



Que emite Joaquín Delgado Ramos, Registrador de la Propiedad de Santa Fe n° 1, acerca de los requisitos para obtener la inscripción registral de la base gráfica de la finca registral * del término municipal de Santa Fe, y los efectos jurídicos que ello produciría.

ANTECEDENTES DE HECHO

1.- DESCRIPCIÓN REGISTRAL: La citada finca, según consta en el registro, tiene la siguiente **descripción registral:**

*

2.- DATOS CATASTRALES ALEGADOS: Según **manifestación** contenida en el documento público presentado a inscripción con el numero de entrada *, **su referencia catastral**, es decir, el código alfanumérico que identifica esa parcela en la cartografía catastral, es la *.

De la oficina virtual del Catastro se ha obtenido telemáticamente la certificación catastral descriptiva y gráfica correspondiente a dicha referencia, de fecha *, que se reproduce al final.

3.- FALTA DE COINCIDENCIA: De la comparación entre la descripción registral de la finca y la catastral de la parcela resulta la **existencia de falta de coincidencia que impide la inscripción y archivo registral de tal base gráfica alegada, en cuanto a ***

Nombre/numero de calle/paraje

Superficie: * % de exceso/defecto según catastro.

Cambio de linderos fijos.

DICTAMEN SOBRE LAS CUESTIONES PLANTEADAS

A.- Para inscribir registralmente la base gráfica catastral que se alega, se sugiere como medio más idóneo adecuar la descripción registral a la catastral, del siguiente modo:

.- Acreditar con certificación municipal el cambio de nomenclatura y/o numeración del lugar de ubicación de la finca, y la correspondencia entre los expresados en el Registro y en el Catastro.

.- Aportar medición e informe de la finca elaborado por técnico competente, con firma legitimada notarialmente o ante el registrador, acreditativo de que la finca descrita en la inscripción registral y contenida dentro de sus linderos registrales se corresponde en su ubicación, delimitación y superficie con la que resulta de la certificación catastral, siempre que la medición técnica no difiera en más de un 20 % de la que conste en el Registro ni en más de un 10 % de la que consta en el Catastro.

.- Aportar acta notarial de presencia y notoriedad acreditativa del exceso de cabida y/o el cambio de linderos fijos, con los requisitos que regula el art 53 de la ley 13/1996, entre ellos, la incorporación de un plano de situación a la misma escala que la que obre en el catastro, e informe de técnico competente sobre su medición superficie y linderos, y ajustando la tramitación de dicha acta a la tramitación legalmente prevista.

B.- En cuanto a los efectos jurídicos que produciría la inscripción registral de la base gráfica de la finca, se informa lo siguiente:

Se obtendrían los efectos favorables propios de los asientos registrales, y en particular, y de modo destacado:

El asiento registral de inscripción y archivo de base gráfica de la finca está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley. (Art 1 Ley Hipotecaria):

Principio de prioridad (art 17 LH): Una vez inscrita una finca con su base gráfica, ya no cabe inmatricular ni inscribir para otra finca otra base gráfica que se le oponga o sea incompatible con la previamente inscrita por coincidir con ella en todo o en parte.

Principio de legitimación (art 38): A todos los efectos legales, se presume que los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.

Por tanto, si consta asiento de inscripción de la base gráfica de una finca, se presume frente a todos y a todos los efectos legales que la finca tiene, no sólo la descripción literaria registral, sino también la concreta ubicación y delimitación que resulta de tal base gráfica inscrita, y se dispone de procedimientos judiciales especialmente favorables para hacer efectivo tal derecho con tal contenido y extensión material, frente a cualquier intento de perturbación material o jurídica.

CONCLUSIÓN

Por todo ello, se recomienda la conveniencia de obtener la inscripción registral de la base gráfica de la finca por el procedimiento sugerido o por otro hábil, dados los cualificadísimos efectos de protección y seguridad jurídica que ello conlleva.

Y, correlativamente, se advierte que en caso contrario, no sólo se carecería de tales efectos favorables, sino que podrían llegar a operar a favor de otro propietario distinto que sí inscriba la base gráfica de su finca, y, con ello, obtenga los citados beneficios de los principios de prioridad, oponibilidad y legitimación frente a todos.

Este es mi dictamen, que someto a otro mejor fundado, y expido y firmo en Santa Fe, a *.

Fdo: Joaquín Delgado Ramos
Registrador de la Propiedad de Santa Fe nº 1.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA FE N° 1
**CERTIFICACIÓN Y DICTAMEN REGISTRAL
SOBRE BASE GRAFICA INSCRITA DE LA
FINCA MATRIZ. (GEOBASE)**

Joaquín Delgado Ramos, Registrador de la Propiedad de Santa Fe n° 1,

CERTIFICA: En relación a la finca registral número * _____ del término municipal de Santa Fe

1.- 1.- Que la descripción literaria y titularidad dominical inscrita de esa finca, es como sigue:

*

2.- Que la citada finca, es uno de los elementos independientes en que consta dividida horizontalmente la finca matriz número *.

3.- Que además de las respectivas descripciones literarias de ambas fincas, consta también inscrita formalmente y archivada conforme al art 9 de la Ley Hipotecaria la base gráfica de la finca matriz referida.

4.- Que la ubicación y delimitación de tal base gráfica inscrita, una vez integrada en el programa oficial de bases gráficas registrales (Geobase), es la que consta al dorso.

DICTAMEN sobre los efectos jurídicos que produce la inscripción registral de la base gráfica de la finca matriz.

A tal efecto, se informa lo siguiente:

El titular o titulares registrales de derechos sobre la finca obtiene/n a su favor los efectos favorables propios de los asientos registrales, y en particular, y de modo destacado:

El asiento registral de inscripción y archivo de base gráfica de la finca está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley. (Art 1 Ley Hipotecaria):

Principio de prioridad (art 17 LH): Una vez inscrita una finca con su base gráfica, ya no cabe inmatricular ni inscribir para otra finca otra base gráfica que se le oponga o sea incompatible con la previamente inscrita por coincidir con ella en todo o en parte.

Principio de legitimación (art 38): A todos los efectos legales, se presume que los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.

Por tanto, si consta asiento de inscripción de la base gráfica de una finca, se presume frente a todos y a todos los efectos legales que la finca tiene, no sólo la descripción literaria registral, sino también la concreta ubicación y delimitación que resulta de tal base gráfica inscrita, y se dispone de procedimientos judiciales especialmente favorables para hacer efectivo tal derecho con tal contenido y extensión material, frente a cualquier intento de perturbación material o jurídica.

En Santa Fe, a *.

Fdo: Joaquin Delgado Ramos
Registrador de la Propiedad de Santa Fe n° 1.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA FE N° 1
**CERTIFICACIÓN Y DICTAMEN REGISTRAL
SOBRE BASE GRAFICA INSCRITA (Geobase)**

Joaquín Delgado Ramos, Registrador de la Propiedad de Santa Fe n° 1

CERTIFICA: En relación a la finca registral número * _____ del término municipal de Santa Fe

1.- Que la descripción literaria y titularidad dominical inscrita de esa finca, es como sigue:

*

2.- Que además de su descripción literaria, consta también inscrita formalmente y archivada conforme al art 9 de la Ley Hipotecaria la base gráfica de dicha finca.

3.- Que la ubicación y delimitación de tal base gráfica inscrita, una vez integrada en el programa oficial de bases gráficas registrales (Geobase), es la que consta al dorso.

DICTAMEN sobre los efectos jurídicos que produce la inscripción registral de la base gráfica de la finca. A juicio del Registrador que suscribe conforme a la legislación vigente, se informa lo siguiente:

El titular o titulares registrales de derechos sobre la finca obtiene/n a su favor los efectos favorables propios de los asientos registrales, y en particular, y de modo destacado:

El asiento registral de inscripción y archivo de base gráfica de la finca está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley. (Art 1 Ley Hipotecaria):

Principio de prioridad (art 17 LH): Una vez inscrita una finca con su base gráfica, ya no cabe inmatricular ni inscribir para otra finca otra base gráfica que se le oponga o sea incompatible con la previamente inscrita por coincidir con ella en todo o en parte.

Principio de legitimación (art 38): A todos los efectos legales, se presume que los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.

Por tanto, si consta asiento de inscripción de la base gráfica de una finca, se presume frente a todos y a todos los efectos legales que la finca tiene, no sólo la descripción literaria registral, sino también la concreta ubicación y delimitación que resulta de tal base gráfica inscrita, y se dispone de procedimientos judiciales especialmente favorables para hacer efectivo tal derecho con tal contenido y extensión material, frente a cualquier intento de perturbación material o jurídica.

En Santa Fe, a *.

Fdo: Joaquin Delgado Ramos
Registrador de la Propiedad de Santa Fe n° 1.