

LEY 13/2015: CUADROS PRÁCTICOS

(v.2)

CUADRO 1. INMATRICULACIÓN DE FINCAS

TIPO DE PROCEDIMIENTO	REGULACIÓN	ADMITE REPRES. GRAFICA NO CATASTRAL?	LIMITACIÓN EFECTOS 207 LH?
NOTARIAL	ART 203 LH (expediente de dominio)	NO	NO
	Art 205 LH (dos títulos traslativos)	NO	SI
ADMINISTRATIVO	ART 204 LH: .- Equidistribución urbanística .- Concentración parcelaria .- Expropiación forzosa	SI	SI
	.- Bienes de la administración: Inmatriculación (art 206) Deslindes (art 204.4)	SI	SI
JUDICIAL	.- Sentencia en procedimiento declarativo (art 204.5LH)	SI	NO

CUADRO 2. SUBSANACIÓN DE ANOMALÍAS EN FINCAS INMATRICULADAS

TIPO DE ANOMALÍA	TIPO DE PROCEDIMIENTO	REGULACIÓN LEGAL
Doble inmatriculación	Expediente ante el registrador	Art 209 LH
Tracto interrumpido (fincas de particulares)	Expediente ante notario	Art 208 LH
Tracto interrumpido (fincas de la Administración pública)	Expediente administrativo	Art 206.4
Cargas o derechos extinguidos	Expediente ante el registrador	Art 210 LH
Finca inmatriculada sin representación geográfica	Expediente ante el registrador	Art 199
Finca con errores descriptivos	Expediente ante registrador (o bien)	Art 199
Finca sin deslindar	Expediente ante notario (o bien)	Art 201 LH
	Expediente administrativo	Art 206

CUADRO 3. INSCRIPCIÓN DE REPRESENTACION GEOGRÁFICA Y/O RECTIFICACIONES DESCRIPTIVAS:

¿SE PIDE RECTIFICAR SUPERFICIE?	¿SE PIDE INSCRIBIR BASE GRÁFICA?	¿SE PIDE MODIFICAR LINDEROS, U OTROS EXTREMOS?	REQUISITOS
NO	NO	Cambiar el nombre del colindante	La DGRN dice que no se debería mencionar el nombre de los colindantes, pues es algo perturbador y sin efectos jurídicos, pero si ya consta mencionado, no parece que deba ponerse gran reparo al cambio de un nombre por otro.
NO	NO	Cambio de calificación, clasificación, destino o nombre y número de calle, lugar o sitio	Art 201.2 ("que la modificación se acredite de modo suficiente, en la forma que reglamentariamente se determine")
Modif superf hasta el 5%	NO		Art 201.3.b "que el registrador no albergue dudas ..." (realizada la operación, el registrador la notificará a los titulares registrales de fincas colindantes)
Modif superf hasta el 10%	Aporta Cert Catastral coincidente, pero cuya representación gráfica NO se va a inscribir		Art 201.a (realizada la operación, el registrador la notificará a los titulares registrales de fincas colindantes)
Modif superf hasta el 10%	Aporta representación catastral o alternativa coincidente, cuya BG SÍ se va a inscribir		Si BG catastral: Art 199.1 (Previo a inscribir: notificaciones previas, Boe, alertas gráficas, plazo 20 días para alegaciones) Tras inscribir: coordinación con Catastro, alertas gráficas posteriores - art 203, septima) Si BG alternativa 199.2 (igual que 199.1 pero notificar también a colindantes catastrales)
Modif superf >10%	Aportando CCDG o BG alternativa, que sí se va a inscribir		Art 201 (tramitación notarial, anotación preventiva, alertas gráficas, etc) (También es defendible la posible aplicación del 199, pues no se fija expresamente límite máximo de % superficie)
		Nuevas plantaciones o edificaciones	Art 202 (requisitos legislación sectorial aplicable) Además, coordenadas de la porción de suelo ocupada
Rectificando (máximo 10%) o no la superficie	Aportando CCDG o BG alternativa, que sí se va a inscribir	Deslinde respecto de las colindantes	Art 199.1 párrafo 5 (deslinde ante el registrador) O bien, art 200 (deslinde ante notario)
		Cambio de linderos fijos	Art 201 (tramitación ante notario)

CUADRO 4. INSCRIPCIÓN DE DIVISIONES, SEGREGACIONES, AGREGACIONES Y AGRUPACIONES

CONSTA YA INSCRITA LA BG DE LA MATRIZ	REQUISITOS PARA LA FINCA/DE ORIGEN	REQUISITOS PARA LAS FINCAS DE RESULTADO	OBSERVACIONES
SI		Art 9.uno.b) Aportar representación gráfica georreferenciada con lista de coordenadas	Tanto si se aporta licencia como declaración de su innecesariedad
NO	Art 9.uno.b) Aportar representación gráfica georreferenciada con lista de coordenadas. Además: Tramitar expediente art 199 LH	Art 9.uno.b) Aportar representación gráfica georreferenciada con lista de coordenadas	

CUADRO 5. REQUISITOS PARA LA ADMISIÓN DE UNA BG ALTERNATIVA A LA CATASTRAL

REQUISITOS IMPUESTOS POR LA LEY	REQUISITOS IMPUESTOS POR RESOLUCIÓN CONJUNTA DGRN-DGC (pendiente de publicar)
<p>Supuestos admisibles: Art 10.3: “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.”</p>	<p>No añade requisitos jurídicos ni amplía o restringe los supuestos admisibles.</p>
<p>Requisitos técnicos: Art 9 b: “ 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.”</p> <p>Art 10.6.c: mediante resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, se regularán: (...)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.»</p>	<p>Requisitos técnicos adicionales:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Venir en un fichero informático GML 2.- Estar firmada o autenticada por el técnico que hubiera intervenido, en su caso, y por el propietario o autoridad administrativa. 3.- Ser técnicamente compatible con la cartografía catastral: (Para acreditarlo, se puede utilizar, por el interesado, o por el registrador, un servicio previo de validación técnica catastral, que ha de responder en el plazo máximo de 24 horas. Si respuesta afirmativa, Catastro proporciona el CSV de esa BG alternativa que ha sido validada catastralmente de modo provisional).

CUADRO 6. MODUS OPERANDI

CASO A.- SI SE APORTA BG ALTERNATIVA A LA CATASTRAL
<p>1.- Calificar que estemos ante un supuesto en que legalmente es admisible (casi todos, excepto inmatriculación por el art 203 o art 205)</p> <p>2.- Calificar que cumpla los requisitos técnicos de la resolución conjunta DGRN-DGC Si ya viene con previa validación técnica catastral: los cumple Si no, el registrador puede pedir dicha validación previa, con respuesta en 24 horas</p> <p>3.- Calificar si se corresponde o no con la finca cuya descripción literaria consta inscrita. (Margen de superficie admisible: 10%. Si hay diferencias mayores, o cambio de linderos fijos, o cualquier otra duda fundada sobre la identidad de la finca, suspender: posible subsanación: tramitar el expediente notarial de rectificación descriptiva del art 201)</p> <p>4.- Cargar el recinto geográfico en la aplicación informática auxiliar de la calificación registral.</p> <p>5.- Calificar si coincide o no con dominio público incluso no inmatriculado</p> <p>6.- Calificar si coincide o no con otras fincas previamente inmatriculadas (tanto las que figuren en la aplicación informática como en los libros y archivos en papel)</p> <p>7.- Si la calificación es favorable: Tramitar el procedimiento del artículo 199.2 (Dejar constancia certificada de cada incidencia del procedimiento, tales como notificaciones, publicaciones, alegaciones, etc)</p> <p>8.- Si el resultado del procedimiento del 199.2 es favorable, inscribir y publicar alerta geográfica.</p>
CASO B.- SI SE APORTA BG CATASTRAL
No se aplican los puntos 1 y 2 anteriores, y sí los restantes, tramitando el procedimiento del art 199.1

CUADRO 7. FORMA MATERIAL DE INSCRIBIR E INCORPORAR LA REPRESENTACION GRÁFICA EN EL FOLIO REAL

¿SE INSCRIBE O SE INCORPORA?	Se inscribe mediante incorporación al folio real, a través de un asiento de inscripción (ya no de nota marginal). Se recomienda decirlo expresamente en el acta de inscripción:
¿QUÉ ES LO QUE HAY QUE INSCRIBIR?	Art 9.b: Tanto la representación gráfica georreferenciada (que es una imagen) como el listado de coordenadas georreferenciadas de los vértices de la finca (es un texto)
¿CÓMO Y DÓNDE SE INSCRIBE?	<p>Pendiente de definir por instrucción de la DGRN:</p> <p>Posibilidades teóricas a priori:</p> <p>a.- Sistema anterior a la ley 13/2015: imprimir y firmar la proclamación formal de que la imagen y la lista de coordenadas que se inscriben quedan archivadas en un legajo especial del registro. (Ventajas: sencillez. // Inconvenientes: no cumple la ley 13/2015 pues no constan en el folio real, sino fuera de él y sin las debidas garantías de autenticidad y conservación)</p> <p>b.- Imprimir directamente la representación gráfica (imagen) y la lista de coordenadas en el papel del folio real. (Ventajas: literalmente, cumple la nueva ley //Inconvenientes: problemas prácticos de impresión)</p> <p>c.- Escanear y firmar electrónicamente la imagen y la lista de coordenadas, e imprimir sólo en el papel del folio real el CSV de ese fichero firmado. (Ventajas: autenticidad de lo que se inscribe, que no puede ser ya modificado. Comodidad práctica de impresión. // Inconvenientes: literalmente, la imagen y coordenadas no estaría en el folio real, sino fuera de él, aunque localizables de modo inequívoco desde el folio real)</p> <p>Además, las tres opciones a, b y c tienen el inconveniente de que la BG inscrita es “aislada” y “no es interoperable” con otras representaciones geográficas y sistemas de información, ya sea del dominio público, o urbanísticas, o catastrales, de otras fincas registrales.</p> <p>d. Opción recomendable: La BG, es decir, el recinto geográfico, que estará necesariamente contenido en un fichero GML, que se carga y firma electrónicamente en la aplicación informática registral regulada en el art 9. Dicha aplicación genera una salida gráfica en pdf (imagen) correspondiente a ese recinto y la lista de coordenadas correspondientes. El registrador firma electrónicamente el pdf. El CSV de esa salida gráfica firmada es lo que se incorpora al folio real en papel. (Ventajas: autenticidad, seguridad e interoperabilidad. Además permite cumplir con el sistema imperativo de alertas geográficas registrales del art 203 y concordantes)</p>

