva coordinación, introduciendo la referencia catastral como elemento de identificación e intercambio de información y al incorporar la certificación catastral descriptiva y gráfica como requisito indispensable para la inmatriculación de fincas en el Registro. Esta Ley fue complementada en el ámbito hipotecario por la publicación del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprobaron las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. La aprobación de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, supuso un nuevo avance en el ámbito de la colaboración y el intercambio de información, recogiendo lo establecido en la legislación anterior, que fue objeto de refundición en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, actualmente en vigor, que estableció la colaboración del Catastro con el Registro de la Propiedad en el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias, y facilitó que la cartografía catastral sirviera para la identificación de las fincas en el Registro de la Propiedad.

Desde entonces el Registro remite datos de relevancia al Catastro, pero hasta el día de hoy no existe una conexión que posibilite un intercambio bidireccional de información que permita la necesaria coordinación entre ambos. Existen supuestos en los que, por el carácter voluntario de la inscripción, por llevarse a cabo operaciones registrales o de alteración catastral sin que exista esa comunicación, o por otras causas, se producen situaciones de divergencia. Tampoco existe un procedimiento de coordinación que permita la resolución de discrepancias entre el Registro y el Catastro en la descripción de los bienes inmuebles.

II

Teniendo en cuenta los antecedentes antes referidos y la dificultad demostrada de cumplir el objetivo común con los procedimientos hasta ahora existentes, la finalidad de esta Ley es conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro, con los elementos tecnológicos hoy disponibles, a través de un fluido intercambio seguro de datos entre ambas instituciones, potenciando la interoperabilidad entre ellas y dotando al procedimiento de un marco normativo adecuado, y así de un mayor grado de acierto en la representación gráfica de los inmuebles, incrementando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y simplificando la tramitación administrativa.

III

El primer efecto de la reforma será favorecer la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Desde el punto de vista económico y de la seguridad jurídica es esencial para el Registro determinar con la mayor exactitud posible la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos. Para el Catastro es esencial conocer y reflejar en cartografía todas aquellas modificaciones o alteraciones registrales que se produzcan sobre las realidades físicas de las fincas mediante cualquier hecho, negocio o acto jurídico. Esta coordinación debe realizarse mediante procedimientos ágiles pero, al mismo tiempo, dotados de las suficientes garantías jurídicas para los posibles afectados, a través de procedimientos que eviten cualquier situación de indefensión.

La Ley define cuándo se entiende que existe concordancia entre la finca registral y la parcela catastral y cuándo se entiende que la coordinación se alcanza, y, al tiempo, establece las vías para dejar constancia registral y catastral de la coordinación alcanzada, así como para dar publicidad de tal circunstancia.

La fiabilidad de la información incrementa la seguridad jurídica. La seguridad jurídica en las transmisiones es un importante valor añadido a la propiedad inmobiliaria, que evitará supuestos litigiosos y los costes, tanto económicos directos de todo contencioso, como los indirectos, derivados de las situaciones de pendencia, dotando al mercado inmobiliario de mayor transparencia.

Desde el punto de vista del ciudadano, además de verse beneficiado por la seguridad jurídica a la que antes se ha hecho referencia, también va a verse beneficiado por una simplificación administrativa en sus relaciones con ambas instituciones —la registral y la catastral— ya que no será necesario, en muchos casos, volver a aportar información sobre la descripción de los inmuebles ya presentada.

IV

La reforma tiene un contenido global y alcanza a las relaciones entre Catastro y Registro y a todos los procedimientos en los que estas existen. Ello explica que se incorporen a la reforma los procedimientos registrales que puedan afectar a las realidades físicas de las fincas, como los de inmatriculación —tanto de los particulares como de las Administraciones—, deslindes, excesos o rectificaciones de cabida, a los que se refieren los artículos 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria. De esta forma se prevé, por una parte, un marco regulatorio general de relaciones, que se recoge en los artículos 9 y 10, y también uno específico, relativo a las que se producen dentro de cada uno de los procedimientos particulares.

Las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria tienen como objeto, por una parte, la desjudicialización de los mismos eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por la vía del recurso, y por otra parte, su modernización, sobre todo en las relaciones que han de existir entre Notarios y Registradores y en la publicidad que de ellos deba darse.

En el artículo 199 se regula el procedimiento de incorporación al folio registral de la representación gráfica catastral, así como el procedimiento para posibilitar al interesado la puesta de manifiesto y rectificación de la representación catastral si esta no se correspondiese con la de la finca registral; en ambos casos con salvaguarda de los derechos de los colindantes. El artículo 201 regula el expediente para la rectificación de la descripción, superficie y linderos de las fincas sobre la base

del que a continuación se establece para la inmatriculación, salvo los casos en los que, por su poca entidad, se considera no ser este necesario. La inmatriculación de las fincas se llevará a cabo mediante el expediente de dominio que se regula de forma minuciosa sin intervención judicial. Este expediente sustituye al judicial regulado por el anterior artículo 201 de la Ley Hipotecaria y se caracteriza por su especial preocupación por la defensa de los derechos de todos los posibles afectados. Asimismo, se procede a regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205.

El artículo 206 se ocupa de la inmatriculación de las fincas de las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público. Es destacable la desaparición de la posibilidad que la legislación de 1944-1946 otorgó a la Iglesia Católica de utilizar el procedimiento especial que regulaba aquel artículo. La autorización para que la Iglesia Católica utilizara aquel procedimiento ha de situarse en un contexto socioeconómico muy diferente del actual, influenciado aún por los efectos de las Leyes Desamortizadoras —a las que el Reglamento Hipotecario dedica todavía cuatro artículos— y la posterior recuperación de parte de los bienes por la Iglesia Católica, en muchos casos sin una titulación auténtica. Pero la desaparición progresiva de las circunstancias históricas a las que respondió su inclusión, así como el transcurso de un tiempo suficiente desde la reforma del Reglamento Hipotecario de 1998 que ya permitió la inscripción de los templos destinados al culto católico, proscrita hasta entonces, unida a la facilidad y normalidad actual, en una sociedad desarrollada, con una conciencia exacta del valor de los inmuebles y de su inscripción en el Registro de la Propiedad, que posibilita la obtención de una titulación adecuada para la inmatriculación de bienes, hacen que se considere que la utilización de este procedimiento especial por la Iglesia Católica, teniendo su razón de ser indiscutible en el pasado, sea hoy innecesaria.

Además se regulan los procedimientos de deslinde; doble o múltiple inmatriculación de fincas; el de liberación de cargas o gravámenes —con una regla específica para la cancelación de censos, foros y otros gravámenes análogos que, constituidos por tiempo indefinido, siguen arrastrándose sin titulares conocidos durante generaciones— y el de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

V

La norma se estructura en dos artículos, referido el primero de ellos a la reforma precisa en la Ley Hipotecaria y el segundo a la necesaria en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; se completa la norma con cinco disposiciones adicionales, una transitoria, una derogatoria y cinco disposiciones finales.

Artículo primero. Modificación de la Ley Hipotecaria en su redacción aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946.

La Ley Hipotecaria, en su redacción aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 9 queda redactado del siguiente modo:

«El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su 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.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

b) 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, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos.

Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta 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. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, 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.

- c) La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título.
- d) El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.
- e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido. También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las

comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas.

f) La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.

g) El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice.

h) La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.

i) El acta de inscripción y la firma del Registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para determinadas inscripciones».

Dos. El artículo 10 queda redactado del siguiente modo:

«1. La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad.

2. En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo.

El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo, el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas.

En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el Registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno.

3. Únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos:

a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa.

b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos.

En los supuestos en los que se haya aportado una representación gráfica alternativa, el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, en su caso, la alteración que corresponda.

De practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica

catastral.

4. En toda forma de publicidad registral habrá de expresarse, además de la referencia catastral que corresponda a la finca, si está o no coordinada gráficamente con el Catastro a una fecha determinada.

5. Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.

Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica.

6. Con el fin de asegurar el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, así como la interoperabilidad entre sus sistemas de información, mediante resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, se regularán:

a) La forma, contenido, plazos y requisitos del suministro mutuo de información que sea relevante para el cumplimiento de las funciones respectivas.

b) Las características y funcionalidades del sistema de intercambio de información, así como del servicio de identificación y representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral.

c) Los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos».

Tres. El artículo 11 queda redactado del siguiente modo:

«En la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago, debiendo acreditarse los medios de pago utilizados, en la forma establecida en los artículos 21, 254 y 255 de esta Ley.

La expresión del aplazamiento del pago no surtirá efectos en perjuicio de tercero, a menos que se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita. En ambos casos, si el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos o más fincas, se determinará el correspondiente a cada una de ellas.

Lo dispuesto en el párrafo precedente se aplicará a las permutas o adjudicaciones en pago cuando una de las partes tuviere que abonar a la otra alguna diferencia en dinero o en especie».

Cuatro. El artículo 198 queda redactado del siguiente modo:

«La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos:

1.º La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con

el Catastro.

- 2.º El deslinde registral de la finca.
- 3.º La rectificación de su descripción.
- 4.º La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca.
- 5.º La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna.
- 6.º Las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones Públicas, en virtud de certificación administrativa.
- 7.º El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.
- 8.º El procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación.
- 9.º El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso.

Los procedimientos contenidos en este Título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si es posible, o sucesivamente en otro caso, la totalidad de los trámites exigidos para cada uno de ellos.

La desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél».

Cinco. El artículo 199 queda redactado del siguiente modo:

«1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro».

Seis. El artículo 200 queda redactado del siguiente modo:

«El expediente de deslinde de fincas inscritas deberá tramitarse ante Notario hábil para actuar en cualquiera de las poblaciones integrantes del distrito hipotecario, las colindantes o la capital de la provincia en que radique la finca.

Se iniciará el expediente a instancia del titular registral del dominio, o de ser varios de cualquiera de

ellos, o de cualquier derecho real mediante escrito en el que se harán constar las circunstancias tanto de la finca que se pretende deslindar, como las colindantes afectadas, así como los datos identificativos de los titulares de una y otras, incluidos los catastrales y su domicilio cuando fuese conocido por el promotor. Si el deslinde solicitado no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, se determinará la parte a que haya de contraerse.

El promotor del deslinde deberá aportar, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca objeto del expediente y de las colindantes afectadas, así como los documentos o justificantes que sirvan de fundamento a su pretensión. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con el deslinde solicitado, deberá aportar representación gráfica georreferenciada del mismo.

El Notario comunicará el inicio del expediente a todos los interesados, quienes, en el plazo de quince días, podrán hacer las alegaciones y presentar las pruebas que estimen procedentes. El Notario dará traslado a dichos interesados de toda la documentación aportada y convocará a los mismos, en el plazo de otros treinta días, a una comparecencia, para buscar la avenencia entre ellos. También notificará el inicio del expediente al Registro de la Propiedad en el que se encuentren inscritas las fincas, al objeto de que se expida certificación de titularidad y cargas de las mismas y de sus colindantes afectadas, cuyos titulares habrán de ser notificados del expediente por el Notario, haciendo constar el Registrador por nota al margen de las fincas la expedición de dicha certificación, con indicación del Notario que tramite el expediente y su finalidad. La referida nota marginal se cancelará por caducidad trascurridos dos años desde su fecha.

De lograrse el acuerdo, se hará constar el mismo en escritura pública, procediendo el Notario en la forma establecida en el párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Lo mismo se hará si el acuerdo fuese parcial, respecto de alguno o algunos de los linderos. No habiendo acuerdo entre los interesados, el Notario dará por concluso el expediente.

Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el acuerdo de deslinde alcanzado encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas.

Lo dispuesto en este artículo no resultará de aplicación a los inmuebles cuya titularidad corresponda a las Administraciones Públicas. En este caso, el deslinde se practicará conforme a su legislación específica».

Siete. El artículo 201 queda redactado del siguiente modo:

«1. El expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203, con las siguientes particularidades:

a) Podrá promoverlo el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real, mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, asegurando bajo su responsabilidad que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios

traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita.

b) Asimismo deberá el interesado expresar los datos de que disponga sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la propia finca y sobre las colindantes tanto registrales como catastrales, aportando, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o fincas objeto del expediente. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar representación gráfica georreferenciada de la misma.

c) No será de aplicación al expediente regulado en el presente artículo lo dispuesto en el apartado c) de la regla segunda, los apartados d) y e) de la regla quinta y el último párrafo de la regla sexta del artículo 203. En cuanto a la regla tercera, el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita.

d) En el supuesto de que se haya aportado representación gráfica alternativa, el Notario procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

e) No podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.

Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas.

2. Podrá, no obstante, realizarse la rectificación de la descripción de cualquier finca, sin necesidad de tramitación de expediente, cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre, siempre que, en todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente, en la forma que se determine reglamentariamente.

3. Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos:

a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.

b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita.

En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes».

Ocho. El artículo 202 queda redactado del siguiente modo:

«Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso.

La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro».

Nueve. El artículo 203 queda redactado del siguiente modo:

«1. El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna se tramitará con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. El expediente deberá tramitarse ante Notario hábil para actuar en cualquiera de las poblaciones integrantes del distrito hipotecario en que radiquen las fincas, los colindantes o la capital de la provincia. Podrá instruirse un solo expediente para varias fincas siempre que las mismas estén situadas en el territorio de un mismo Registro.

Segunda. Se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca, en la cual, junto a la descripción literaria de la finca, realizada en los términos prevenidos reglamentariamente, deberán hacerse constar los datos personales del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones, acompañándose además los siguientes documentos:

a) Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita, con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios.

b) Relación de los datos registrales, catastrales o de cualquier otro origen de los que disponga el promotor y sirvan para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes. En particular, el nombre y domicilio de sus propietarios actuales, si fueran distintos de los recogidos en

las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, así como los titulares de cargas o gravámenes sobre las mismas.

- c) Identificación de los derechos constituidos sobre la finca, expresando las cargas a que pueda hallarse afecta o las acciones con transcendencia real ejercitadas en relación con la misma, indicando los nombres de los titulares o actores, sus domicilios y cualesquiera otras circunstancias que ayuden a su correcta identificación, quienes serán requeridos para que, si les conviene, soliciten la inscripción o anotación omitida, presentando a tal fin los títulos necesarios en el Registro.
- d) Deberá identificarse también a los poseedores de la finca que se pretende inmatricular y al arrendatario de ella, si se trata de vivienda.

Tercera. El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación.

El Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias:

- a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral.
- b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna.
- c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.

Del mismo modo, si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes.

Cuarta. En otro caso, el Registrador practicará la anotación solicitada y remitirá al Notario, para

unir al expediente, la certificación registral, acreditativa de la falta de inscripción de la finca y de coincidencia de la misma con otra u otras previamente inmatriculadas.

La anotación, que solo se extenderá si del escrito inicial y sus documentos complementarios resultan todas las circunstancias exigidas, tendrá una vigencia de noventa días, pudiendo ser prorrogada a instancia del Notario o del promotor del expediente, hasta un máximo de ciento ochenta días de su fecha, si a juicio del Registrador existe causa que lo justifique.

Quinta. Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación, el Notario notificará la pretensión de inmatriculación, en la forma prevenida reglamentariamente, a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. Asimismo, insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el “Boletín Oficial del Estado”, que lo publicará gratuitamente. Potestativamente el Notario, atendidas las circunstancias del caso, podrá ordenar la publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, también de forma gratuita. En la notificación se hará constar:

- a) El nombre y apellidos, domicilio, estado, profesión, número de documento o código de identidad del promotor y cualesquiera otros datos que puedan facilitar su identificación.
- b) Los bienes descritos tal como resultan de la certificación catastral de la parcela.
- c) La especie de derecho, carga o acción en que, según el promotor, pueda estar interesada la persona notificada.
- d) Los términos en que, sin merma de sus derechos, podrán inscribirse o anotarse los documentos públicos de que los mismos resulten.
- e) Apercebimiento sobre los perjuicios que, de la omisión de la inscripción o anotación, puedan derivarse.

Asimismo, notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente.

Sexta. Cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes.

Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca. En otro caso, levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del

solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada.

En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación inicial del acta remitida por el Notario a que se refiere el párrafo anterior. Si se hubiere tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, se convertirá en inscripción definitiva.

La prioridad de las cargas o gravámenes, reconocidos o constituidos por el propietario o por la autoridad judicial o administrativa competente, cuyos títulos hayan sido aportados al expediente o se hayan presentado en el Registro antes de que la inmatriculación se practique y sean calificados favorablemente por el Registrador, se decidirá atendiendo a las normas sobre preferencia establecidas por la legislación civil y en la normativa específica que resultase aplicable en atención a la naturaleza del crédito y de la carga o gravamen y, en su defecto, a la fecha de los mismos títulos. Si fuesen incompatibles y no se manifestare por los interesados la preferencia, se tomará anotación preventiva de cada uno, hasta que por los Tribunales se decida a cuál de ellos ha de darse preferencia.

Séptima. El Registrador ordenará la publicación de un edicto que refleje los datos de la finca o fincas que resulten del expediente, así como su titularidad y cargas. El edicto, notificando a todos los interesados y a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar el expediente, habrá de publicarse de forma gratuita en el “Boletín Oficial del Estado”. La publicación efectiva del edicto se hará constar por nota al margen de la inscripción del dominio de la finca inmatriculada. También se utilizará, a efectos meramente informativos, un servicio en línea, relacionado con la aplicación de representación gráfica a que se refiere el artículo 9, para crear alertas específicas sobre fincas que fueran afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos.

Octava. Durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo.

Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la anotación preventiva o la inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

En ambos casos, se aplicarán a la anotación preventiva las normas sobre prórroga y mantenimiento de la vigencia del asiento de presentación prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador.

Fuera de tales casos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

2. El titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas podrá solicitar la inscripción de aquél con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Presentará su título en el Registro de la Propiedad en cuyo distrito hipotecario se ubiquen la finca o fincas afectadas, solicitando que se tome anotación preventiva por falta de previa inscripción.

Segunda. Practicada la anotación, el Registrador requerirá al dueño para que, en el término de veinte días a contar desde el requerimiento, inscriba su propiedad, bajo apercibimiento de que si no lo verificara o impugnara tal pretensión dentro de dicho término, podrá el anotante del derecho real solicitar la inscripción como establece la regla tercera.

Si se ignorase el lugar para el requerimiento o tras dos intentos no fuera efectivo, se hará éste mediante un edicto inserto en el “Boletín Oficial del Estado”, contándose los veinte días desde esta inserción.

Tercera. Transcurrido el plazo de veinte días, el anotante podrá pedir la inscripción del dominio. Si no tuviera los documentos necesarios, acudirá al Registrador para que, con citación del dueño, solicite del Notario, Juzgado o dependencia administrativa donde radiquen los archivos en que se encuentren, que expidan copia o testimonio de ellos y se le entreguen al anotante a dicho objeto. En defecto de documentos o cuando, siendo estos defectuosos, no opte por subsanarlos, podrá el interesado justificar el dominio del dueño en la forma que prescribe esta Ley.

Cuarta. El Registrador inscribirá el dominio cuando se le pida, según las reglas anteriores, dejando archivado, en su caso, el documento en que conste el requerimiento, del cual dará las certificaciones que los interesados soliciten, y convertirá en inscripción definitiva la anotación del derecho real. Si la anotación hubiera caducado se inscribirá el derecho real, previa nueva presentación del título.

Quinta. El Registrador dará por concluido el procedimiento siempre que con anterioridad a la práctica de dichos asientos se le acredite la interposición de demanda impugnando la pretensión del anotante, sin perjuicio de las medidas cautelares que puedan ser acordadas por el Juez o Tribunal».

Diez. El artículo 204 queda redactado del siguiente modo:

«Además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en los siguientes supuestos:

- 1.º Cuando se trate de fincas aportadas a expedientes de transformación o equidistribución urbanística y se pretenda la inmatriculación en virtud de los documentos en cuya virtud se proceda a la inscripción de las fincas de resultado.
- 2.º Cuando se trate de fincas de reemplazo resultantes de expedientes de concentración parcelaria.
- 3.º Cuando se trate de fincas que hubieran sido objeto de expropiación forzosa.
- 4.º Cuando se trate de fincas de titularidad pública resultantes de procedimientos administrativos de deslinde.
- 5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo.

Cuando las nuevas fincas creadas en virtud de los procedimientos a que se refiere este precepto no hubieran sido incorporadas previamente al plano parcelario catastral con delimitación de las parcelas que hayan de corresponderles, el Registrador remitirá por medios electrónicos a la Dirección General del Catastro copia de la representación gráfica aportada para la inmatriculación el día siguiente al de su presentación en el Registro de la Propiedad. El Catastro devolverá al Registrador las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate para su incorporación al asiento, y la representación gráfica catastral indicando, en su caso, si la finca ha de entenderse coordinada con la descripción gráfica catastral.

Una vez practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el edicto a que se refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo anterior».

Once. El artículo 205 queda redactado del siguiente modo:

«Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto.

El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida.

En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203».

Doce. El artículo 206 queda redactado del siguiente modo:

«1. Las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquéllas podrán inmatricular los bienes de su titularidad, mediante la aportación de su título escrito de dominio, cuando dispongan de él, junto con certificación administrativa librada, previo informe favorable de sus servicios jurídicos, por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de los mismos, acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición y fecha del acuerdo del órgano competente para su inclusión en el inventario correspondiente o, caso de no existir, fecha del acuerdo de aprobación de la última actualización del inventario de la que resulte la inclusión del inmueble objeto de la certificación con indicación de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo, así como de su descripción, naturaleza patrimonial o demanial y su destino en el primer caso o su eventual afectación, adscripción o reserva, en el segundo.

Asimismo, las entidades referidas deberán aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se corresponda con la descripción literaria y la delimitación geográfica de la finca cuya inmatriculación se solicita en la forma establecida en la letra b) del artículo 9. Solo en caso de que la finca careciese de certificación catastral descriptiva y gráfica, podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada alternativa, la cual deberá corresponderse con la descripción literaria realizada y respetar la delimitación de los colindantes catastrales y registrales. A la representación gráfica alternativa deberá acompañarse informe del Catastro.

2. En todo caso, será preciso que el Registrador compruebe la falta de previa inmatriculación de todo o parte del inmueble. Si advirtiera la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o en parte, denegará la inmatriculación solicitada, previa expedición de certificación de las referidas fincas, que remitirá al organismo interesado junto con la nota de calificación.

3. Practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el edicto a que se refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203 con el mismo régimen en ella previsto, incluido el sistema de alertas.

4. Junto al procedimiento registral ordinario, cuando se trate de fincas propiedad de alguna de las entidades referidas en el apartado 1, podrá obtenerse la reanudación del tracto sucesivo interrumpido a través de certificación administrativa, expedida con los requisitos señalados en el presente artículo, que ponga fin al procedimiento regulado en el apartado 3 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

5. Además de ello, mediante certificación administrativa del acto en que así se disponga, podrán practicarse, en los bienes de titularidad de las Administraciones Públicas y de las entidades de Derecho público a que refiere el apartado 1 de este artículo, operaciones registrales de agrupación, división, agregación, segregación, declaración de obra nueva, división horizontal, constitución de conjuntos inmobiliarios, rectificación descriptiva o cancelación, siempre que tales actos no afecten a terceros que no hubieran sido citados en el expediente, se cumplan los requisitos establecidos por la legislación sectorial y se aporte la representación gráfica catastral de la finca o representación alternativa, en los términos previstos en el artículo 10».

Trece. El artículo 207 queda redactado del siguiente modo:

«Si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en los números 1.º, 2.º, 3.º y 4.º del artículo 204, el artículo 205 y el artículo 206, los efectos protectores

dispensados por el artículo 34 de esta Ley no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha. Esta limitación se hará constar expresamente en el acta de inscripción, y en toda forma de publicidad registral durante la vigencia de dicha limitación».

Catorce. El artículo 208 queda redactado del siguiente modo:

«La reanudación del tracto sucesivo interrumpido se realizará en expediente tramitado con arreglo a las siguientes reglas:

Primera. No se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada.

Segunda. La tramitación se acomodará a lo previsto en el artículo 203, con las siguientes especialidades:

1.^a Se iniciará el expediente mediante escrito en el cual, junto a la descripción de la finca, se expresará la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, y al que deberán acompañarse los documentos prevenidos en la letra a) de la regla segunda, del apartado 1 del referido artículo.

2.^a Deberán aportarse por el interesado, junto con los documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición.

3.^a Junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos.

4.^a Cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal.

La misma regla se observará si, a pesar de tener la inscripción más de treinta años de antigüedad, se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, cualquier otro asiento relativo a cualquier título otorgado por el titular registral o sus herederos.

Tercera. Si los citados comparecieran y así lo convinieran unánimemente en virtud de acta firmada por el Notario junto con todos los interesados, se extenderá la inscripción del título del solicitante, si fuera procedente.

Cuarta. Si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por conclusas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

Quinta. No perjudicarán al titular de buena fe a cuyo favor hubieran sido practicadas las

inscripciones resultantes del expediente a que se refiere este artículo, cualquiera que fuese la naturaleza del título en que se funde, los títulos de dominio o de otros derechos reales contradictorios con el del solicitante que no hubieran sido inscritos en el Registro con anterioridad».

Quince. El artículo 209 queda redactado del siguiente modo:

«1. La subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos tendrá lugar a través de expediente que se tramitará con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Será competente para su tramitación y resolución el Registrador del distrito hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada. Si la superficie de la finca se extendiese sobre territorio de dos o más Registros, la competencia vendrá determinada por el historial registral más antiguo, y si todos fueran de la misma fecha, corresponderá al Registrador del distrito donde se sitúe la mayor parte de la superficie de la finca.

Segunda. El expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes, en los cuales deberán hacerse constar, en los términos prevenidos reglamentariamente, los datos personales del solicitante y un domicilio para la práctica de notificaciones.

Tercera. Si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes.

Cuarta. Cuando el dominio sobre la finca aparezca inscrito en los distintos folios registrales en favor de una misma persona, si los mismos estuviesen libres de cargas o fueran estas exactamente las mismas y estuviesen inscritas siguiendo el mismo orden, de modo que no puedan producirse perjuicios para terceros, la contradicción se salvará con el consentimiento de los interesados, practicando al final del historial registral más reciente un asiento de cierre o cancelación del mismo, haciendo referencia a este hecho, mediante la oportuna nota al margen en el historial más antiguo.

Quinta. Si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden, el Registrador convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas.

Sexta. Si todos comparecieran y unánimemente convinieran las rectificaciones que, a su juicio, hayan de realizarse, el Registrador, siempre que estimase legalmente procedentes las operaciones así convenidas, hará constar documentalmente el acuerdo, que firmará con los interesados, y procederá a cancelar el historial de la finca registral más moderna y, en su caso, rectificar la más antigua, en la forma acordada.

Séptima. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en

cualquier fase de la tramitación, el Registrador dará por concluido el expediente, dejando constancia documental de dicho extremo y también por nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes.

En tal caso, el promotor del expediente podrá entablar demanda en juicio declarativo contra quienes no hubieran comparecido o hubiesen formulado oposición ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

Octava. Las notas marginales de doble inmatriculación practicadas en los folios de las fincas afectadas caducarán a los seis meses de su fecha, salvo que dentro de dicho plazo se practique anotación preventiva, como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente.

En todos los casos, se aplicarán al asiento de presentación y, en su caso, a la anotación preventiva practicada las normas sobre prórroga o mantenimiento de vigencia prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador.

Novena. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

2. Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y demás disposiciones concordantes».

Dieciséis. El artículo 210 queda redactado del siguiente modo:

«1. El titular registral de cualquier derecho que registralmente aparezca gravado con cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso podrá solicitar la cancelación registral de los mismos, a través de expediente de liberación de cargas y gravámenes, tramitado con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. Será competente para la tramitación y resolución del expediente el Registrador de la Propiedad del distrito en que radique la finca o la mayor parte de su superficie, en los casos en que la finca pertenezca a dos o más distritos.

Segunda. El procedimiento se iniciará mediante solicitud del titular registral del derecho gravado o de cualquiera de ellos, si fueren varios, en el cual el solicitante identificará la finca y el derecho o gravamen cuya extinción se alega y sus titulares registrales, y declarará expresamente, bajo su responsabilidad, haber transcurrido el plazo de prescripción, caducidad o no uso prevenido en la ley para la extinción del mismo derecho, así como la falta de interrupción o suspensión de dicho plazo.

Tercera. Presentado el escrito, el Registrador citará personalmente a los titulares registrales de las cargas cuya extinción se solicita o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley.

Cuarta. En el plazo de quince días desde la notificación o, a falta de la misma, desde la publicación del edicto correspondiente en el “Boletín Oficial del Estado”, podrá comparecer el titular registral de la carga o gravamen, oponiéndose a la petición. Podrán igualmente formular oposición los causahabientes del titular registral, siempre que al tiempo de la misma presenten su título de adquisición, obteniendo la inscripción del mismo dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación correspondiente.

Si los citados comparecieran y consintieran las cancelaciones solicitadas, se practicarán las mismas, sí fueran procedentes.

Quinta. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, dictará el Registrador resolución que ponga fin al expediente, dejando constancia documental de dicho extremo mediante acta, quedando a las partes reservada la acción que proceda, para que por los Tribunales se decida sobre la extinción y cancelación de la carga o gravamen en el procedimiento correspondiente.

Sexta. Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la solicitud del promotor por parte del Registrador, podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa.

Se aplicarán, cualquiera que sea el procedimiento iniciado, las normas prevenidas en la Ley Hipotecaria para la prórroga del asiento de presentación.

Séptima. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

Octava. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

Del mismo modo, a instancia de persona con interés legítimo, los asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido, podrán ser cancelados cuando hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos.

2. Para la cancelación de un asiento relativo a una concesión administrativa inscrita registralmente, será suficiente con la presentación al Registro de la Propiedad de certificación

expedida por la Administración Pública titular del inmueble en la que se acredite la extinción de dicha concesión».

Artículo segundo. Modificación del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Se modifica el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en los términos siguientes:

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 3, que queda redactado del siguiente modo:

«1. La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral».

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 5, que queda redactado del siguiente modo:

«2. En cada municipio podrá constituirse una junta pericial para intervenir, como órgano de asesoramiento, apoyo y colaboración, en la tramitación de los procedimientos catastrales que afecten a bienes inmuebles rústicos. La composición y funciones de las juntas periciales se regularán reglamentariamente».

Tres. Se modifica el apartado 2 del artículo 6, que queda redactado en los siguientes términos:

«2. Tendrán también la consideración de bienes inmuebles:

a) Los diferentes elementos privativos que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, sometidos al régimen especial de propiedad horizontal, así como el conjunto constituido por diferentes elementos privativos mutuamente vinculados y adquiridos en unidad de acto y, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, los trasteros y las plazas de estacionamiento en pro indiviso adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular. La atribución de los elementos comunes a los respectivos inmuebles, a los solos efectos de su valoración catastral, se realizará en la forma que se determine reglamentariamente.

b) Los comprendidos en el artículo 8 de esta Ley.

c) El ámbito espacial de un derecho de superficie y el de una concesión administrativa sobre los bienes inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se hallen afectos, salvo que se den los supuestos previstos en las letras anteriores».

Cuatro. Se modifica la letra b) del apartado 2 del artículo 7, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable».

Cinco. Se modifica el artículo 9, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 9. Titulares catastrales y representación.

1. Son titulares catastrales las personas naturales y jurídicas dadas de alta en el Catastro Inmobiliario por ostentar, sobre la totalidad o parte de un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes derechos:

a) Derecho de propiedad plena o menos plena.

b) Concesión administrativa sobre el bien inmueble o sobre los servicios públicos a que se halle afecto.

c) Derecho real de superficie.

d) Derecho real de usufructo.

2. Cuando la plena propiedad de un bien inmueble o uno de los derechos limitados a que se refiere el apartado anterior pertenezca pro indiviso a una pluralidad de personas, la titularidad catastral se atribuirá a la comunidad constituida por todas ellas, que se hará constar bajo la denominación que resulte de su identificación fiscal o, en su defecto, en forma suficientemente descriptiva. También tendrán la consideración de titulares catastrales cada uno de los comuneros, miembros o partícipes de las mencionadas entidades, por su respectiva cuota.

3. Cuando alguno de los derechos a que se refiere el apartado 1 sea común a los dos cónyuges, conforme a las disposiciones o pactos reguladores del correspondiente régimen económico matrimonial, la titularidad catastral corresponderá a ambos y se atribuirá por mitad a cada uno de ellos, salvo que se justifique otra cuota de participación.

4. En caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

5. A efectos de sus relaciones con el Catastro, los titulares catastrales se regirán por las siguientes reglas:

a) Cuando concurren varios titulares catastrales en un mismo inmueble, éstos deberán designar un representante. A falta de designación expresa, se considerará como tal al que deba ostentar la condición de contribuyente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o, si existiera, preferentemente al sustituto del contribuyente. Si concurrieran en esta condición una pluralidad de titulares, la representación recaerá en cualquiera de los comuneros, miembros o partícipes.

b) Cuando la titularidad catastral de los bienes inmuebles corresponda a los dos cónyuges, se presumirá otorgada la representación indistintamente a cualquiera de ellos, salvo que se produzca manifestación expresa en contrario.

c) En los demás supuestos, o cuando existiera una entidad sin personalidad, la representación se regirá por lo previsto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Lo dispuesto en este apartado se entenderá sin perjuicio del derecho de los representados a ser

informados en todo momento de las actuaciones realizadas en relación al inmueble, así como de las resoluciones que pudieran adoptarse».

Seis. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 11, que queda redactado en los siguientes términos:

«3. En caso de fincas que hayan sido objeto de coordinación conforme a la legislación hipotecaria, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la descripción gráfica coordinada, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la de la coordinación».

Siete. Se modifica el artículo 13, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. Son declaraciones los documentos por los que se manifiesta o reconoce ante el Catastro Inmobiliario que se han producido las circunstancias determinantes de un alta, baja o modificación de la descripción catastral de los inmuebles. Las declaraciones se realizarán en la forma, plazos, modelos y condiciones que se determinen por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

2. Los titulares de los derechos a que se refiere el artículo 9 están sujetos a la obligación de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el Catastro Inmobiliario de los inmuebles y de sus alteraciones, excepto en los supuestos de comunicación previstos en este Capítulo. Asimismo están obligados a colaborar con el Catastro Inmobiliario suministrándole cuanta información resulte precisa para su gestión, bien sea con carácter general, bien a requerimiento de los órganos competentes de aquél conforme a lo reglamentariamente establecido. Cuando fueran varios los obligados a declarar un mismo hecho, acto o negocio, cumplida la obligación por uno, se entenderá cumplida por todos».

Ocho. Se modifican las letras a) y d) del artículo 14 y se añade una nueva letra e), quedando redactadas del siguiente modo:

«a) La información que los notarios y registradores de la propiedad deben remitir conforme a lo dispuesto en el artículo 36, en cuanto se refiera a documentos por ellos autorizados o inscritos cuyo contenido suponga la adquisición o consolidación de la propiedad, o la adquisición o constitución de los derechos de usufructo, superficie o de una concesión administrativa, ya se refieran a la totalidad del inmueble o a una cuota indivisa del mismo previamente incorporada en el Catastro, siempre que los interesados hayan aportado la referencia catastral en los términos a que se refiere el Título V y se formalice en escritura pública o se solicite su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Asimismo constituirá comunicación la información que deben remitir los notarios referida a la segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, siempre que, realizadas las actuaciones que prevé el apartado 2 del artículo 47, conste la referencia catastral de los inmuebles afectados, exista correspondencia entre los inmuebles objeto de dichas actuaciones y la descripción que figura en el Catastro y que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, que permita la identificación de esas alteraciones».

«d) La información con trascendencia catastral que debe remitir la Agencia Estatal de Administración Tributaria al Catastro, en los supuestos y condiciones que se determinen reglamentariamente, de la que tenga conocimiento a través de los procedimientos de aplicación de

los tributos, que permita completar la titularidad de los inmuebles inscritos en el Catastro con las cuotas de participación no inscritas del cónyuge y de los comuneros, miembros o partícipes de las comunidades o entidades sin personalidad, así como la referida a los datos identificativos, domicilio fiscal y lugar declarado de residencia habitual de los titulares catastrales, con independencia de la fecha de realización de los actos, hechos o negocios jurídicos correspondientes.

e) La información con trascendencia catastral que debe remitir el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, relativa a los cambios de los cultivos o aprovechamientos de los bienes inmuebles rústicos, de la que tenga conocimiento con motivo de las solicitudes de ayudas de la Política Agrícola Común».

Nueve. Se modifica el artículo 15, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 15. Procedimiento de incorporación mediante solicitud.

Podrá formular solicitud de baja en el Catastro Inmobiliario, que se acompañará de la documentación acreditativa correspondiente, quien, figurando como titular catastral, hubiera cesado en el derecho que originó dicha titularidad».

Diez. Se modifican las letras e) y f) del apartado 2 del artículo 16, que quedan redactadas en los siguientes términos:

«e) La constitución, modificación o adquisición de la titularidad de una concesión administrativa y de los derechos reales de usufructo y de superficie.

f) Las variaciones en la cuota de participación que corresponda a cada uno de los cónyuges en los bienes inmuebles comunes, así como en la composición interna y en la cuota de participación de cada uno de los comuneros, miembros y partícipes en los supuestos de concurrencia de varios titulares o de existencia de las entidades sin personalidad a que se refiere el artículo 9».

Once. Se modifican las letras c) y d) del apartado 2 y el apartado 3, y se añade un nuevo apartado 4 al artículo 18, en los siguientes términos:

«c) Si los otorgantes le manifestaran la existencia de una discrepancia entre la realidad física y la certificación catastral, el notario solicitará su acreditación por cualquier medio de prueba admitido en derecho. Cuando el notario entienda suficientemente acreditada la existencia de la discrepancia lo notificará a los titulares que resulten de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 9 que, en su condición de colindantes, pudieran resultar afectados por la rectificación, para que en el plazo de veinte días puedan alegar lo que a su derecho convenga. De no manifestarse oposición a la misma, el notario incorporará la nueva descripción del bien inmueble en el mismo documento público o en otro posterior autorizado al efecto, en la forma establecida en la letra b) anterior.

El notario informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios telemáticos, en el plazo máximo de cinco días desde la formalización del documento público. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General la rectificación declarada, se incorporará la correspondiente alteración en el Catastro. En los supuestos en que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, la alteración se realizará en el plazo de cinco días desde su conocimiento por el Catastro, de modo que el notario pueda incorporar en el documento público la certificación catastral descriptiva y gráfica de los inmuebles afectados que refleje su nueva

descripción.

d) En los supuestos en que alguno de los interesados manifieste su oposición para la subsanación de la discrepancia o cuando ésta no resultara debidamente acreditada, el notario dejará constancia de ella en el documento público y, por medios telemáticos, informará de su existencia a la Dirección General del Catastro para que, en su caso, ésta incoe el procedimiento oportuno».

«3. La Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral cuando la rectificación se derive de uno de los procedimientos de coordinación con el Registro de la Propiedad a los que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en los que se hayan utilizado otros medios distintos de la cartografía catastral para la descripción gráfica de las fincas.

A tal efecto, una vez tramitado el correspondiente procedimiento de conformidad con la normativa hipotecaria, el Registrador informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios electrónicos y en el plazo máximo de cinco días desde la inscripción. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General se incorporará la correspondiente rectificación en el Catastro. La Dirección General del Catastro comunicará la incorporación al Registro de la Propiedad junto con la certificación descriptiva y gráfica actualizada, para que éste haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica de la misma.

A través de este procedimiento no procederá incorporar al Catastro Inmobiliario ninguna alteración catastral que deba ser objeto de alguno de los procedimientos de comunicación regulados en el artículo 14.

4. La Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral en cuanto sea necesario para efectuar correcciones de superficie dentro del margen de tolerancia técnica que se defina reglamentariamente, así como para reflejar cambios en los identificadores postales o en la cartografía, o cuando se lleven a cabo otras operaciones de carácter general, legalmente previstas, que tengan por finalidad mantener la adecuada concordancia entre el Catastro y la realidad inmobiliaria.

Cuando la operación de carácter general consista en la rectificación de la descripción de los inmuebles que deba realizarse con motivo de ajustes a la cartografía básica oficial o a las ortofotografías inscritas en el Registro Central de Cartografía, se anunciará en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro el inicio del procedimiento de rectificación por ajustes cartográficos en los municipios afectados y calendario de actuaciones. Tras dicho anuncio se abrirá un periodo de exposición pública en el Ayuntamiento donde se ubiquen los inmuebles durante un mínimo de quince días y la subsiguiente apertura del plazo de alegaciones durante el mes siguiente. Cuando como consecuencia de estas actuaciones se produzcan rectificaciones que superen el diez por ciento de la superficie de los inmuebles, la resolución por la que se aprueben las nuevas características catastrales, que tendrá efectividad el día siguiente a aquel en que se hubiera dictado, se notificará a los interesados de conformidad con lo previsto en el artículo 29, no siendo necesario el anuncio previsto en el apartado 1 de dicho artículo».

Doce. Se modifica el artículo 24, que queda redactado del siguiente modo:

«1. La determinación del valor catastral, salvo en los supuestos a los que se refieren las letras c), d), g) y h) del apartado 2 del artículo 30, se efectuará mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores.

2. Toda incorporación o modificación en el Catastro Inmobiliario practicada en virtud de los procedimientos previstos en esta Ley, incluirá, cuando sea necesario, la determinación individualizada del valor catastral del inmueble afectado de acuerdo con sus nuevas características. Dicho valor catastral se determinará mediante la aplicación de la ponencia de valores vigente en el municipio en el primer ejercicio de efectividad de la incorporación o modificación del Catastro o, en su caso, mediante la aplicación de los módulos establecidos para el ejercicio citado para la tramitación del procedimiento simplificado de valoración colectiva.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación de posteriores ponencias de valores o módulos que afecten al inmueble y de los coeficientes de actualización establecidos por las sucesivas leyes de presupuestos generales del Estado».

Trece. Se modifica la letra b) del apartado 2 del artículo 26, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Parciales, cuando se circunscriban a los inmuebles de una misma clase de alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas, o a inmuebles con características constructivas que requieran su valoración singularizada de acuerdo con lo que se determine reglamentariamente».

Catorce. Se modifica el apartado 3 del artículo 27, que queda redactado del siguiente modo:

«3. Los acuerdos de aprobación de las ponencias de valores se publicarán por edicto en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

La publicación de dichos acuerdos, que indicará en todo caso el lugar y plazo de exposición al público de las ponencias a que se refieran, se realizará antes del 1 de julio del año en que se adopten, en caso de ponencias de valores totales, y antes del 1 de octubre, en caso de ponencias de valores parciales y especiales».

Quince. Se modifica el apartado 1 del artículo 29, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Los procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial se iniciarán con la aprobación de la correspondiente ponencia de valores, excepto cuando se trate de una ponencia de valores parcial de ámbito nacional que se circunscriba a inmuebles urbanos o rústicos con características constructivas que requieran su valoración singularizada.

Los valores catastrales individualizados resultantes de estos procedimientos podrán notificarse a los titulares catastrales mediante notificación electrónica, por comparecencia presencial o por notificación personal y directa por medios no electrónicos. En el caso de bienes inmuebles que correspondan a un mismo titular catastral, dichos valores individualizados podrán agruparse en una o varias notificaciones, cuando razones de eficiencia lo aconsejen y resulte técnicamente posible.

El trámite de la notificación se iniciará mediante la publicación de un anuncio en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro».

Dieciséis. Se modifica el artículo 30, que queda redactado del siguiente modo:

«1. El procedimiento simplificado se iniciará mediante acuerdo que se publicará por edicto en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro y no requerirá la elaboración de una nueva ponencia de valores.

2. Este procedimiento se regirá por las siguientes reglas:

a) Cuando tuviera por causa una modificación de planeamiento que varíe el aprovechamiento urbanístico de los bienes inmuebles, manteniendo los usos anteriormente fijados, se determinarán los nuevos valores catastrales de las fincas afectadas por aplicación del valor recogido para esos usos en la ponencia vigente conforme a los parámetros urbanísticos mencionados.

b) Cuando tuviera por causa una modificación de planeamiento que varíe el uso de los bienes inmuebles, dichos bienes se valorarán tomando como valor del suelo el mínimo que corresponda a su nuevo uso, de los previstos en el polígono de valoración de la ponencia vigente en el que se hallen enclavados o, en defecto del mismo, el mínimo para dicho uso de los incluidos en la mencionada ponencia. Dicha valoración deberá respetar en todo caso los criterios de coordinación de valores del municipio.

c) Cuando, con motivo de la modificación o desarrollo del planeamiento, los suelos adquieran la consideración de suelo de naturaleza urbana de conformidad con lo dispuesto en la letra b) del apartado 2 del artículo 7, podrán ser valorados mediante la aplicación de los módulos específicos para los distintos usos que se establezcan por orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.

d) Se podrá aplicar el procedimiento de valoración previsto en el párrafo anterior cuando en los suelos a que se refiere la letra b) del apartado 2 del artículo 7, los valores que sirvieron de base para la determinación de sus valores catastrales no se correspondan con los módulos específicos establecidos en la mencionada orden.

e) Cuando, con motivo de la modificación o aprobación del planeamiento, los suelos adquieran la consideración de suelo de naturaleza urbana de conformidad con lo dispuesto en la letra a) del apartado 2 del artículo 7, podrán ser valorados tomando como valor de suelo el mínimo de los previstos en la ponencia vigente para el uso de que se trate, sin perjuicio de la consideración, en su caso, de la urbanización pendiente de realizar. Dicha valoración deberá respetar en todo caso los criterios de coordinación de valores del municipio.

f) A partir del momento de aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación u otro instrumento de gestión urbanística, las parcelas resultantes ubicadas en los suelos a que se refiere la letra b) del apartado 2 del artículo 7, se podrán valorar tomando como valor de suelo el que corresponda a su nuevo estado de desarrollo y de acuerdo con los criterios del párrafo anterior.

g) Cuando, con motivo de la anulación o modificación del planeamiento el suelo de los inmuebles pierda la consideración de suelo de naturaleza urbana, no estando incluidos en los supuestos recogidos en las letras c), d), e) y f) del apartado 2 del artículo 7, se podrán valorar como bienes inmuebles rústicos, considerando, en su caso, su localización.

h) Cuando, con motivo de la aprobación o modificación de instrumentos de ordenación territorial y

urbanística se clasifiquen suelos como urbanizables o se prevea o permita su paso a la situación de suelo urbanizado y se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados, y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, los inmuebles rústicos afectados se valorarán considerando, en todo caso, su localización.

3. Los actos dictados como consecuencia de los procedimientos regulados en este artículo se notificarán a los interesados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 y tendrán efectividad, con independencia del momento en que se produzca la notificación de su resolución, el día 1 de enero del año siguiente a aquel en que tuviere lugar la aprobación, modificación o anulación del instrumento de ordenación o gestión urbanística del que traigan causa, excepto en el supuesto contemplado en la letra d) del apartado anterior, que tendrá eficacia el 1 de enero del año en que se inicie el procedimiento.

En todo caso, el plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses a contar desde la fecha de publicación del acuerdo de inicio. El incumplimiento del plazo máximo de notificación determinará la caducidad del procedimiento respecto de los inmuebles afectados por el incumplimiento sin que ello implique la caducidad del procedimiento ni la ineficacia de las actuaciones respecto de aquellos debidamente notificados».

Diecisiete. Se modifica el apartado 2 del artículo 36, que queda redactado del siguiente modo:

«2. Las Administraciones y demás entidades públicas, los fedatarios públicos y quienes, en general, ejerzan funciones públicas estarán obligados a suministrar al Catastro Inmobiliario, en los términos previstos en el artículo 94 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, cuantos datos o antecedentes relevantes para su formación y mantenimiento sean recabados por éste, bien mediante disposición de carácter general, bien a través de requerimientos concretos. A tal fin, facilitarán el acceso gratuito a dicha información en los términos que acaban de indicarse, a través de medios telemáticos.

En particular, las entidades locales y demás Administraciones actuantes deberán suministrar a la Dirección General del Catastro, en los términos que reglamentariamente se determinen, aquella información que revista trascendencia para el Catastro Inmobiliario relativa a la ordenación y a la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, así como al planeamiento y gestión urbanística, concentraciones parcelarias, deslindes administrativos y expropiación forzosa. Igualmente las Administraciones públicas competentes deberán remitir a la Dirección General del Catastro la información obtenida con motivo de la gestión de ayudas agrarias sobre los bienes inmuebles rústicos que revista trascendencia para el Catastro Inmobiliario».

Dieciocho. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 53, que queda redactada como sigue:

«b) Para la identificación y descripción de las fincas, así como para el conocimiento de las alteraciones catastrales relacionadas con los documentos que autoricen o los derechos que inscriban o para los que se solicite su otorgamiento o inscripción, por los notarios y registradores de la propiedad, de conformidad con lo establecido en esta Ley y en la legislación hipotecaria. Asimismo los notarios podrán acceder a los acuerdos catastrales derivados de dichas alteraciones para su entrega, en su caso, a los interesados».

Diecinueve. Se modifica la disposición adicional cuarta, que queda redactada del siguiente modo:

«Disposición adicional cuarta. Valoración de las construcciones indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales ubicadas en suelo rústico.

En aquellos municipios en los que no se haya realizado un procedimiento de valoración colectiva de carácter general con posterioridad al 1 de enero de 2006, a partir de la publicación de la resolución a la que se refiere el apartado 2 de la disposición adicional tercera, se determinará un nuevo valor catastral para aquellos bienes inmuebles que, con arreglo a la normativa anterior a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, tengan naturaleza rústica y cuenten con construcciones indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

Estos valores, en tanto no se aprueben las nuevas normas reglamentarias de valoración de inmuebles rústicos, se obtendrán por la aplicación de las reglas contenidas en la disposición transitoria primera, referidas a la ponencia de valores vigente en el municipio.

Los valores tendrán efectividad el día 1 de enero siguiente a aquel en que se publique la mencionada resolución, con independencia de la fecha en que se notifiquen».

Veinte. Se da nueva redacción a los apartados 1 y 2 de la disposición transitoria primera, que quedan redactados en los siguientes términos:

«1. La clasificación de bienes inmuebles rústicos y urbanos establecida por esta Ley será de aplicación a partir del primer procedimiento de valoración colectiva de carácter general que se realice con posterioridad al 1 de enero de 2003, manteniendo hasta ese momento los inmuebles que figuren o se den de alta en el Catastro la naturaleza que les correspondería conforme a la normativa anterior a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria séptima.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, las construcciones ubicadas en suelo rústico que no resulten indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, mantendrán su naturaleza urbana hasta la realización, con posterioridad al 1 de enero de 2006, de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, cualquiera que sea la clase de inmuebles a los que éste se refiera, o de carácter parcial que los incluya expresamente.

En estos casos se determinará simultáneamente un nuevo valor catastral para todos aquellos inmuebles que cuenten con una construcción en suelo de naturaleza rústica, con la excepción de aquellos cuyo valor haya sido determinado de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de esta Ley. Estos valores, en tanto no se aprueben las nuevas normas reglamentarias de valoración de inmuebles rústicos, se obtendrán por la aplicación de las siguientes reglas:

- a) El valor del suelo de la superficie ocupada por las construcciones se determinará por aplicación de los módulos específicos que se aprueben por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.
- b) El valor de la construcción se obtendrá por aplicación de idénticas reglas a las que se determinen para la obtención del valor de las construcciones de los bienes inmuebles urbanos en la ponencia de valores de la que trae causa el procedimiento de valoración colectiva.
- c) El valor catastral del inmueble resultará de la suma de dos componentes, de las cuales el primero

se calculará mediante la suma de los valores resultantes de las reglas anteriores afectada por el coeficiente de referencia al mercado vigente para los inmuebles urbanos, y el segundo estará constituido, en su caso, por el valor catastral vigente del suelo del inmueble no ocupado por construcciones.

En defecto de norma específica, al procedimiento de determinación del valor catastral y de la base liquidable del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los inmuebles rústicos a que se refiere este apartado le será de aplicación la regulación propia del procedimiento de valoración colectiva de carácter general o parcial, especialmente en lo relativo a la competencia para la determinación del valor catastral y de la base liquidable, a la realización del trámite de audiencia, a la notificación y efectividad de los valores catastrales y bases liquidables y a la impugnación de los actos que se dicten.

En los municipios en los que se realice el procedimiento de valoración colectiva a que se refiere este apartado y hasta que entre en vigor el citado desarrollo reglamentario, se aplicarán estas mismas reglas a la valoración tanto de las variaciones que experimenten las construcciones en suelo rústico, como de las nuevas construcciones que sobre el mismo se levanten.

2. Los bienes inmuebles de características especiales que, a la entrada en vigor de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, constaran en el Catastro Inmobiliario conforme a su anterior naturaleza, mantendrán, hasta la entrada en vigor de los nuevos valores resultantes de las ponencias especiales que se aprobarán antes del 31 de diciembre de 2007 su valor catastral, sin perjuicio de su actualización cuando proceda, así como el régimen de valoración.

La incorporación al Catastro Inmobiliario de los restantes inmuebles que, conforme a esta Ley, tengan la condición de bienes inmuebles de características especiales se practicará antes del 31 de diciembre de 2005».

Veintiuno. Se modifica la disposición transitoria segunda, que queda redactada del siguiente modo:

«1. Lo establecido en el Título II de esta Ley para la determinación del valor catastral queda en suspenso respecto a los bienes inmuebles rústicos hasta que mediante ley se establezca la fecha de su aplicación.

Hasta ese momento, el valor catastral de los referidos bienes será el resultado de capitalizar al tres por ciento el importe de las bases liquidables vigentes para la exacción de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria correspondiente al ejercicio 1989, obtenidas mediante la aplicación de los tipos evaluatorios de dicha contribución, prorrogados en virtud del Real Decreto-Ley 7/1988, de 29 de diciembre, sobre prórroga y adaptación urgentes de determinadas normas tributarias o de los que se hayan aprobado posteriormente en sustitución de ellos, y sin perjuicio de su actualización anual mediante los coeficientes establecidos y los que establezcan las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, una vez incorporadas las alteraciones catastrales que hayan experimentado o experimenten en cada ejercicio.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, tratándose de inmuebles rústicos cuyo suelo haya sido clasificado como urbanizable por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados o cuando éstos prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre

que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, la valoración catastral se realizará mediante la aplicación de los módulos que, en función de su localización, se establezcan por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.

En tanto se dicta dicha orden ministerial, el valor catastral del suelo de la parte del inmueble afectada por dicha clasificación y no ocupada por construcciones, será el resultado de multiplicar la citada superficie por el valor unitario obtenido de aplicar un coeficiente de 0,60 a los módulos de valor unitario de suelo determinados para cada municipio para los usos distintos del residencial o industrial, de acuerdo a los artículos 1 y 2 de la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y por el coeficiente de referencia al mercado de 0,5.

Estos criterios de valoración serán de aplicación a los inmuebles rústicos afectados a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley XXX de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo».

Veintidós. Se modifica la disposición transitoria séptima, que queda redactada del siguiente modo:

«Disposición transitoria séptima. Régimen transitorio para la aplicación de la modificación de la letra b) del apartado 2 del artículo 7.

El cambio de naturaleza de los bienes inmuebles urbanos cuya clasificación no se corresponda con la letra b) del apartado 2 del artículo 7 en la redacción dada al mismo por la Ley XXX de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, será de aplicación a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a su entrada en vigor. A tales efectos los Ayuntamientos deberán suministrar a la Dirección General del Catastro información sobre los suelos que se encuentren afectados. Dicho procedimiento se ajustará a lo dispuesto en la letra g) del apartado 2 del artículo 30, con excepción de su efectividad, que tendrá lugar el 1 de enero del año en que se inicie dicho procedimiento.

Los inmuebles rústicos que a la entrada en vigor de la Ley XXX de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se encuentren en la situación prevista en el apartado 2 de la disposición transitoria segunda, se podrán valorar de acuerdo con los criterios contenidos en dicho apartado a través del procedimiento simplificado de valoración colectiva previsto en la letra h) del apartado 2 del artículo 30, con excepción de su efectividad, que tendrá lugar el 1 de enero del año en que se inicie dicho procedimiento».

Disposición adicional primera. Aplicación informática registral.

1. Para que la Dirección General de los Registros y del Notariado pueda homologar la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, a que se refiere el artículo 9

de la Ley Hipotecaria, dicha aplicación o sistema de información geográfica habrá de permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado.

2. Para la homologación de la aplicación informática a que se refiere el número anterior, la Dirección General de los Registros y del Notariado deberá recabar el informe del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y de los Ministerios con competencia sobre las materias a que se refiere el apartado anterior.

3. El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España deberá presentar la solicitud de homologación de la nueva aplicación informática registral a que se refiere esta disposición adicional en el plazo de tres meses desde la aprobación de la resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro prevista en el apartado 6 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria. Mientras no se obtenga dicha homologación, esta nueva aplicación no podrá ser utilizada.

Disposición adicional segunda. Anuncios y edictos de publicación obligatoria por los Registradores en el «Boletín Oficial del Estado».

Los anuncios y edictos que los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, así como los Notarios, deban publicar en el «Boletín Oficial del Estado» con carácter supletorio cuando, en los procedimientos en los que intervengan por razón de su cargo, los interesados sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, hubiera resultado infructuosa la notificación personal, tendrán el tratamiento previsto en la disposición adicional vigésimo primera de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Disposición adicional tercera. Medios.

Las medidas incluidas en esta Ley no podrán suponer incremento de dotaciones ni de retribuciones ni de otros gastos de personal.

Disposición adicional cuarta. Regímenes forales especiales.

Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de lo previsto en los regímenes forales especiales vigentes.

En el territorio de la Comunidad Autónoma de Navarra, las referencias que esta Ley hace a la Dirección General del Catastro, en cuanto a las relaciones y comunicaciones de los Registros de la Propiedad con ella, se entenderán referidas al Registro de la Riqueza Territorial de Navarra o, en su caso, al órgano que lo sustituya.

Disposición adicional quinta.

1. Los municipios, en el plazo de tres meses desde la publicación de esta Ley, pondrán a

disposición de los Registradores, para su incorporación a la aplicación informática auxiliar a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, un acceso mediante servicio de mapas web a todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, debidamente georreferenciados y metadatados, así como a sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor.

2. Excepcionalmente, aquellos municipios que no pudieran cumplir lo dispuesto en el apartado anterior por falta de disponibilidades técnicas o presupuestarias, deberán notificarlo así al Colegio de Registradores en el referido plazo y, en todo caso, poner a disposición del Colegio de Registradores, para que a su vez lo haga a los Registradores territorialmente competentes, un ejemplar certificado y en soporte electrónico de todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, así como de sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor, inscritos en el Libro-registro de instrumentos de planeamiento de cada Ayuntamiento.

Disposición transitoria única. Procedimientos iniciados bajo la anterior regulación.

Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, sólo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley y, en particular:

1. Los apartados dos, cinco, seis, siete, ocho, nueve y diez del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.
2. La Disposición adicional trigésimo cuarta de la Ley 2/2004, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2005.

Disposición final primera. Modificación de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

El apartado 3 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, queda con la siguiente redacción:

«3. Además del medio previsto en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, la certificación a que se refiere el artículo 206 de esta Ley será título válido para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, siempre que los titulares de las inscripciones contradictorias o sus causahabientes no hayan formulado oposición dentro de los treinta días siguientes a aquel en que la Administración les hubiese dado traslado de la certificación que se propone inscribir, mediante notificación personal o, de no ser ésta posible, mediante publicación de edictos en los términos que se expresan a continuación. Si los interesados no son conocidos, podrá inscribirse la certificación cuando las inscripciones contradictorias tengan más de treinta años de antigüedad, no hayan sufrido alteración durante ese plazo y se hayan publicado edictos por plazo de treinta días comunicando la intención de inscribir la certificación en el tablón del Ayuntamiento, y en el “Boletín Oficial del Estado”, en el

de la Comunidad Autónoma o en el de la provincia, según cuál sea la Administración que la haya expedido, sin que se haya formulado oposición por quien acredite tener derecho sobre los bienes. En la certificación se hará constar el título de adquisición del bien o derecho y el tiempo que lleva la Administración titular en la posesión pacífica del mismo.

Las inscripciones practicadas en esta forma estarán afectadas por la limitación de efectos establecida en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria».

Disposición final segunda. Título competencial.

La presente Ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en relación a la ordenación de los registros e instrumentos públicos. Se exceptúa de lo anterior el artículo segundo, que se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.14.^a de la Constitución.

Disposición final tercera. Resolución conjunta.

Antes del 1 de noviembre de 2015, la Dirección General del Catastro y la Dirección General de Registros y del Notariado dictarán la resolución conjunta a que se refiere el apartado 6 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Disposición final cuarta. Constancia registral de la referencia catastral.

A los efectos de la aplicación de la presunción a que se refiere el apartado 5 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no se considerará suficiente la comprobación o validación que se hubiera realizado por los Registradores, conforme al segundo inciso de la regla 1.^a del apartado Cinco del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca.

Disposición final quinta. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor el día 1 de noviembre de 2015.

No obstante, entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación los siguientes preceptos:

- a) El apartado Doce del artículo primero de esta Ley que da nueva redacción al artículo 206 de la Ley Hipotecaria.
- b) El artículo segundo de esta Ley, que modifica el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.
- c) El apartado 2 de la disposición derogatoria única.

**BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS
X LEGISLATURA
Serie A: PROYECTOS DE LEY
7 de abril de 2015**

Núm. 100-4

APROBACIÓN POR LA COMISIÓN CON COMPETENCIA LEGISLATIVA PLENA

121/000100 Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara, se ordena la publicación en el Boletín Oficial de las Cortes Generales del texto aprobado por la Comisión de Justicia sobre el Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, tramitado con competencia legislativa plena, de conformidad con lo previsto en el artículo 75.2 de la Constitución.

Palacio del Congreso de los Diputados, 26 de marzo de 2015. P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, Carlos Gutiérrez Vicén.

Página 2

La Comisión de Justicia, a la vista del Informe emitido por la Ponencia, ha aprobado con competencia legislativa plena, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75.2 de la Constitución, el Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, con el siguiente texto:

Preámbulo

I

El Consejo de Ministros acordó el 26 de octubre de 2012 la creación de una Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas, para que procediera a elaborar un informe con

propuestas de medidas que dotaran a la Administración del tamaño, eficiencia y flexibilidad que demandan los ciudadanos y la economía del país. El 21 de junio de 2013 se recibió en el Consejo de Ministros el informe realizado y, mediante Real Decreto 479/2013, de 21 de junio, se procedió a crear la Oficina para la Ejecución de la Reforma en la Administración a los efectos de coordinar la ejecución e impulso de las medidas necesarias, pudiendo además proponer nuevas medidas.

El campo de las duplicidades administrativas es amplio y no es difícil encontrar aspectos en los que puede mejorarse la coordinación entre distintas instituciones públicas, entre ellas, el Catastro y el Registro de la Propiedad.

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.

Esta necesidad ha sido sentida desde tiempos pretéritos y numerosos han sido los intentos realizados para conseguirlo. Pero no es hasta la publicación de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, sobre medidas fiscales, administrativas y de orden social, cuando se comenzaron a asentar los primeros pilares para la efectiva coordinación, introduciendo la referencia catastral como elemento de identificación e intercambio de información y al incorporar la certificación catastral descriptiva y gráfica como requisito indispensable para la inmatriculación de fincas en el Registro. Esta Ley fue complementada en el ámbito hipotecario por la publicación del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprobaron las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. La aprobación de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, supuso un nuevo avance en el ámbito de la colaboración y el intercambio de información, recogiendo lo establecido en la legislación anterior, que fue objeto de refundición en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, actualmente en vigor, que estableció la colaboración del Catastro con el Registro de la Propiedad en el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias, y facilitó que la cartografía catastral sirviera para la identificación de las fincas en el Registro de la Propiedad.

Desde entonces el Registro remite datos de relevancia al Catastro, pero hasta el día de hoy no existe una conexión que posibilite un intercambio bidireccional de información que permita la necesaria coordinación entre ambos. Existen supuestos en los que, por el carácter voluntario de la inscripción, por llevarse a cabo operaciones registrales o de alteración catastral sin que exista esa comunicación, o por otras causas, se producen situaciones de divergencia. Tampoco existe un procedimiento de coordinación que permita la resolución de discrepancias entre el Registro y el Catastro en la descripción de los bienes inmuebles.

II

Teniendo en cuenta los antecedentes antes referidos y la dificultad demostrada de cumplir el

objetivo común con los procedimientos hasta ahora existentes, la finalidad de esta Ley es conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro, con los elementos tecnológicos hoy disponibles, a través de un fluido intercambio seguro de datos entre ambas instituciones, potenciando la interoperabilidad entre ellas y dotando al procedimiento de un marco normativo adecuado, y así de un mayor grado de acierto en la representación gráfica de los inmuebles, incrementando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y simplificando la tramitación administrativa.

Página 3

III

El primer efecto de la reforma será favorecer la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Desde el punto de vista económico y de la seguridad jurídica es esencial para el Registro determinar con la mayor exactitud posible la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos. Para el Catastro es esencial conocer y reflejar en cartografía todas aquellas modificaciones o alteraciones registrales que se produzcan sobre las realidades físicas de las fincas mediante cualquier hecho, negocio o acto jurídico. Esta coordinación debe realizarse mediante procedimientos ágiles pero, al mismo tiempo, dotados de las suficientes garantías jurídicas para los posibles afectados, a través de procedimientos que eviten cualquier situación de indefensión.

La Ley define cuándo se entiende que existe concordancia entre la finca registral y la parcela catastral y cuándo se entiende que la coordinación se alcanza, y, al tiempo, establece las vías para dejar constancia registral y catastral de la coordinación alcanzada, así como para dar publicidad de tal circunstancia.

La fiabilidad de la información incrementa la seguridad jurídica. La seguridad jurídica en las transmisiones es un importante valor añadido a la propiedad inmobiliaria, que evitará supuestos litigiosos y los costes, tanto económicos directos de todo contencioso, como los indirectos, derivados de las situaciones de pendencia, dotando al mercado inmobiliario de mayor transparencia.

Desde el punto de vista del ciudadano, además de verse beneficiado por la seguridad jurídica a la que antes se ha hecho referencia, también va a verse beneficiado por una simplificación administrativa en sus relaciones con ambas instituciones ¿la registral y la catastral? ya que no será necesario, en muchos casos, volver a aportar información sobre la descripción de los inmuebles ya presentada.

IV

La reforma tiene un contenido global y alcanza a las relaciones entre Catastro y Registro y a todos los procedimientos en los que estas existen. Ello explica que se incorporen a la reforma los

procedimientos registrales que puedan afectar a las realidades físicas de las fincas, como los de inmatriculación ?tanto de los particulares como de las Administraciones?, deslindes, excesos o rectificaciones de cabida, a los que se refieren los artículos 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria. De esta forma se prevé, por una parte, un marco regulatorio general de relaciones, que se recoge en los artículos 9 y 10, y también uno específico, relativo a las que se producen dentro de cada uno de los procedimientos particulares.

Las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria tienen como objeto, por una parte, la desjudicialización de los mismos eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por la vía del recurso, y por otra parte, su modernización, sobre todo en las relaciones que han de existir entre Notarios y Registradores y en la publicidad que de ellos deba darse.

En el artículo 199 se regula el procedimiento de incorporación al folio registral de la representación gráfica catastral, así como el procedimiento para posibilitar al interesado la puesta de manifiesto y rectificación de la representación catastral si esta no se correspondiese con la de la finca registral; en ambos casos con salvaguarda de los derechos de los colindantes. El artículo 201 regula el expediente para la rectificación de la descripción, superficie y linderos de las fincas sobre la base del que a continuación se establece para la inmatriculación, salvo los casos en los que, por su poca entidad, se considera no ser este necesario. La inmatriculación de las fincas se llevará a cabo mediante el expediente de dominio que se regula de forma minuciosa sin intervención judicial. Este expediente sustituye al judicial regulado por el anterior artículo 201 de la Ley Hipotecaria y se caracteriza por su especial preocupación por la defensa de los derechos de todos los posibles afectados. Asimismo, se procede a regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205.

El artículo 206 se ocupa de la inmatriculación de las fincas de las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público. Es destacable la desaparición de la posibilidad que la legislación de 1944-1946 otorgó a la Iglesia Católica de utilizar el procedimiento especial que regulaba aquel artículo. La autorización para que la Iglesia Católica utilizara aquel procedimiento ha de situarse en un contexto socioeconómico muy diferente del actual, influenciado aún por los efectos de las Leyes Desamortizadoras ?a las que el Reglamento Hipotecario dedica todavía cuatro artículos? y la posterior recuperación de parte de los bienes por la Iglesia Católica, en muchos casos sin una titulación auténtica. Pero la desaparición progresiva de las circunstancias históricas a las que respondió su inclusión, así como el transcurso de un tiempo suficiente desde la reforma del Reglamento Hipotecario de 1998 que ya permitió la inscripción de los

actual, en una sociedad desarrollada, con una conciencia exacta del valor de los inmuebles y de su inscripción en el Registro de la Propiedad, que posibilita la obtención de una titulación adecuada para la inmatriculación de bienes, hacen que se considere que la utilización de este procedimiento especial por la Iglesia Católica, teniendo su razón de ser indiscutible en el pasado, sea hoy innecesaria.

Además se regulan los procedimientos de deslinde; doble o múltiple inmatriculación de fincas; el de liberación de cargas o gravámenes con una regla específica para la cancelación de censos, foros y otros gravámenes análogos que, constituidos por tiempo indefinido, siguen arrastrándose sin titulares conocidos durante generaciones? y el de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

V

La norma se estructura en dos artículos, referido el primero de ellos a la reforma precisa en la Ley Hipotecaria y el segundo a la necesaria en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; se completa la norma con cinco disposiciones adicionales, una transitoria, una derogatoria y cinco disposiciones finales.

Artículo primero. Modificación de la Ley Hipotecaria en su redacción aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946.

La Ley Hipotecaria, en su redacción aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 9 queda redactado del siguiente modo:

«El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su 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.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

b) 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, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren

debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

Página 5

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las

características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos.

Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta 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. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, 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.

c) La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título.

d) El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido. También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las

comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas.

Página 6

f) La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.

g) El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice.

h) La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.

i) El acta de inscripción y la firma del Registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para determinadas inscripciones.»

Dos. El artículo 10 queda redactado del siguiente modo:

«1. La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad.

2. En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo.

El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo, el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas.

En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el Registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno.

3. Únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos:

a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa.

b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos.

En los supuestos en los que se haya aportado una representación gráfica alternativa, el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, en su caso, la alteración que corresponda.

De practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica catastral.

4. En toda forma de publicidad registral habrá de expresarse, además de la referencia catastral que corresponda a la finca, si está o no coordinada gráficamente con el Catastro a una fecha determinada.

5. Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.

Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica.

6. Con el fin de asegurar el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, así como la interoperabilidad entre sus sistemas de información, mediante resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, se regularán:

Página 7

a) La forma, contenido, plazos y requisitos del suministro mutuo de información que sea relevante para el cumplimiento de las funciones respectivas.

b) Las características y funcionalidades del sistema de intercambio de información, así como del

servicio de identificación y representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral.

c) Los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos.»

Tres. El artículo 11 queda redactado del siguiente modo:

«En la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago, debiendo acreditarse los medios de pago utilizados, en la forma establecida en los artículos 21, 254 y 255 de esta Ley.

La expresión del aplazamiento del pago no surtirá efectos en perjuicio de tercero, a menos que se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita. En ambos casos, si el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos o más fincas, se determinará el correspondiente a cada una de ellas.

Lo dispuesto en el párrafo precedente se aplicará a las permutas o adjudicaciones en pago cuando una de las partes tuviere que abonar a la otra alguna diferencia en dinero o en especie.»

Cuatro. El artículo 198 queda redactado del siguiente modo:

«La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos:

1.º La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro.

2.º El deslinde registral de la finca.

3.º La rectificación de su descripción.

4.º La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca.

5.º La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna.

6.º Las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones Públicas, en virtud de certificación administrativa.

7.º El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

8.º El procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación.

9.º El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso.

Los procedimientos contenidos en este Título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si es posible, o sucesivamente en otro caso, la totalidad de los trámites exigidos para cada uno de ellos.

La desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél.»

Cinco. El artículo 199 queda redactado del siguiente modo:

«1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla

Página 8

séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que

será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.»

Seis. El artículo 200 queda redactado del siguiente modo:

«El expediente de deslinde de fincas inscritas deberá tramitarse ante Notario hábil para actuar en cualquiera de las poblaciones integrantes del distrito hipotecario, las colindantes o la capital de la provincia en que radique la finca.

Se iniciará el expediente a instancia del titular registral del dominio, o de ser varios de cualquiera de ellos, o de cualquier derecho real mediante escrito en el que se harán constar las circunstancias tanto de la finca que se pretende deslindar, como las colindantes afectadas, así como los datos identificativos de los titulares de una y otras, incluidos los catastrales y su domicilio cuando fuese conocido por el promotor. Si el deslinde solicitado no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, se determinará la parte a que haya de contraerse.

El promotor del deslinde deberá aportar, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca objeto del expediente y de las colindantes afectadas, así como los documentos o justificantes que sirvan de fundamento a su pretensión. Además, en caso de que el promotor

Página 9

manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con el deslinde solicitado, deberá aportar representación gráfica georreferenciada del mismo.

El Notario comunicará el inicio del expediente a todos los interesados, quienes, en el plazo de quince días, podrán hacer las alegaciones y presentar las pruebas que estimen procedentes. El Notario dará traslado a dichos interesados de toda la documentación aportada y convocará a los mismos, en el plazo de otros treinta días, a una comparecencia, para buscar la avenencia entre ellos. También notificará el inicio del expediente al Registro de la Propiedad en el que se encuentren inscritas las fincas, al objeto de que se expida certificación de titularidad y cargas de las mismas y de sus colindantes afectadas, cuyos titulares habrán de ser notificados del expediente por el Notario, haciendo constar el Registrador por nota al margen de las fincas la expedición de dicha certificación, con indicación del Notario que tramite el expediente y su finalidad. La referida nota marginal se cancelará por caducidad trascurridos dos años desde su fecha.

De lograrse el acuerdo, se hará constar el mismo en escritura pública, procediendo el Notario en la forma establecida en el párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Lo mismo se hará si el acuerdo fuese parcial, respecto de alguno o algunos de los linderos. No habiendo acuerdo entre los interesados, el Notario dará por concluso el expediente.

Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el acuerdo de deslinde alcanzado encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas.

Lo dispuesto en este artículo no resultará de aplicación a los inmuebles cuya titularidad corresponda a las Administraciones Públicas. En este caso, el deslinde se practicará conforme a su legislación

específica.»

Siete. El artículo 201 queda redactado del siguiente modo:

«1. El expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203, con las siguientes particularidades:

a) Podrá promoverlo el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real, mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, asegurando bajo su responsabilidad que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita.

b) Asimismo deberá el interesado expresar los datos de que disponga sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la propia finca y sobre las colindantes tanto registrales como catastrales, aportando, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o fincas objeto del expediente. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar representación gráfica georreferenciada de la misma.

c) No será de aplicación al expediente regulado en el presente artículo lo dispuesto en el apartado c) de la regla segunda, los apartados d) y e) de la regla quinta y el último párrafo de la regla sexta del artículo 203. En cuanto a la regla tercera, el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita.

d) En el supuesto de que se haya aportado representación gráfica alternativa, el Notario procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

e) No podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.

Página 10

Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones

de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas.

2. Podrá, no obstante, realizarse la rectificación de la descripción de cualquier finca, sin necesidad de tramitación de expediente, cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre, siempre que, en todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente, en la forma que se determine reglamentariamente.

3. Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos:

a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.

b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita.

En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.»

Ocho. El artículo 202 queda redactado del siguiente modo:

«Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso.

La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real

de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro.»

Nueve. El artículo 203 queda redactado del siguiente modo:

«1. El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna se tramitará con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. El expediente deberá tramitarse ante Notario hábil para actuar en cualquiera de las poblaciones integrantes del distrito hipotecario en que radiquen las fincas, los colindantes o la capital de la provincia. Podrá instruirse un solo expediente para varias fincas siempre que las mismas estén situadas en el territorio de un mismo Registro.

Segunda. Se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca, en la cual, junto a la descripción literaria de la finca, realizada en los términos prevenidos

Página 11

reglamentariamente, deberán hacerse constar los datos personales del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones, acompañándose además los siguientes documentos:

a) Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita, con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios.

b) Relación de los datos registrales, catastrales o de cualquier otro origen de los que disponga el promotor y sirvan para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes. En particular, el nombre y domicilio de sus propietarios actuales, si fueran distintos de los recogidos en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, así como los titulares de cargas o gravámenes sobre las mismas.

c) Identificación de los derechos constituidos sobre la finca, expresando las cargas a que pueda hallarse afectada o las acciones con transcendencia real ejercitadas en relación con la misma, indicando los nombres de los titulares o actores, sus domicilios y cualesquiera otras circunstancias que ayuden a su correcta identificación, quienes serán requeridos para que, si les conviene, soliciten la inscripción o anotación omitida, presentando a tal fin los títulos necesarios en el Registro.

d) Deberá identificarse también a los poseedores de la finca que se pretende inmatricular y al arrendatario de ella, si se trata de vivienda.

Tercera. El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación.

El Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias:

- a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral.
- b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna.
- c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.

Del mismo modo, si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes.

Cuarta. En otro caso, el Registrador practicará la anotación solicitada y remitirá al Notario, para unir al expediente, la certificación registral, acreditativa de la falta de inscripción de la finca y de coincidencia de la misma con otra u otras previamente inmatriculadas.

La anotación, que solo se extenderá si del escrito inicial y sus documentos complementarios resultan todas las circunstancias exigidas, tendrá una vigencia de noventa días, pudiendo ser prorrogada a instancia del Notario o del promotor del expediente, hasta un máximo de ciento ochenta días de su fecha, si a juicio del Registrador existe causa que lo justifique.

Quinta. Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación, el Notario notificará la pretensión de inmatriculación, en la forma prevenida reglamentariamente, a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. Asimismo, insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el *Boletín Oficial del Estado*, que lo publicará gratuitamente. Potestativamente el Notario, atendidas las circunstancias del caso, podrá ordenar la publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, también de forma gratuita. En la notificación se hará constar:

- a) El nombre y apellidos, domicilio, estado, profesión, número de documento o código de identidad del promotor y cualesquiera otros datos que puedan facilitar su identificación.
- b) Los bienes descritos tal como resultan de la certificación catastral de la parcela.
- c) La especie de derecho, carga o acción en que, según el promotor, pueda estar interesada la persona notificada.
- d) Los términos en que, sin merma de sus derechos, podrán inscribirse o anotarse los documentos públicos de que los mismos resulten.
- e) Apercebimiento sobre los perjuicios que, de la omisión de la inscripción o anotación, puedan derivarse.

Asimismo, notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente.

Sexta. Cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes.

Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se

fundé, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca. En otro caso, levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada.

En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación inicial del acta remitida por el Notario a que se refiere el párrafo anterior. Si se hubiere tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, se convertirá en inscripción definitiva.

La prioridad de las cargas o gravámenes, reconocidos o constituidos por el propietario o por la autoridad judicial o administrativa competente, cuyos títulos hayan sido aportados al expediente o se hayan presentado en el Registro antes de que la inmatriculación se practique y sean calificados favorablemente por el Registrador, se decidirá atendiendo a las normas sobre preferencia establecidas por la legislación civil y en la normativa específica que resultase aplicable en atención a la naturaleza del crédito y de la carga o gravamen y, en su defecto, a la fecha de los mismos títulos. Si fuesen incompatibles y no se manifestare por los interesados la preferencia, se tomará anotación preventiva de cada uno, hasta que por los Tribunales se decida a cuál de ellos ha de darse preferencia.

Séptima. El Registrador ordenará la publicación de un edicto que refleje los datos de la finca o fincas que resulten del expediente, así como su titularidad y cargas. El edicto, notificando a todos los

Página 13

interesados y a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar el expediente, habrá de publicarse de forma gratuita en el *Boletín Oficial del Estado*. La publicación efectiva del edicto se hará constar por nota al margen de la inscripción del dominio de la finca inmatriculada. También se utilizará, a efectos meramente informativos, un servicio en línea, relacionado con la aplicación de representación gráfica a que se refiere el artículo 9, para crear alertas específicas sobre fincas que fueran afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos.

Octava. Durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo.

Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la anotación preventiva o la inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

En ambos casos, se aplicarán a la anotación preventiva las normas sobre prórroga y mantenimiento de la vigencia del asiento de presentación prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador.

Fuera de tales casos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

2. El titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas podrá solicitar la inscripción de aquél con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Presentará su título en el Registro de la Propiedad en cuyo distrito hipotecario se ubiquen la finca o fincas afectadas, solicitando que se tome anotación preventiva por falta de previa inscripción.

Segunda. Practicada la anotación, el Registrador requerirá al dueño para que, en el término de veinte días a contar desde el requerimiento, inscriba su propiedad, bajo apercibimiento de que si no lo verificara o impugnara tal pretensión dentro de dicho término, podrá el anotante del derecho real solicitar la inscripción como establece la regla tercera.

Si se ignorase el lugar para el requerimiento o tras dos intentos no fuera efectivo, se hará éste mediante un edicto inserto en el *Boletín Oficial del Estado*, contándose los veinte días desde esta inserción.

Tercera. Transcurrido el plazo de veinte días, el anotante podrá pedir la inscripción del dominio. Si no tuviera los documentos necesarios, acudirá al Registrador para que, con citación del dueño, solicite del Notario, Juzgado o dependencia administrativa donde radiquen los archivos en que se encuentren, que expidan copia o testimonio de ellos y se le entreguen al anotante a dicho objeto. En defecto de documentos o cuando, siendo estos defectuosos, no opte por subsanarlos, podrá el interesado justificar el dominio del dueño en la forma que prescribe esta Ley.

Cuarta. El Registrador inscribirá el dominio cuando se le pida, según las reglas anteriores, dejando archivado, en su caso, el documento en que conste el requerimiento, del cual dará las certificaciones que los interesados soliciten, y convertirá en inscripción definitiva la anotación del derecho real. Si la anotación hubiera caducado se inscribirá el derecho real, previa nueva presentación del título.

Quinta. El Registrador dará por concluido el procedimiento siempre que con anterioridad a la práctica de dichos asientos se le acredite la interposición de demanda impugnando la pretensión del anotante, sin perjuicio de las medidas cautelares que puedan ser acordadas por el Juez o Tribunal.»

Diez. El artículo 204 queda redactado del siguiente modo:

«Además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en los siguientes supuestos:

1.º Cuando se trate de fincas aportadas a expedientes de transformación o equidistribución urbanística y se pretenda la inmatriculación en virtud de los documentos en cuya virtud se proceda a la inscripción de las fincas de resultado.

Página 14

2.º Cuando se trate de fincas de reemplazo resultantes de expedientes de concentración parcelaria.

3.º Cuando se trate de fincas que hubieran sido objeto de expropiación forzosa.

4.º Cuando se trate de fincas de titularidad pública resultantes de procedimientos administrativos de deslinde.

5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo.

Cuando las nuevas fincas creadas en virtud de los procedimientos a que se refiere este precepto no hubieran sido incorporadas previamente al plano parcelario catastral con delimitación de las parcelas que hayan de corresponderles, el Registrador remitirá por medios electrónicos a la Dirección General del Catastro copia de la representación gráfica aportada para la inmatriculación el día siguiente al de su presentación en el Registro de la Propiedad. El Catastro devolverá al Registrador las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate para su incorporación al asiento, y la representación gráfica catastral indicando, en su caso, si la finca ha de entenderse coordinada con la descripción gráfica catastral.

Una vez practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el edicto a que se refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo anterior.»

Once. El artículo 205 queda redactado del siguiente modo:

«Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que

acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto.

El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida.

En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203.»

Doce. El artículo 206 queda redactado del siguiente modo:

«1. Las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquéllas podrán inmatricular los bienes de su titularidad, mediante la aportación de su título escrito de dominio, cuando dispongan de él, junto con certificación administrativa librada, previo informe favorable de sus servicios jurídicos, por

negocio o modo de su adquisición y fecha del acuerdo del órgano competente para su inclusión en el inventario correspondiente o, caso de no existir, fecha del acuerdo de aprobación de la última actualización del inventario de la que resulte la inclusión del inmueble objeto de la certificación con indicación de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo, así como de su descripción, naturaleza patrimonial o demanial y su destino en el primer caso o su eventual afectación, adscripción o reserva, en el segundo.

Asimismo, las entidades referidas deberán aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se corresponda con la descripción literaria y la delimitación geográfica de la finca cuya inmatriculación se solicita en la forma establecida en la letra b) del artículo 9. Solo en caso de que la finca careciese de certificación catastral descriptiva y gráfica, podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada alternativa, la cual deberá corresponderse con la descripción literaria realizada y respetar la delimitación de los colindantes catastrales y registrales. A la representación gráfica alternativa deberá acompañarse informe del Catastro.

2. En todo caso, será preciso que el Registrador compruebe la falta de previa inmatriculación de todo o parte del inmueble. Si advirtiera la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o en parte, denegará la inmatriculación solicitada, previa expedición de certificación de las referidas fincas, que remitirá al organismo interesado junto con la nota de calificación.

3. Practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el edicto a que se refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203 con el mismo régimen en ella previsto, incluido el sistema de alertas.

4. Junto al procedimiento registral ordinario, cuando se trate de fincas propiedad de alguna de las entidades referidas en el apartado 1, podrá obtenerse la reanudación del tracto sucesivo interrumpido a través de certificación administrativa, expedida con los requisitos señalados en el presente artículo, que ponga fin al procedimiento regulado en el apartado 3 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

5. Además de ello, mediante certificación administrativa del acto en que así se disponga, podrán practicarse, en los bienes de titularidad de las Administraciones Públicas y de las entidades de Derecho público a que refiere el apartado 1 de este artículo, operaciones registrales de agrupación, división, agregación, segregación, declaración de obra nueva, división horizontal, constitución de conjuntos inmobiliarios, rectificación descriptiva o cancelación, siempre que tales actos no afecten a terceros que no hubieran sido citados en el expediente, se cumplan los requisitos establecidos por la legislación sectorial y se aporte la representación gráfica catastral de la finca o representación alternativa, en los términos previstos en el artículo 10.»

Trece. El artículo 207 queda redactado del siguiente modo:

«Si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en los números 1.º, 2.º, 3.º y 4.º del artículo 204, el artículo 205 y el artículo 206, los efectos protectores

dispensados por el artículo 34 de esta Ley no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha. Esta limitación se hará constar expresamente en el acta de inscripción, y en toda forma de publicidad registral durante la vigencia de dicha limitación.»

Catorce. El artículo 208 queda redactado del siguiente modo:

«La reanudación del tracto sucesivo interrumpido se realizará en expediente tramitado con arreglo a las siguientes reglas:

Primera. No se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada.

Página 16

Segunda. La tramitación se acomodará a lo previsto en el artículo 203, con las siguientes especialidades:

1.^a Se iniciará el expediente mediante escrito en el cual, junto a la descripción de la finca, se expresará la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, y al que deberán acompañarse los documentos prevenidos en la letra a) de la regla segunda, del apartado 1 del referido artículo.

2.^a Deberán aportarse por el interesado, junto con los documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición.

3.^a Junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos.

4.^a Cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal.

La misma regla se observará si, a pesar de tener la inscripción más de treinta años de antigüedad, se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, cualquier otro asiento relativo a cualquier título otorgado por el titular registral o sus herederos.

Tercera. Si los citados comparecieran y así lo convinieran unánimemente en virtud de acta firmada por el Notario junto con todos los interesados, se extenderá la inscripción del título del solicitante, si fuera procedente.

Cuarta. Si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por concluidas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

Quinta. No perjudicarán al titular de buena fe a cuyo favor hubieran sido practicadas las inscripciones resultantes del expediente a que se refiere este artículo, cualquiera que fuese la naturaleza del título en que se funde, los títulos de dominio o de otros derechos reales contradictorios con el del solicitante que no hubieran sido inscritos en el Registro con anterioridad.»

Quince. El artículo 209 queda redactado del siguiente modo:

«1. La subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos tendrá lugar a través de expediente que se tramitará con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Será competente para su tramitación y resolución el Registrador del distrito hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada. Si la superficie de la finca se extendiese sobre territorio de dos o más Registros, la competencia vendrá determinada por el historial registral más antiguo, y si todos fueran de la misma fecha, corresponderá al Registrador del distrito donde se sitúe la mayor parte de la superficie de la finca.

Segunda. El expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes, en los cuales deberán hacerse constar, en los términos prevenidos reglamentariamente, los datos personales del solicitante y un domicilio para la práctica de notificaciones.

Tercera. Si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes.

Cuarta. Cuando el dominio sobre la finca aparezca inscrito en los distintos folios registrales en favor de una misma persona, si los mismos estuviesen libres de cargas o fueran estas exactamente las mismas y estuviesen inscritas siguiendo el mismo orden, de modo que no puedan producirse perjuicios para terceros, la contradicción se salvará con el consentimiento de los interesados, practicando al final del historial registral más reciente un asiento de cierre o cancelación del mismo, haciendo referencia a este hecho, mediante la oportuna nota al margen en el historial más antiguo.

Quinta. Si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden, el Registrador convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas.

Sexta. Si todos comparecieran y unánimemente convinieran las rectificaciones que, a su juicio, hayan de realizarse, el Registrador, siempre que estimase legalmente procedentes las operaciones así convenidas, hará constar documentalmente el acuerdo, que firmará con los interesados, y procederá a cancelar el historial de la finca registral más moderna y, en su caso, rectificar la más antigua, en la forma acordada.

Séptima. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, el Registrador dará por concluido el expediente, dejando constancia documental de dicho extremo y también por nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes.

En tal caso, el promotor del expediente podrá entablar demanda en juicio declarativo contra quienes no hubieran comparecido o hubiesen formulado oposición ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

Octava. Las notas marginales de doble inmatriculación practicadas en los folios de las fincas afectadas caducarán a los seis meses de su fecha, salvo que dentro de dicho plazo se practique anotación preventiva, como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente.

En todos los casos, se aplicarán al asiento de presentación y, en su caso, a la anotación preventiva practicada las normas sobre prórroga o mantenimiento de vigencia prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador.

Novena. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo

al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

2. Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y demás disposiciones concordantes.»

Dieciséis. El artículo 210 queda redactado del siguiente modo:

«1. El titular registral de cualquier derecho que registralmente aparezca gravado con cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso podrá solicitar la cancelación registral de los mismos, a través de expediente de liberación de cargas y gravámenes, tramitado con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. Será competente para la tramitación y resolución del expediente el Registrador de la Propiedad del distrito en que radique la finca o la mayor parte de su superficie, en los casos en que la finca pertenezca a dos o más distritos.

Segunda. El procedimiento se iniciará mediante solicitud del titular registral del derecho gravado o de cualquiera de ellos, si fueren varios, en el cual el solicitante identificará la finca y el derecho o gravamen cuya extinción se alega y sus titulares registrales, y declarará expresamente, bajo su responsabilidad, haber transcurrido el plazo de prescripción, caducidad o no uso prevenido en la ley para la extinción del mismo derecho, así como la falta de interrupción o suspensión de dicho plazo.

Página 18

Tercera. Presentado el escrito, el Registrador citará personalmente a los titulares registrales de las cargas cuya extinción se solicita o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley.

Cuarta. En el plazo de quince días desde la notificación o, a falta de la misma, desde la publicación del edicto correspondiente en el Boletín Oficial del Estado, podrá comparecer el titular registral de la carga o gravamen, oponiéndose a la petición. Podrán igualmente formular oposición los causahabientes del titular registral, siempre que al tiempo de la misma presenten su título de adquisición, obteniendo la inscripción del mismo dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación correspondiente.

Si los citados comparecieran y consintieran las cancelaciones solicitadas, se practicarán las mismas, sí fueran procedentes.

Quinta. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en

cualquier fase de la tramitación, dictará el Registrador resolución que ponga fin al expediente, dejando constancia documental de dicho extremo mediante acta, quedando a las partes reservada la acción que proceda, para que por los Tribunales se decida sobre la extinción y cancelación de la carga o gravamen en el procedimiento correspondiente.

Sexta. Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la solicitud del promotor por parte del Registrador, podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa.

Se aplicarán, cualquiera que sea el procedimiento iniciado, las normas prevenidas en la Ley Hipotecaria para la prórroga del asiento de presentación.

Séptima. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

Octava. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

Del mismo modo, a instancia de persona con interés legítimo, los asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido, podrán ser cancelados cuando hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos.

2. Para la cancelación de un asiento relativo a una concesión administrativa inscrita registralmente, será suficiente con la presentación al Registro de la Propiedad de certificación expedida por la Administración Pública titular del inmueble en la que se acredite la extinción de dicha concesión.»

Artículo segundo. Modificación del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Se modifica el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto

Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en los términos siguientes:

Página 19

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 3, que queda redactado del siguiente modo:

«1. La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral.»

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 5, que queda redactado del siguiente modo:

«2. En cada municipio podrá constituirse una junta pericial para intervenir, como órgano de asesoramiento, apoyo y colaboración, en la tramitación de los procedimientos catastrales que afecten a bienes inmuebles rústicos. La composición y funciones de las juntas periciales se regularán reglamentariamente.»

Tres. Se modifica el apartado 2 del artículo 6, que queda redactado en los siguientes términos:

«2. Tendrán también la consideración de bienes inmuebles:

a) Los diferentes elementos privativos que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, sometidos al régimen especial de propiedad horizontal, así como el conjunto constituido por diferentes elementos privativos mutuamente vinculados y adquiridos en unidad de acto y, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, los trasteros y las plazas de estacionamiento en pro indiviso adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular. La atribución de los elementos comunes a los respectivos inmuebles, a los solos efectos de su valoración catastral, se realizará en la forma que se determine reglamentariamente.

b) Los comprendidos en el artículo 8 de esta Ley.

c) El ámbito espacial de un derecho de superficie y el de una concesión administrativa sobre los bienes inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se hallen afectos, salvo que se den los supuestos previstos en las letras anteriores.»

Cuatro. Se modifica la letra b) del apartado 2 del artículo 7, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.»

Cinco. Se modifica el artículo 9, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 9. Titulares catastrales y representación.

1. Son titulares catastrales las personas naturales y jurídicas dadas de alta en el Catastro Inmobiliario por ostentar, sobre la totalidad o parte de un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes derechos:

a) Derecho de propiedad plena o menos plena.

b) Concesión administrativa sobre el bien inmueble o sobre los servicios públicos a que se halle afecto.

c) Derecho real de superficie.

d) Derecho real de usufructo.

2. Cuando la plena propiedad de un bien inmueble o uno de los derechos limitados a que se refiere el apartado anterior pertenezca pro indiviso a una pluralidad de personas, la titularidad catastral se atribuirá a la comunidad constituida por todas ellas, que se hará constar bajo la denominación que resulte de su identificación fiscal o, en su defecto, en forma suficientemente descriptiva. También tendrán la consideración de titulares catastrales cada uno de los comuneros, miembros o partícipes de las mencionadas entidades, por su respectiva cuota.

Página 20

3. Cuando alguno de los derechos a que se refiere el apartado 1 sea común a los dos cónyuges, conforme a las disposiciones o pactos reguladores del correspondiente régimen económico matrimonial, la titularidad catastral corresponderá a ambos y se atribuirá por mitad a cada uno de ellos, salvo que se justifique otra cuota de participación.

4. En caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la del

título inscrito en el Registro de la Propiedad.

5. A efectos de sus relaciones con el Catastro, los titulares catastrales se registrarán por las siguientes reglas:

a) Cuando concurren varios titulares catastrales en un mismo inmueble, éstos deberán designar un representante. A falta de designación expresa, se considerará como tal al que deba ostentar la condición de contribuyente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o, si existiera, preferentemente al sustituto del contribuyente. Si concurrieran en esta condición una pluralidad de titulares, la representación recaerá en cualquiera de los comuneros, miembros o partícipes.

b) Cuando la titularidad catastral de los bienes inmuebles corresponda a los dos cónyuges, se presumirá otorgada la representación indistintamente a cualquiera de ellos, salvo que se produzca manifestación expresa en contrario.

c) En los demás supuestos, o cuando existiera una entidad sin personalidad, la representación se registrará por lo previsto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Lo dispuesto en este apartado se entenderá sin perjuicio del derecho de los representados a ser informados en todo momento de las actuaciones realizadas en relación al inmueble, así como de las resoluciones que pudieran adoptarse.»

Seis. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 11, que queda redactado en los siguientes términos:

«3. En caso de fincas que hayan sido objeto de coordinación conforme a la legislación hipotecaria, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la descripción gráfica coordinada, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la de la coordinación.»

Siete. Se modifica el artículo 13, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. Son declaraciones los documentos por los que se manifiesta o reconoce ante el Catastro Inmobiliario que se han producido las circunstancias determinantes de un alta, baja o modificación de la descripción catastral de los inmuebles. Las declaraciones se realizarán en la forma, plazos, modelos y condiciones que se determinen por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

2. Los titulares de los derechos a que se refiere el artículo 9 están sujetos a la obligación de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el Catastro Inmobiliario de los inmuebles y de sus alteraciones, excepto en los supuestos de comunicación previstos en este Capítulo. Asimismo están obligados a colaborar con el Catastro Inmobiliario suministrándole cuanta información resulte precisa para su gestión, bien sea con carácter general, bien a requerimiento de los órganos competentes de aquél conforme a lo reglamentariamente establecido. Cuando fueran varios los obligados a declarar un mismo hecho, acto o negocio, cumplida la obligación por uno, se

entenderá cumplida por todos.»

Ocho. Se modifican las letras a) y d) del artículo 14 y se añade una nueva letra e), quedando redactadas del siguiente modo:

«a) La información que los notarios y registradores de la propiedad deben remitir conforme a lo dispuesto en el artículo 36, en cuanto se refiera a documentos por ellos autorizados o inscritos cuyo contenido suponga la adquisición o consolidación de la propiedad, o la adquisición o constitución de los derechos de usufructo, superficie o de una concesión administrativa, ya se refieran a la totalidad del inmueble o a una cuota indivisa del mismo previamente incorporada en el Catastro, siempre que los interesados hayan aportado la referencia catastral en los términos a que se refiere el Título V y se formalice en escritura pública o se solicite su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Página 21

Asimismo constituirá comunicación la información que deben remitir los notarios referida a la segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, siempre que, realizadas las actuaciones que prevé el apartado 2 del artículo 47, conste la referencia catastral de los inmuebles afectados, exista correspondencia entre los inmuebles objeto de dichas actuaciones y la descripción que figura en el Catastro y que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, que permita la identificación de esas alteraciones.»

«d) La información con trascendencia catastral que debe remitir la Agencia Estatal de Administración Tributaria al Catastro, en los supuestos y condiciones que se determinen reglamentariamente, de la que tenga conocimiento a través de los procedimientos de aplicación de los tributos, que permita completar la titularidad de los inmuebles inscritos en el Catastro con las cuotas de participación no inscritas del cónyuge y de los comuneros, miembros o partícipes de las comunidades o entidades sin personalidad, así como la referida a los datos identificativos, domicilio fiscal y lugar declarado de residencia habitual de los titulares catastrales, con independencia de la fecha de realización de los actos, hechos o negocios jurídicos correspondientes.

e) La información con trascendencia catastral que debe remitir el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, relativa a los cambios de los cultivos o aprovechamientos de los bienes inmuebles rústicos, de la que tenga conocimiento con motivo de las solicitudes de ayudas de la Política Agrícola Común.»

Nueve. Se modifica el artículo 15, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 15. Procedimiento de incorporación mediante solicitud.

Podrá formular solicitud de baja en el Catastro Inmobiliario, que se acompañará de la documentación acreditativa correspondiente, quien, figurando como titular catastral, hubiera cesado en el derecho que originó dicha titularidad.»

Diez. Se modifican las letras e) y f) del apartado 2 del artículo 16, que quedan redactadas en los siguientes términos:

«e) La constitución, modificación o adquisición de la titularidad de una concesión administrativa y de los derechos reales de usufructo y de superficie.

f) Las variaciones en la cuota de participación que corresponda a cada uno de los cónyuges en los bienes inmuebles comunes, así como en la composición interna y en la cuota de participación de cada uno de los comuneros, miembros y partícipes en los supuestos de concurrencia de varios titulares o de existencia de las entidades sin personalidad a que se refiere el artículo 9.»

Once. Se modifican las letras c) y d) del apartado 2 y el apartado 3, y se añade un nuevo apartado 4 al artículo 18, en los siguientes términos:

«c) Si los otorgantes le manifestaran la existencia de una discrepancia entre la realidad física y la certificación catastral, el notario solicitará su acreditación por cualquier medio de prueba admitido en derecho. Cuando el notario entienda suficientemente acreditada la existencia de la discrepancia lo notificará a los titulares que resulten de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 9 que, en su condición de colindantes, pudieran resultar afectados por la rectificación, para que en el plazo de veinte días puedan alegar lo que a su derecho convenga. De no manifestarse oposición a la misma, el notario incorporará la nueva descripción del bien inmueble en el mismo documento público o en otro posterior autorizado al efecto, en la forma establecida en la letra b) anterior.

El notario informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios telemáticos, en el plazo máximo de cinco días desde la formalización del documento público. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General la rectificación declarada, se incorporará la correspondiente alteración en el Catastro. En los supuestos en que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, la alteración se realizará en el plazo de cinco días desde su conocimiento por el Catastro, de modo que el notario pueda incorporar en el documento público la certificación catastral descriptiva y gráfica de los inmuebles afectados que refleje su nueva descripción.

d) En los supuestos en que alguno de los interesados manifieste su oposición para la subsanación de la discrepancia o cuando ésta no resultara debidamente acreditada, el notario dejará constancia de ella en el documento público y, por medios telemáticos, informará de su existencia a la Dirección

General del Catastro para que, en su caso, ésta incoe el procedimiento oportuno.»

«3. La Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral cuando la rectificación se derive de uno de los procedimientos de coordinación con el Registro de la Propiedad a los que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en los que se hayan utilizado otros medios distintos de la cartografía catastral para la descripción gráfica de las fincas.

A tal efecto, una vez tramitado el correspondiente procedimiento de conformidad con la normativa hipotecaria, el Registrador informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios electrónicos y en el plazo máximo de cinco días desde la inscripción. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General se incorporará la correspondiente rectificación en el Catastro. La Dirección General del Catastro comunicará la incorporación al Registro de la Propiedad junto con la certificación descriptiva y gráfica actualizada, para que éste haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica de la misma.

A través de este procedimiento no procederá incorporar al Catastro Inmobiliario ninguna alteración catastral que deba ser objeto de alguno de los procedimientos de comunicación regulados en el artículo 14.

4. La Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral en cuanto sea necesario para efectuar correcciones de superficie dentro del margen de tolerancia técnica que se defina reglamentariamente, así como para reflejar cambios en los identificadores postales o en la cartografía, o cuando se lleven a cabo otras operaciones de carácter general, legalmente previstas, que tengan por finalidad mantener la adecuada concordancia entre el Catastro y la realidad inmobiliaria.

Cuando la operación de carácter general consista en la rectificación de la descripción de los inmuebles que deba realizarse con motivo de ajustes a la cartografía básica oficial o a las ortofotografías inscritas en el Registro Central de Cartografía, se anunciará en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro el inicio del procedimiento de rectificación por ajustes cartográficos en los municipios afectados y calendario de actuaciones. Tras dicho anuncio se abrirá un periodo de exposición pública en el Ayuntamiento donde se ubiquen los inmuebles durante un mínimo de quince días y la subsiguiente apertura del plazo de alegaciones durante el mes siguiente. Cuando como consecuencia de estas actuaciones se produzcan rectificaciones que superen el diez por ciento de la superficie de los inmuebles, la resolución por la que se aprueben las nuevas características catastrales, que tendrá efectividad el día siguiente a aquel en que se hubiera dictado, se notificará a los interesados de conformidad con lo previsto en el artículo 29, no siendo necesario el anuncio previsto en el apartado 1 de dicho artículo.»

Doce. Se modifica el artículo 24, que queda redactado del siguiente modo:

«1. La determinación del valor catastral, salvo en los supuestos a los que se refieren las letras c), d),

g) y h) del apartado 2 del artículo 30, se efectuará mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores.

2. Toda incorporación o modificación en el Catastro Inmobiliario practicada en virtud de los procedimientos previstos en esta Ley, incluirá, cuando sea necesario, la determinación individualizada del valor catastral del inmueble afectado de acuerdo con sus nuevas características. Dicho valor catastral se determinará mediante la aplicación de la ponencia de valores vigente en el municipio en el primer ejercicio de efectividad de la incorporación o modificación del Catastro o, en su caso, mediante la aplicación de los módulos establecidos para el ejercicio citado para la tramitación del procedimiento simplificado de valoración colectiva.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación de posteriores ponencias de valores o módulos que afecten al inmueble y de los coeficientes de actualización establecidos por las sucesivas leyes de presupuestos generales del Estado.»

Página 23

Trece. Se modifica la letra b) del apartado 2 del artículo 26, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Parciales, cuando se circunscriban a los inmuebles de una misma clase de alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas, o a inmuebles con características constructivas que requieran su valoración singularizada de acuerdo con lo que se determine reglamentariamente.»

Catorce. Se modifica el apartado 3 del artículo 27, que queda redactado del siguiente modo:

«3. Los acuerdos de aprobación de las ponencias de valores se publicarán por edicto en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

La publicación de dichos acuerdos, que indicará en todo caso el lugar y plazo de exposición al público de las ponencias a que se refieran, se realizará antes del 1 de julio del año en que se adopten, en caso de ponencias de valores totales, y antes del 1 de octubre, en caso de ponencias de valores parciales y especiales.»

Quince. Se modifica el apartado 1 del artículo 29, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Los procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial se iniciarán con la aprobación de la correspondiente ponencia de valores, excepto cuando se trate de una ponencia de valores parcial de ámbito nacional que se circunscriba a inmuebles urbanos o rústicos con características constructivas que requieran su valoración singularizada.

Los valores catastrales individualizados resultantes de estos procedimientos podrán notificarse a los titulares catastrales mediante notificación electrónica, por comparecencia presencial o por notificación personal y directa por medios no electrónicos. En el caso de bienes inmuebles que correspondan a un mismo titular catastral, dichos valores individualizados podrán agruparse en una o varias notificaciones, cuando razones de eficiencia lo aconsejen y resulte técnicamente posible.

El trámite de la notificación se iniciará mediante la publicación de un anuncio en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.»

Dieciséis. Se modifica el artículo 30, que queda redactado del siguiente modo:

«1. El procedimiento simplificado se iniciará mediante acuerdo que se publicará por edicto en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro y no requerirá la elaboración de una nueva ponencia de valores.

2. Este procedimiento se regirá por las siguientes reglas:

a) Cuando tuviera por causa una modificación de planeamiento que varíe el aprovechamiento urbanístico de los bienes inmuebles, manteniendo los usos anteriormente fijados, se determinarán los nuevos valores catastrales de las fincas afectadas por aplicación del valor recogido para esos usos en la ponencia vigente conforme a los parámetros urbanísticos mencionados.

b) Cuando tuviera por causa una modificación de planeamiento que varíe el uso de los bienes inmuebles, dichos bienes se valorarán tomando como valor del suelo el mínimo que corresponda a su nuevo uso, de los previstos en el polígono de valoración de la ponencia vigente en el que se hallen enclavados o, en defecto del mismo, el mínimo para dicho uso de los incluidos en la mencionada ponencia. Dicha valoración deberá respetar en todo caso los criterios de coordinación de valores del municipio.

c) Cuando, con motivo de la modificación o desarrollo del planeamiento, los suelos adquieran la consideración de suelo de naturaleza urbana de conformidad con lo dispuesto en la letra b) del apartado 2 del artículo 7, podrán ser valorados mediante la aplicación de los módulos específicos para los distintos usos que se establezcan por orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.

d) Se podrá aplicar el procedimiento de valoración previsto en el párrafo anterior cuando en los suelos a que se refiere la letra b) del apartado 2 del artículo 7, los valores que sirvieron de base para la determinación de sus valores catastrales no se correspondan con los módulos específicos establecidos en la mencionada orden.

e) Cuando, con motivo de la modificación o aprobación del planeamiento, los suelos adquieran la consideración de suelo de naturaleza urbana de conformidad con lo dispuesto en la letra a) del apartado 2 del artículo 7, podrán ser valorados tomando como valor de suelo el mínimo de los

previstos en la ponencia vigente para el uso de que se trate, sin perjuicio de la consideración, en su caso, de la urbanización pendiente de realizar. Dicha valoración deberá respetar en todo caso los criterios de coordinación de valores del municipio.

f) A partir del momento de aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación u otro instrumento de gestión urbanística, las parcelas resultantes ubicadas en los suelos a que se refiere la letra b) del apartado 2 del artículo 7, se podrán valorar tomando como valor de suelo el que corresponda a su nuevo estado de desarrollo y de acuerdo con los criterios del párrafo anterior.

g) Cuando, con motivo de la anulación o modificación del planeamiento el suelo de los inmuebles pierda la consideración de suelo de naturaleza urbana, no estando incluidos en los supuestos recogidos en las letras c), d), e) y f) del apartado 2 del artículo 7, se podrán valorar como bienes inmuebles rústicos, considerando, en su caso, su localización.

h) Cuando, con motivo de la aprobación o modificación de instrumentos de ordenación territorial y urbanística se clasifiquen suelos como urbanizables o se prevea o permita su paso a la situación de suelo urbanizado y se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados, y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, los inmuebles rústicos afectados se valorarán considerando, en todo caso, su localización.

3. Los actos dictados como consecuencia de los procedimientos regulados en este artículo se notificarán a los interesados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 y tendrán efectividad, con independencia del momento en que se produzca la notificación de su resolución, el día 1 de enero del año siguiente a aquel en que tuviere lugar la aprobación, modificación o anulación del instrumento de ordenación o gestión urbanística del que traigan causa, excepto en el supuesto contemplado en la letra d) del apartado anterior, que tendrá eficacia el 1 de enero del año en que se inicie el procedimiento.

En todo caso, el plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses a contar desde la fecha de publicación del acuerdo de inicio. El incumplimiento del plazo máximo de notificación determinará la caducidad del procedimiento respecto de los inmuebles afectados por el incumplimiento sin que ello implique la caducidad del procedimiento ni la ineficacia de las actuaciones respecto de aquellos debidamente notificados.»

Diecisiete. Se modifica el apartado 2 del artículo 36, que queda redactado del siguiente modo:

«2. Las Administraciones y demás entidades públicas, los fedatarios públicos y quienes, en general, ejerzan funciones públicas estarán obligados a suministrar al Catastro Inmobiliario, en los términos previstos en el artículo 94 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, cuantos datos

o antecedentes relevantes para su formación y mantenimiento sean recabados por éste, bien mediante disposición de carácter general, bien a través de requerimientos concretos. A tal fin, facilitarán el acceso gratuito a dicha información en los términos que acaban de indicarse, a través de medios telemáticos.

En particular, las entidades locales y demás Administraciones actuantes deberán suministrar a la Dirección General del Catastro, en los términos que reglamentariamente se determinen, aquella información que revista trascendencia para el Catastro Inmobiliario relativa a la ordenación y a la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, así como al planeamiento y gestión urbanística, concentraciones parcelarias, deslindes administrativos y expropiación forzosa. Igualmente las Administraciones públicas competentes deberán remitir a la Dirección General del Catastro la información obtenida con motivo de la gestión de ayudas agrarias sobre los bienes inmuebles rústicos que revista trascendencia para el Catastro Inmobiliario.»

Dieciocho. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 53, que queda redactada como sigue:

«b) Para la identificación y descripción de las fincas, así como para el conocimiento de las alteraciones catastrales relacionadas con los documentos que autoricen o los derechos que inscriban o para los que se solicite su otorgamiento o inscripción, por los notarios y registradores de la propiedad, de conformidad con lo establecido en esta Ley y en la legislación hipotecaria. Asimismo los notarios podrán acceder a los acuerdos catastrales derivados de dichas alteraciones para su entrega, en su caso, a los interesados.»

Página 25

Diecinueve. Se modifica la disposición adicional cuarta, que queda redactada del siguiente modo:

«Disposición adicional cuarta. Valoración de las construcciones indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales ubicadas en suelo rústico.

En aquellos municipios en los que no se haya realizado un procedimiento de valoración colectiva de carácter general con posterioridad al 1 de enero de 2006, a partir de la publicación de la resolución a la que se refiere el apartado 2 de la disposición adicional tercera, se determinará un nuevo valor catastral para aquellos bienes inmuebles que, con arreglo a la normativa anterior a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, tengan naturaleza rústica y cuenten con construcciones indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

Estos valores, en tanto no se aprueben las nuevas normas reglamentarias de valoración de inmuebles rústicos, se obtendrán por la aplicación de las reglas contenidas en la disposición transitoria primera, referidas a la ponencia de valores vigente en el municipio.

Los valores tendrán efectividad el día 1 de enero siguiente a aquel en que se publique la mencionada resolución, con independencia de la fecha en que se notifiquen.»

Veinte. Se da nueva redacción a los apartados 1 y 2 de la disposición transitoria primera, que quedan redactados en los siguientes términos:

«1. La clasificación de bienes inmuebles rústicos y urbanos establecida por esta Ley será de aplicación a partir del primer procedimiento de valoración colectiva de carácter general que se realice con posterioridad al 1 de enero de 2003, manteniendo hasta ese momento los inmuebles que figuren o se den de alta en el Catastro la naturaleza que les correspondería conforme a la normativa anterior a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria séptima.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, las construcciones ubicadas en suelo rústico que no resulten indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, mantendrán su naturaleza urbana hasta la realización, con posterioridad al 1 de enero de 2006, de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, cualquiera que sea la clase de inmuebles a los que éste se refiera, o de carácter parcial que los incluya expresamente.

En estos casos se determinará simultáneamente un nuevo valor catastral para todos aquellos inmuebles que cuenten con una construcción en suelo de naturaleza rústica, con la excepción de aquellos cuyo valor haya sido determinado de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de esta Ley. Estos valores, en tanto no se aprueben las nuevas normas reglamentarias de valoración de inmuebles rústicos, se obtendrán por la aplicación de las siguientes reglas:

a) El valor del suelo de la superficie ocupada por las construcciones se determinará por aplicación de los módulos específicos que se aprueben por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.

b) El valor de la construcción se obtendrá por aplicación de idénticas reglas a las que se determinen para la obtención del valor de las construcciones de los bienes inmuebles urbanos en la ponencia de valores de la que trae causa el procedimiento de valoración colectiva.

c) El valor catastral del inmueble resultará de la suma de dos componentes, de las cuales el primero se calculará mediante la suma de los valores resultantes de las reglas anteriores afectada por el coeficiente de referencia al mercado vigente para los inmuebles urbanos, y el segundo estará constituido, en su caso, por el valor catastral vigente del suelo del inmueble no ocupado por construcciones.

En defecto de norma específica, al procedimiento de determinación del valor catastral y de la base liquidable del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los inmuebles rústicos a que se refiere este apartado le será de aplicación la regulación propia del procedimiento de valoración colectiva de carácter general o parcial, especialmente en lo relativo a la competencia para la determinación del

valor catastral y de la base liquidable, a la realización del trámite de audiencia, a la notificación y efectividad de los valores catastrales y bases liquidables y a la impugnación de los actos que se dicten.

En los municipios en los que se realice el procedimiento de valoración colectiva a que se refiere este apartado y hasta que entre en vigor el citado desarrollo reglamentario, se aplicarán estas

Página 26

mismas reglas a la valoración tanto de las variaciones que experimenten las construcciones en suelo rústico, como de las nuevas construcciones que sobre el mismo se levanten.

2. Los bienes inmuebles de características especiales que, a la entrada en vigor de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, constaran en el Catastro Inmobiliario conforme a su anterior naturaleza, mantendrán, hasta la entrada en vigor de los nuevos valores resultantes de las ponencias especiales que se aprobarán antes del 31 de diciembre de 2007 su valor catastral, sin perjuicio de su actualización cuando proceda, así como el régimen de valoración.

La incorporación al Catastro Inmobiliario de los restantes inmuebles que, conforme a esta Ley, tengan la condición de bienes inmuebles de características especiales se practicará antes del 31 de diciembre de 2005.»

Veintiuno. Se modifica la disposición transitoria segunda, que queda redactada del siguiente modo:

«1. Lo establecido en el Título II de esta Ley para la determinación del valor catastral queda en suspenso respecto a los bienes inmuebles rústicos hasta que mediante ley se establezca la fecha de su aplicación.

Hasta ese momento, el valor catastral de los referidos bienes será el resultado de capitalizar al tres por ciento el importe de las bases liquidables vigentes para la exacción de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria correspondiente al ejercicio 1989, obtenidas mediante la aplicación de los tipos evaluatorios de dicha contribución, prorrogados en virtud del Real Decreto-Ley 7/1988, de 29 de diciembre, sobre prórroga y adaptación urgentes de determinadas normas tributarias o de los que se hayan aprobado posteriormente en sustitución de ellos, y sin perjuicio de su actualización anual mediante los coeficientes establecidos y los que establezcan las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, una vez incorporadas las alteraciones catastrales que hayan experimentado o experimenten en cada ejercicio.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, tratándose de inmuebles rústicos cuyo suelo haya sido clasificado como urbanizable por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados o cuando éstos prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre

que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, la valoración catastral se realizará mediante la aplicación de los módulos que, en función de su localización, se establezcan por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.

En tanto se dicta dicha orden ministerial, el valor catastral del suelo de la parte del inmueble afectada por dicha clasificación y no ocupada por construcciones, será el resultado de multiplicar la citada superficie por el valor unitario obtenido de aplicar un coeficiente de 0,60 a los módulos de valor unitario de suelo determinados para cada municipio para los usos distintos del residencial o industrial, de acuerdo a los artículos 1 y 2 de la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y por el coeficiente de referencia al mercado de 0,5.

Estos criterios de valoración serán de aplicación a los inmuebles rústicos afectados a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley XXX de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.»

Veintidós. Se modifica la disposición transitoria séptima, que queda redactada del siguiente modo:

«Disposición transitoria séptima. Régimen transitorio para la aplicación de la modificación de la letra b) del apartado 2 del artículo 7.

El cambio de naturaleza de los bienes inmuebles urbanos cuya clasificación no se corresponda con la letra b) del apartado 2 del artículo 7 en la redacción dada al mismo por la Ley XXX de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, será de aplicación a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con

Página 27

posterioridad a su entrada en vigor. A tales efectos los Ayuntamientos deberán suministrar a la Dirección General del Catastro información sobre los suelos que se encuentren afectados. Dicho procedimiento se ajustará a lo dispuesto en la letra g) del apartado 2 del artículo 30, con excepción de su efectividad, que tendrá lugar el 1 de enero del año en que se inicie dicho procedimiento.

Los inmuebles rústicos que a la entrada en vigor de la Ley XXX de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro

Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se encuentren en la situación prevista en el apartado 2 de la disposición transitoria segunda, se podrán valorar de acuerdo con los criterios contenidos en dicho apartado a través del procedimiento simplificado de valoración colectiva previsto en la letra h) del apartado 2 del artículo 30, con excepción de su efectividad, que tendrá lugar el 1 de enero del año en que se inicie dicho procedimiento.»

Disposición adicional primera. Aplicación informática registral.

1. Para que la Dirección General de los Registros y del Notariado pueda homologar la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dicha aplicación o sistema de información geográfica habrá de permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado.

2. Para la homologación de la aplicación informática a que se refiere el número anterior, la Dirección General de los Registros y del Notariado deberá recabar el informe del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y de los Ministerios con competencia sobre las materias a que se refiere el apartado anterior.

3. El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España deberá presentar la solicitud de homologación de la nueva aplicación informática registral a que se refiere esta disposición adicional en el plazo de tres meses desde la aprobación de la resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro prevista en el apartado 6 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria. Mientras no se obtenga dicha homologación, esta nueva aplicación no podrá ser utilizada.

Disposición adicional segunda. Anuncios y edictos de publicación obligatoria por los Registradores en el «Boletín Oficial del Estado».

Los anuncios y edictos que los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, así como los Notarios, deban publicar en el «Boletín Oficial del Estado» con carácter supletorio cuando, en los procedimientos en los que intervengan por razón de su cargo, los interesados sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, hubiera resultado infructuosa la notificación personal, tendrán el tratamiento previsto en la disposición adicional vigésimo primera de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Disposición adicional tercera. Medios.

Las medidas incluidas en esta Ley no podrán suponer incremento de dotaciones ni de retribuciones ni de otros gastos de personal.

Disposición adicional cuarta. Regímenes forales especiales.

Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de lo previsto en los regímenes forales especiales vigentes.

En el territorio de la Comunidad Autónoma de Navarra, las referencias que esta Ley hace a la Dirección General del Catastro, en cuanto a las relaciones y comunicaciones de los Registros de la Propiedad con ella, se entenderán referidas al Registro de la Riqueza Territorial de Navarra o, en su caso, al órgano que lo sustituya.

Página 28

Disposición adicional quinta.

1. Los municipios, en el plazo de tres meses desde la publicación de esta Ley, pondrán a disposición de los Registradores, para su incorporación a la aplicación informática auxiliar a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, un acceso mediante servicio de mapas web a todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, debidamente georreferenciados y metadatados, así como a sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor.

2. Excepcionalmente, aquellos municipios que no pudieran cumplir lo dispuesto en el apartado anterior por falta de disponibilidades técnicas o presupuestarias, deberán notificarlo así al Colegio de Registradores en el referido plazo y, en todo caso, poner a disposición del Colegio de Registradores, para que a su vez lo haga a los Registradores territorialmente competentes, un ejemplar certificado y en soporte electrónico de todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, así como de sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor, inscritos en el Libro-registro de instrumentos de planeamiento de cada Ayuntamiento.

Disposición transitoria única. Procedimientos iniciados bajo la anterior regulación.

Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, sólo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley y, en particular:

1. Los apartados dos, cinco, seis, siete, ocho, nueve y diez del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.
2. La Disposición adicional trigésima cuarta de la Ley 2/2004, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2005.

Disposición final primera. Modificación de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

El apartado 3 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, queda con la siguiente redacción:

«3. Además del medio previsto en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, la certificación a que se refiere el artículo 206 de esta Ley será título válido para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, siempre que los titulares de las inscripciones contradictorias o sus causahabientes no hayan formulado oposición dentro de los treinta días siguientes a aquel en que la Administración les hubiese dado traslado de la certificación que se propone inscribir, mediante notificación personal o, de no ser ésta posible, mediante publicación de edictos en los términos que se expresan a continuación. Si los interesados no son conocidos, podrá inscribirse la certificación cuando las inscripciones contradictorias tengan más de treinta años de antigüedad, no hayan sufrido alteración durante ese plazo y se hayan publicado edictos por plazo de treinta días comunicando la intención de inscribir la certificación en el tablón del Ayuntamiento, y en el «Boletín Oficial del Estado», en el de la Comunidad Autónoma o en el de la provincia, según cuál sea la Administración que la haya expedido, sin que se haya formulado oposición por quien acredite tener derecho sobre los bienes. En la certificación se hará constar el título de adquisición del bien o derecho y el tiempo que lleva la Administración titular en la posesión pacífica del mismo.

Las inscripciones practicadas en esta forma estarán afectadas por la limitación de efectos establecida en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria.»

Página 29

Disposición final segunda. Título competencial.

La presente Ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en relación a la ordenación de los registros e instrumentos públicos. Se exceptúa de lo anterior el artículo segundo, que se dicta al amparo de lo establecido en el artículo

149.1.14ª de la Constitución.

Disposición final tercera. Resolución conjunta.

Antes del 1 de noviembre de 2015, la Dirección General del Catastro y la Dirección General de Registros y del Notariado dictarán la resolución conjunta a que se refiere el apartado 6 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Disposición final cuarta. Constancia registral de la referencia catastral.

A los efectos de la aplicación de la presunción a que se refiere el apartado 5 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no se considerará suficiente la comprobación o validación que se hubiera realizado por los Registradores, conforme al segundo inciso de la regla 1.ª del apartado Cinco del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca.

Disposición final quinta. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor el día 1 de noviembre de 2015.

No obstante, entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación los siguientes preceptos:

- a) El apartado Doce del artículo primero de esta Ley que da nueva redacción al artículo 206 de la Ley Hipotecaria.
- b) El artículo segundo de esta Ley, que modifica el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.
- c) El apartado 2 de la disposición derogatoria única.

Palacio del Congreso de los Diputados, 25 de marzo de 2015. El Presidente de la Comisión, Alfredo Prada Presa. El Secretario de la Comisión, Francisco Molinero Hoyos.