**REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA Y DEL CATASTRO**

1. [Sugerencia:](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#sugerencia-)
2. [Nota a la segunda edición:](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#nota-a-la-segunda-edicion)
3. [\*\*\*LEY HIPOTECARIA Y CATASTRO.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#ley-hipotecaria-y-catastro)
4. [I. Exposición de Motivos:](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#i-exposicion-de-motivos)
5. [II. REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#ii-reforma-de-la-ley-hipotecaria)
6. [A) MARCO REGULATORIO GENERAL. Artículos 9 al 11.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#a-marco-regulatorio-general-articulos-9-al-11)
7. [1. Introducción.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#1-introduccion)
8. [2. Código registral único.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#2-codigo-registral-unico-)
9. [3. Descripción literaria de la finca.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#3-descripcion-literaria-de-la-finca-)
10. [4. Representación gráfica georreferenciada.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#4-representacion-grafica-georreferenciada-)
11. [5. Incorporación de la representación gráfica catastral o alternativa al folio.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#5-incorporacion-de-la-representacion-grafica-catastral-o-alternativa-al-folio)
12. [6. Efectos de inscribir la representación gráfica.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#6-efectos-de-inscribir-la-representacion-grafica)
13. [7. Programa de bases gráficas.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#7-programa-de-bases-graficas)
14. [8. Resolución conjunta DGRN – DGCatastro.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#8-resolucion-conjunta-dgrn-8211-dgcatastro-)
15. [9. Publicidad gráfica.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#9-publicidad-grafica)
16. [10. Titular del derecho que se inscriba.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#10-titular-del-derecho-que-se-inscriba)
17. [11. Domicilio para notificaciones.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#11-domicilio-para-notificaciones)
18. [12. Acta de inscripción.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#12-acta-de-inscripcion-)
19. [13. Firma del Registrador.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#13-firma-del-registrador-)
20. [Artículo 11. Precio y aplazamiento de pago.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#articulo-11-precio-y-aplazamiento-de-pago)
21. [B) MARCO REGULATORIO ESPECÍFICO: PROCEDIMIENTOS. Arts 198 al 210.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#b-marco-regulatorio-especifico-procedimientos-arts-198-al-210-)
22. [Artículo 198. Concordancia.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#articulo-198-concordancia)
23. [Artículo 199. Representación gráfica y coordinación.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#articulo-199-representacion-grafica-y-coordinacion)
24. [Artículo 200. Expediente de Deslinde.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#articulo-200-expediente-de-deslinde)
25. [Artículo 201. Rectificar la descripción, superficie o linderos.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#articulo-201-rectificar-la-descripcion-superficie-o-linderos)
26. [Artículo 202: Edificaciones y plantaciones.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#articulo-202-edificaciones-y-plantaciones)
27. [Inmatriculación. Artículos 203 al 207.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#inmatriculacion-articulos-203-al-207)
28. [1. Inmatriculación del dominio por expediente de dominio. Artículo 203.1](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#1-inmatriculacion-del-dominio-por-expediente-de-dominio-articulo-2031)
29. [2. Inmatriculación de un derecho real, no estando inscrito el dominio. Art. 203.2](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#2-inmatriculacion-de-un-derecho-real-no-estando-inscrito-el-dominio-art-2032)
30. [3. Otros procedimientos de inmatriculación. Artículo 204.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#3-otros-procedimientos-de-inmatriculacion-articulo-204)
31. [4. Inmatriculación por título público de adquisición. Artículo 205.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#4-inmatriculacion-por-titulo-publico-de-adquisicion-articulo-205)
32. [5. Inmatriculación a favor de las Administraciones Públicas. Artículo 206.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#5-inmatriculacion-a-favor-de-las-administraciones-publicas-articulo-206)
33. [6. Inmatriculación: limitación de efectos. Artículo 207.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#6-inmatriculacion-limitacion-de-efectos-articulo-207)
34. [Artículo 208. Reanudación del tracto sucesivo interrumpido](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#articulo-208-reanudacion-del-tracto-sucesivo-interrumpido)
35. [Artículo 209. Doble inmatriculación.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#articulo-209-doble-inmatriculacion)
36. [Artículo 210. Expediente de liberación de cargas o gravámenes.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#articulo-210-expediente-de-liberacion-de-cargas-o-gravamenes)
37. [III. REFORMA DE LA LEY DEL CATASTRO.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#iii-reforma-de-la-ley-del-catastro-)
38. [IV. Disposiciones adicionales, finales, transitoria y derogatoria.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#iv-disposiciones-adicionales-finales-transitoria-y-derogatoria-)
39. [1. Anuncios y edictos.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#1-anuncios-y-edictos-)
40. [3. Planes urbanísticos. D. Ad. 5ª.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#3-planes-urbanisticos-d-ad-5-)
41. [4. Procedimientos ya iniciados. D. Tr. Única.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#4-procedimientos-ya-iniciados-d-tr-unica)
42. [6. Entrada en vigor. D. F. 5ª.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#6-entrada-en-vigor-d-f-5)
43. [Otros enlaces:](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#otros-enlaces-)
44. [a) Normativa y resoluciones:](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#a-normativa-y-resoluciones)
45. [b) Herramientas:](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#b-herramientas)
46. [c) Webs](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#c-webs)
47. [d) Artículos doctrinales:](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#d-articulos-doctrinales-)

**RESUMEN – PRONTUARIO DE LA LEY**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

**José Félix Merino Escartín, Registrador de la propiedad**

**Sugerencia:**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

Más que la lectura completa de este trabajo -que puede resultar muy fatigosa- se sugiere acudir a él cuando se tenga un problema concreto, para, si hay suerte, poder acceder rápidamente a la información significativa.

**Nota a la segunda edición:**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

La primera versión de este archivo fue publicada el 14 de julio de 2015, tan sólo quince días después de aparecer la ley en el BOE.

En esta segunda versión se incorporan **nuevos contenidos** -cada uno en su apartado más cercano-, sobre todo derivados de las siguientes **fuentes:**

– las ***tres resoluciones-circulares*** (conjunta DGRN-Catastro, Notarios y Registradores);

– **resoluciones en recursos gubernativos** en las que la DGRN ya ha ido desgranando criterios, ***incluidas las publicadas hasta el 10 de junio de 2016***;

– ***trabajos doctrinales*** recibidos

– algunas ***reflexiones derivadas de la práctica***.

Para distinguir los **nuevos contenidos**, en el [archivo de Word](http://www.notariosyregistradores.com/web/wp-content/uploads/2016/03/Ley13-2015.docx) irán en rojo (no en html).

Esta segunda versión **irá evolucionando**, conforme se conozcan novedades relevantes, como resoluciones de la DGRN o nuevos trabajos, que se irán enlazando en los diversos apartados del trabajo. Como regla general, la versión en html estará más al día que la[versión Word](http://www.notariosyregistradores.com/web/wp-content/uploads/2016/03/Ley13-2015.docx).

**No se anunciarán los cambios**, que serán por aluvión, salvo cuando ya se hayan acumulado muchos. Pero estarán dosponibles consultando este archivo, que será un **archivo vivo**.

**\*\*\*LEY HIPOTECARIA Y CATASTRO.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

Ley 13/2015, de 24 de junio, 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.

[PDF (BOE-A-2015-7046 – 33 págs. – 484 KB)](http://www.boe.es/boe/dias/2015/06/25/pdfs/BOE-A-2015-7046.pdf)     [Otros formatos](http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-7046)

**I. Exposición de Motivos:**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

En este apartado haremos referencia a los contenidos de la E. de M. más genéricos, incorporando el resto al tratar del articulado concreto.

Esta Ley desarrolla propuestas provenientes de la [Comisión CORA](http://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/referencias/Paginas/2012/refc20121026.aspx#Administraciones), de reforma de las AAPP, que trata de evitar las duplicidades administrativas y **mejorar la coordinación** entre distintas instituciones públicas.

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**. Por ello, 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.

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:

– hay un **marco regulatorio general** de relaciones -que se recoge en los nuevos [artículos 9](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a9) y [10 de la Ley Hipotecaria](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a10)-,

– y hay **un marco específico**, pues se incorporan a la reforma los **procedimientos registrales** que puedan afectar a las **realidades físicas** de las fincas, como los de inmatriculación, deslindes, excesos o rectificaciones de cabida.

También pretende la **desjudicialización de los procedimientos,** eliminando la intervención de los órganos judiciales y**potenciando la actuación notarial y registral**, sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por la vía del recurso.

Se aprovecha para **modernizar los procedimientos**, mejorando la publicidad y agilidad, favorecidas por las relaciones existentes entre Notarías y Registros.

**Antecedentes.** Cita como principales **antecedentes legislativos** en esta búsqueda de coordinación:

– La [**Ley 13/1996, de 30 de diciembre**](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1996-29117&tn=1&p=20150625&vd=#s4-2), que introduce la **referencia catastral** como elemento de identificación e intercambio de información e incorpora la certificación catastral descriptiva y gráfica como requisito indispensable para la **inmatriculación** de fincas en el Registro.

– El **Reglamento Hipotecario** en materia de **Urbanismo**, [Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio](http://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/reglamento-hipotecario-urbanismo.htm).

– La Ley 48/2002, del Catastro Inmobiliario, y su Texto Refundido. [RDLeg 1/2004, de 5 de marzo](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163), 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.

**Deficiencias actuales.**

– Aunque desde 2004 el Registro envía datos relevantes al Catastro, no existe una **conexión que posibilite un intercambio bidireccional de información** que permita la necesaria coordinación entre ambos.

– Hay **divergencias** por razones varias, como alteraciones catastrales no comunicadas o el carácter voluntario de la inscripción registral.

– No existe un **procedimiento de coordinación** que permita la resolución de discrepancias entre el Registro y el Catastro en la descripción de los bienes inmuebles.

**Finalidad de la Ley.** Trata de corregir esas deficiencias a través de la 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

– dotar al **procedimiento** de un marco normativo adecuado,

– obtener un mayor grado de acierto en la **representación gráfica** de los inmuebles,

– mejorar la seguridad jurídica, **evitando litigios,**

– y simplificar la **tramitación** administrativa.

**Beneficios:**

– Para el **Registro**, determinar con la mayor exactitud posible **la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos**.

– Para el **Catastro**, 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.

– Para el **ciudadano**, 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.

Ver [valoración de la reforma](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/territorio/las-claves-de-la-ley-132015-de-reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-de-la-del-catastro/#valoracion), por Joaquín Delgado.

**Concordancia.** 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**,

– las **vías para dejar constancia** registral y catastral de la coordinación alcanzada.

– Sin embargo, permite que el Catastro pueda producir unilateralmente una descoordinación a posteriori, tras haber sido la finca coordinada. Véanse [art. 11.3](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163&tn=1&p=20150625&vd=#a11) y [18.4 TRLCatastro](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163&tn=1&p=20150625&vd=#a18).

– y cómo dar **publicidad** de tal circunstancia.

**II. REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

**A) MARCO REGULATORIO GENERAL. Artículos 9 al 11.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

**1. Introducción.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

Los [artículos 9](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a9) y [10](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a10) incorporan el **marco regulatorio general** al que antes se hizo alusión.

El **art. 9** se refería y se refiere a las **circunstancias** que han de contener los **asientos registrales**, estando desarrollado de modo especial por el [art. 51 RH](http://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/reglamento-hipotecario-1.htm#art51). Aclara que dichas **circunstancias han de proceder** del título y de los asientos del registro, previa calificación del Registrador.

El [**artículo 10**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a10)es vaciado de contenido –por [traslado al 11](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a11)– y llenado con lo referente a la **cartografía catastral.**

Creo que hubiera sido una mejor técnica englobar todo su contenido **en un solo artículo**. De hecho, he ido intercalando el texto del artículo 10 en los diversos apartados del 9 íntimamente relacionados.

**2. Código registral único.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

Comienza con una importante novedad, el **código registral único (CRU),**que cada finca ha de tener y que la identificará, no sólo en un registro determinado sino también, a nivel nacional, una especie de DNI de la finca, que también se trasladará al Catastro. Tiene como antecedente al [IDUFIR](http://www.notariosyregistradores.com/CORTOS/2008/32-IDUFIR.htm).

Se dedica a él el [punto 5](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resolucion-circular-dgrn-que-interpreta-la-ley/#codigo-registral-unico-de-finca) de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015, que dice en lo esencial:

– Se utilizará como código registral único de finca **el actual sistema de identificador único** de finca registral diseñado por el Colegio de Registradores (IDUFIR) y será aplicable **tanto a las fincas registrales preexistentes** al 1 de noviembre de 2015**como a las que abran folio real a partir de dicha fecha**, incluidas las participaciones indivisas que determinen la apertura de folio registral.

**– A partir de** la fecha de la resolución por la que se apruebe **la homologación** de la aplicación de bases gráficas (del [art. 9 LH](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a9)), a las **nuevas fincas** registrales y demás supuestos que conforme a la legislación hipotecaria abran folio real propio, **sólo se les asignará el código único** de finca registral especificado en esta resolución-circular, y, para evitar duplicidades y disfunciones, **no se les asignará el número de finca o subfinca particular** dentro de cada registro, término municipal y sección que procedía conforme a la normativa reglamentaria anterior a la implantación legal del código registral único.

– Una **finca registral**, en tanto mantenga su individualidad jurídica través de su propio folio real, no**podrá tener más que un código registral único**, que en todo caso permanecerá **invariable y distinto al de otras fincas.**

– En los servicios públicos prestados por los registradores **se utilizará con carácter preferente** el código registral único de finca como medio de identificación inequívoco de las fincas registrales.

– Los **usuarios** podrán limitarse a dar el código registral único para identificar la finca.

– Se hará constar el código registral único de finca **en el folio real** de la misma por nota marginal al practicar un asiento, en la **nota de despacho**, en **notas simples** y en **certificaciones**.

Aunque el [punto 5.3 de la Circular](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resolucion-circular-dgrn-que-interpreta-la-ley/#codigo-registral-unico-de-finca) de pie a tener que poner de nuevo el CRU cada vez que se practique un asiento**, en mi opinión, basta con que se haga una sola vez por folio registral**, para no llenar el libro de inscripciones de asientos innecesarios.

**3. Descripción literaria de la finca.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

En cuanto a la **descripción de la finca**, el artículo es menos telegráfico que la anterior redacción que debía estar mucho más apoyada en los cuatro primeros apartados del [art. 51 RH](http://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/reglamento-hipotecario-1.htm#art51)

– El **libro del edificio** deberá aportarse para su archivo registral, salvo que por la antigüedad de la edificación no fuera exigible, dejando constancia de ello en el folio real de la finca (no es preciso que haya división horizontal). 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 ([art. 202](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a202)). [Volvemos sobre él](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#articulo-202-edificaciones-y-plantaciones) al tratar del art. 202 LH.

– Ha de incluirse la **referencia catastral**del inmueble o inmuebles que integren la finca. Respecto de su exigibilidad, ahora se dice que se incluirá y punto, mientras que el Reglamento Hipotecario utiliza la expresión “en los supuestos legalmente exigibles”, que podría haberse visto afectada por la reforma. De todos modos, no parece causa suficiente para paralizar la inscripción la ausencia de referencia catastral, sobre todo si hay causa justificada para ello. El plural –inmueble o inmuebles- debe conectarse a que puede haber varias parcelas catastrales dentro de una misma finca registral. La [R. 14 de marzo de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-abril-2016/#r82) no permite inscribir una instancia privada para hacer constar la referencia catastral presentada por quienes son titulares catastrales pero no registrales de la finca.

– Ha de aportarse **certificación catastral** descriptiva y gráfica de la finca, junto al título inscribible, para la incorporación de la representación gráfica georreferenciada, tanto en los casos en los que esta incorporación sea obligatoria como cuando sea potestativa, salvo las excepciones que veremos.

– Ha de decirse expresamente si la finca está o no **coordinada gráficamente** con el Catastro. Para determinar si lo está, hay que acudir al [art. 10 LH](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a10). Si se inscribe una representación gráfica alternativa, no estará coordinada hasta que el Catastro notifique su incorporación. Ver también el [punto 8º](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resumen-resolucion-conjunta-catastro-registro/#constancia) de la Resolución conjunta Catastro-Registro, de 29 de octubre de 2015, Conviene indicar la fecha del asiento de coordinación o referirse a él, porque el Catastro puede descoordinar por su cuenta a posteriori.

– La **calificación urbanística, medioambiental o administrativa** costará por nota marginal si se aporta.

– En cuanto a la descripción de **linderos**, la DGRN entiende que es preferible atender a los linderos perimetrales y no a los nombres de los supuestos propietarios colindantes. [Ver R. 16 de diciembre de 2015.](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/resoluciones-dgrn-interpretativas-de-la-ley-132015-de-24-de-junio/#487-elevacion-a-publico-de-contrato-de-arrendamiento-de-local-de-negocio-acreditacion-del-impuesto-principio-de-especialidad)

**4. Representación gráfica georreferenciada.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

Es una de las principales novedades de la reforma.

– **Completa su descripción literaria**. Incluye las coordenadas georreferenciadas de sus vértices si se acreditan. [Ver qué son estas coordenadas](http://www.notariosyregistradores.com/web/wp-content/uploads/2016/01/AJC-TEXTO-1.pdf) por Antonio Jiménez Clar. El sistema de coordenadas utilizado en la reforma es el UTM ETRS89, también usado por el Catastro (REGCAN95 en Canarias).

– La **cartografía catastral** es la base ordinaria de representación gráfica de las fincas registrales y estará a disposición de los Registradores de la Propiedad.

– **Casos en que es obligatoria**: habrá de inscribirse la representación gráfica en inmatriculaciones, parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos. Aparte de esta lista del artículo 9, se suele añadir la declaración de obra nueva, conforme al [art. 202.2 LH](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a202) y [apartado octavo](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resolucion-circular-dgrn-que-interpreta-la-ley/#edificaciones-y-elementos-de-propiedad-horizontal) de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015.

– Es **potestativa** en los demás casos, pudiendo ser incluso **operación registral específica** sin acto inscribible adicional.

– Se utilizará el procedimiento previsto en el [art. 199 LH](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resolucion-circular-dgrn-que-interpreta-la-ley/#edificaciones-y-elementos-de-propiedad-horizontal), [que veremos](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#articulo-199-representacion-grafica-y-coordinacion). Sin embargo, conforme a la [R. 12 de febrero de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-marzo-2016/#51-segregacion-sin-cabida-suficiente-georreferencia-obligatoriedad-procedimiento-y-situacion-provisional), podrá evitarse el uso de dicho complejo procedimiento en muchos casos de inscripción potestativa -diferencias de superficie de -10% y clara identificación sin rebasar el perímetro catastral y sin que el registrador considere que existe perjuicio para conlindantes- o en casos de inscripción obligatoria en que no hay remisión al art. 199, salvo excepciones parecidas a las apuntadas para la inscripción potestativa.

– El archivo que la contenga tendrá el formato GML. El lenguaje o el formato GML (Geography Markup Language) es una variante o sublenguaje de XML (lenguaje estructurado con etiquetas que definen su contenido y cómo leerlo) que, utilizando el mismo sistema de lenguaje estructurado, permite el almacenamiento de información geográfica y que hace posible, con los visores o aplicaciones adecuadas, su representación gráfica. Ver más explicaciones en [este artículo de Antonio Jiménez Clar](http://www.notariosyregistradores.com/web/wp-content/uploads/2016/01/AJC-TEXTO-002.pdf).

– Ver [artículo de Antonio Jiménez Clar sobre operaciones gráficas y jurídicas](http://www.notariosyregistradores.com/web/wp-content/uploads/2016/01/AJC-TEXTO-005.pdf).

– **Regla general**. Para su incorporación, deberá aportarse junto con el título inscribible la **certificación catastral descriptiva y gráfica**, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

**– Representación gráfica alternativa a la catastral.**

— Para **supuestos en los que la ley la admita**.  Se determinan en el art. 10.3:

a) Procedimientos de **concordancia**entre el Registro y la realidad extrarregistral del [Título VI](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#tvi)(arts. 198 al 210) ***en los que expresamente se admita*** una representación gráfica alternativa. Se cita en los arts. 199, 201 (para rectificar la descripción, superficie o linderos), 202, 204 y 206 (inmatriculación en favor de AAPP). La [R. 9 de mayo de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r175) dice expresamente que no cabe la representación gráfica alternativa en la inmatriculación del art. 205 LH y que sí cabe por ejemplo,  conforme  a  los artículos 199.2, 200, 201, 202,  204, o el 206.

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

— **Límites**.

1º.- Ha de respetar la cartografía catastral en el **perímetro global** de la matriz o de las fincas aportadas.

2º.- Ha de tener los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro y que se especifican en la [Resolución conjunta DGRN-DGCatastro](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resumen-resolucion-conjunta-catastro-registro/#requisitosalternativa).

3º.- Los de publicidad que veremos

— **Procedimiento**. Hay remisión al [art. 199](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a199) que ahora se dedica al procedimiento para inscribir la representación gráfica. Ver apartado quinto de la [Resolución conjunta DGRN-DGCatastro](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resumen-resolucion-conjunta-catastro-registro/#requisitosalternativa)

**5. Incorporación de la representación gráfica catastral o alternativa al folio.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

**A) Antes:**

– El registrador ha de **calificar** su **correspondencia con la descripción literaria** y no tener dudas.

– Se entenderá que existe **correspondencia** entre ambas cuando los dos recintos –el literario y el gráfico- se refieran básicamente a la misma porción del territorio, diferenciada de los colindantes. Las diferencias de cabida, no han de exceder del **diez por ciento** de la cabida inscrita. La forma derivada de la representación gráfica será la que determine la superficie.

– Para su valoración se puede atender a la falta de coincidencia, siquiera parcial, con **otra representación gráfica** previamente incorporada, o a la posible invasión del dominio público. También podrá usar, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, con carácter meramente auxiliar**, otras representaciones gráficas disponibles**, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

– Ver sobre **notificaciones** lo que se indica al tratar del art. 199 LH.

**B) Después:**

– Conforme a la [Resolución-Circular](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resolucion-circular-dgrn-que-interpreta-la-ley/#como-inscribir-la-representacion-georreferenciada-y-la-lista-de-coordenadas), una vez **obtenida la representación gráfica**, a partir de certificación catastral descriptiva y gráfica presentada o de la representación alternativa, el registrador extraerá las coordenadas de los vértices de la finca y le adicionará como metadatos la identificación del asiento de presentación y el código de finca registral, **generando un archivo electrónico**, también en formato GML, **que firmará** con su certificado reconocido de firma electrónica. En PDF, si no es posible.

– En el **acta de inscripción** incluirá la expresión formal de que inscribe la representación gráfica y lista de coordenadas que constan en el referido archivo electrónico con indicación del **Código Seguro de Verificación** (CSV) del mismo, generado en el anterior procedimiento de firma, con el fin de relacionar la descripción de la finca contenida en el folio real con la representación gráfica incorporada al archivo GML firmado por el registrador.

— SI ha usado representación gráfica catastral el Registrador hará constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado **coordinada gráficamente con el Catastro**.

– El archivo con la representación gráfica se almacenará en los servidores locales del Registro y también se remitirá, junto a su CSV, al correspondiente **portal de servicios registrales** geográficos del Colegio de Registradores.

— La cabida gráfica prevalecerá y **rectificará la cabida literaria**.

– El Registrador trasladará al Catastro el **código registral** de las fincas que hayan sido coordinadas con él, en el plazo de **cinco días** desde la inscripción, junto con los datos que se expresan en la [Resolución Conjunta](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resumen-resolucion-conjunta-catastro-registro/#catastral).

– La **Dirección General del Catastro** ***incorporará***, cuando proceda según el [art. 14](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163&tn=1&p=20150625&vd=#a14), las alteraciones catastrales derivadas de la información suministrada y ***hará constar*** la circunstancia de la coordinación, el código de la finca registral de la parcela o parcelas coordinadas y la fecha de la coordinación.

– El Registrador remitirá información al Catastro si se ha aportado una **representación gráfica alternativa**. Si el Catastro practica una alteración, como consecuencia de ello, lo comunicará al Registro para que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, que se ha alcanzado la coordinación e incorpore al folio real la representación gráfica catastral. Se reforma en paralelo el [art. 18.3 de la Ley del Catastro](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163&tn=1&p=20150625&vd=#a18) para la rectificación de oficio del Catastro. Ver la [Resolución Conjunta](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resumen-resolucion-conjunta-catastro-registro/#catastral).  Los ficheros de la representación gráfica irán en formato GML

— El Registrador **notificará** la rectificación de cabida a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación.

**C) No incorporación.**Si no queda acreditada la correspondencia -y se ha utilizado información catastral- el Registrador lo comunicará telemáticamente al Catastro, con un **informe motivado**a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno.

**6. Efectos de inscribir la representación gráfica.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

**A) Catastral.**S**e presumirá**, con arreglo a lo dispuesto en el [artículo 38](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a38), 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. Por el [38 LH](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria#a38), a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.

**B) Alternativa.**Se aplica la **misma presunción**, pero sólo para aquellos 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.

**C) Constancia ya existente de la referencia catastral**. La [DF 4ª](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-7046&tn=1&p=20150625&vd=#dfcuaa) no reconoce la presunción si se hizo constar la referencia catastral pero con diferencias de superficie o en el nombre o número de la calle [(por remisión al art. 53.5.1ª, segundo inciso, Ley 23/1996)](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1996-29117&b=74&tn=1&p=20040308#a53). Nota: Se puede deducir, a sensu contrario, que gozarán de la presunción aquellos casos en los que, constando la referencia catastral, hay coincidencia entre parcela y finca en superficie, nombre de calle y número (primer inciso del [5 1ª](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1996-29117&b=74&tn=1&p=20040308#a53), ahora derogado).

En este caso, se daría la curiosa circunstancia de que se producen los efectos principales de la inscripción de la representación gráfica -la presunción del art. 38 LH- pero sin estar propiamente inscrita, pues no se ha generado el fichero gráfico registral con las coordenadas y los metadatos.

**7. Programa de bases gráficas.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

– Es **obligatorio** para los Registradores, como **elemento auxiliar de calificación**.

– Se trata de una **única aplicación informática** suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único.

**– Finalidades:**

— **relacionar** las representaciones gráficas con las **descripciones literarias**

— consulta de las **limitaciones al dominio** que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.

– **Homologación.** La aplicación ha de estar homologada por la DGRN, conforme a las exigencias que se recogen en la [D. Ad. 1ª](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-7046&tn=1&p=20150625&vd=#daprimera), entre las que se encuentran: que **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.

El Colegio de Registradores deberá presentar la solicitud de homologación en el plazo de **tres meses** desde la aprobación de la resolución conjunta a la que ahora nos referiremos. Mientras no se obtenga dicha homologación, esta nueva aplicación **no podrá ser utilizada**. La solicitud de homologación fue presentada el 29 de enero de 2016, estando todavía pendiente a la fecha de revisar esta nota (28 de mayo de 2016).

Los municipios deberán dar acceso a esta aplicación para conocer los **planes urbanísticos**o, en su defecto, enviarlos**.**El plazo terminó el 26 de septiembre de 2015. Ver más adelante la [D. Ad. 5ª](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-7046&tn=1&p=20150625&vd=#daquinta).

Algunos apuntes, al respecto, del [apartado cuarto](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resolucion-circular-dgrn-que-interpreta-la-ley/#aplicaciones-informaticas-para-el-tratamiento-de-representaciones-geograficas) de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015:

**– Hasta la homologación**, los registradores ***podrán seguir utilizando las anteriores aplicaciones colegiales*** disponibles para tal finalidad, así como los nuevos desarrollos que el Colegio de Registradores implante provisionalmente en fase de ***pilotaje***.

– Respecto a las **representaciones gráficas alternativas**, según la [R. 12 de febrero de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-marzo-2016/#51-segregacion-sin-cabida-suficiente-georreferencia-obligatoriedad-procedimiento-y-situacion-provisional), mientras no haya homologación e implantado el sistema de comunicación de información en previsto en la Resolución Conjunta, debe aplicarse lo previsto en el [punto tercero, letra b](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resolucion-circular-dgrn-que-interpreta-la-ley/#como-inscribir-la-representacion-georreferenciada-y-la-lista-de-coordenadas), de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015.  Valdrá la presentación en cualquier formato que le permita al registrador generar el PDF.  Cuando finalice esta situación transitoria, el Registrador dará cumplimiento a las obligaciones que le incumben conforme a la expresada Resolución conjunta en cuanto a todas las representaciones gráficas que se hayan inscrito desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015.

– La nueva y futura aplicación habrá de permitir ***importar***, con la debida metadatación y tratamiento diferenciado, los recintos geográficos que figuren activados o validados en dichas ***aplicaciones informáticas previas*** para servir como elemento auxiliar de la calificación registral.

**8. Resolución conjunta DGRN – DGCatastro.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

Se elaboró para asegurar el **intercambio de información** entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, así como la  **interoperabilidad** entre sus sistemas de información. D. F. 3ª. [Ver la Resolución Conjunta de 29 de octubre de 2015 y un resumen.](http://www.notariosyregistradores.com/web/?p=10577)

**9. Publicidad gráfica.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

**– Regla general:** sólo cabe expedirla de la que resulte de la**representación gráfica catastral.**

**– No cabe**de la información gráfica contenida en la referida aplicación informática, en cuanto elemento auxiliar de calificación.

– Es posible de la representación gráfica georreferenciada **alternativa** admitida por la Ley, **temporalmente**hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Se dirá expresamente que no hay validación catastral.

– Se podrá dar información procedente de **otras bases de datos**, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real.

– En toda forma de publicidad registral –**gráfica o literaria-** aparecerá la **referencia catastral** y si la finca **está o no coordinada**gráficamente con el Catastro a una fecha determinada.

Algunos apuntes, al respecto, del [apartado cuarto](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resolucion-circular-dgrn-que-interpreta-la-ley/#aplicaciones-informaticas-para-el-tratamiento-de-representaciones-geograficas) de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015:

– Los registradores **no expedirán publicidad formal**de los recintos geográficos que consten en dichas aplicaciones previas en virtud de simples validaciones o identificaciones geográficas de oficio, sin perjuicio de su valor auxiliar en la calificación registral o en la emisión de dictámenes cuando se solicitaren.

– Los registradores **sí podrán expedir publicidad formal** de los recintos geográficos que consten en dichas aplicaciones previas cuando tales recintos correspondan a la **representación gráfica de las fincas aportada preceptivamente y archivada registralmente**, conforme a la normativa sectorial que fuera de aplicación, como en los casos de inmatriculaciones,**expropiaciones**, **reparcelaciones** o **concentración parcelaria**. En tales casos, la publicidad formal expresará que tal representación gráfica consta archivada registralmente con anterioridad al 1 de noviembre de 2015.

**10. Titular del derecho que se inscriba.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

**–**Hasta ahora, debía ser una persona –física o jurídica- salvo excepciones como la de los fondos de titulización de activos.

– Ahora admite como titular registral a un **patrimonio separado**, cuando sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. La DGRN, en [R. de 12 de febrero de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/concretas-resoluciones/una-comunidad-de-propietarios-titular-registral-de-dominio/), ha admitido la inscripción de dominio, como titularidad puente, a favor de una comunidad de propietarios de una plaza de aparcamiento, adquirida en una subasta derivada de un procedimiento ejecutivo.

– Para las **uniones temporales de empresas**, se ha de acreditar, mediante documento público, su composición y el régimen de administración y disposición. La inscripción se practicará a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido.

– Se reconoce legalmente –ya la había admitido la DGRN- anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las**comunidades de propietario**s en régimen de propiedad horizontal.

**11. Domicilio para notificaciones.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

– 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.  Nota: a pesar de una dicción poco afortunada, parece que no se trata en ningún caso de domicilio físico.

– Para que sean **válidas estas comunicaciones** se precisa:

— constancia de la transmisión y recepción con sus fechas

– constancia del contenido íntegro,

– y se ha de identificar de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario.

**12. Acta de inscripción.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

Se alude a ella de modo expreso como parte del contenido del asiento. Resume sucintamente el título, su extensión y titulares.

**13. Firma del Registrador.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

Le da el sentido de **conformidad del firmante con el texto íntegro del asiento practicado**. Antes se hacía hincapié en que denotaba la conformidad de la inscripción con la copia del título. Ha de entenderse que la expresión actual va más allá, pues, no sólo supone que el asiento es conforme con el título, porque, sino, no podría haberse extendido, sino que es también armonioso con otros datos obtenidos, fundamentalmente del propio Registro o de herramientas auxiliares de calificación, no aportadas por el presentante.

Los **demás apartados** del art. 9, sobre, circunstancias del derecho, persona de la que procede el derecho, presentación o posibles reglas especiales no cambian.

**Artículo 11. Precio y aplazamiento de pago.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

Refunde el contenido de los anteriores artículos 10 (dedicado a la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico) y el propio 11, sobre el aplazamiento del pago.

La redacción es similar salvo que ahora se incluye que deben **acreditarse los medios de pago utilizados**, en la forma establecida en los artículos [21](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a21), [254](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a254) y [255](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a255) de esta Ley. No hace más que reforzar la exigencia previa, derivada de los preceptos citados y del[artículo 24 Ley del Notariado](http://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/ley-notariado.htm#24) y [177 Reglamento Notarial](http://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/reglamento-notarial-2.htm#art177).

**B) MARCO REGULATORIO ESPECÍFICO: PROCEDIMIENTOS. Arts 198 al 210.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

Se tratan los arts. 198 al 210.

**[Artículo 198. Concordancia.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/" \l "a198" \t "_blank)**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

La concordancia regulada ya no es sólo del Registro con la realidad jurídica extrarregistral, sino también con la **realidad física**.

De los tres **procedimientos**, que son **acumulables**, pasamos a **nueve:**

1.º La inscripción de **la representación gráfica georreferenciada** de la finca y su **coordinación** con el Catastro. Art. 199.

2.º El **deslinde** registral de la finca. Art. 200.

3.º La **rectificación** de su descripción. Art. 201.

4.º La inscripción de plantaciones, **edificaciones**, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca. Art. 202.

5.º La **inmatriculación** de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna. Ya se aludía. Arts. 203 al 206.

6.º Las operaciones registrales sobre **bienes de las Administraciones Públicas**, en virtud de certificación administrativa. Art. 206.5.

7.º El expediente de **reanudación del tracto sucesivo** interrumpido. Ya se aludía. Art. 208.

8° El procedimiento de subsanación de la **doble o múltiple inmatriculación**. Art. 209.

9.º El expediente de **liberación registral de cargas** o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso. Ya se aludía. Art. 210.

Se reconoce expresamente al promotor, que vea desestimada su pretensión, la incoación de un **proceso jurisdiccional posterior** con el mismo objeto que estos expedientes. Pero no dice de modo expreso que tenga que intentar necesariamente con carácter previo la vía de la jurisdicción voluntaria.

**[Artículo 199.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/" \l "a199" \t "_blank) Representación gráfica y coordinación.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

La inscripción de la representación gráfica puede ser una **operación independiente**o puede ser una segunda operación registral adicional a la operación jurídica tradicional (venta, segregación…). Cabe este procedimiento incluso cuando ya aparezca en el folio registral una referencia catastral.

**Procedimiento.** Implicará el desarrollo de un procedimiento autónomo en el que se tendrán que ir documentando los trámites que se realicen como referencia a la representación gráfica, notificaciones, comparecencias, oposición, etc… Y que el Registrador deberá**archivar**.

**Cuándo no es necesario.** Conforme a la [R. 12 de febrero de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-marzo-2016/#51-segregacion-sin-cabida-suficiente-georreferencia-obligatoriedad-procedimiento-y-situacion-provisional), podrá evitarse el uso de este complejo procedimiento en muchos casos de inscripción potestativa -diferencias de superficie de -10% y clara identificación sin rebasar el perímetro catastral y sin que el registrador considere que existe perjuicio para conlindantes- o en casos de inscripción obligatoria del art. 9 b) en que no hay remisión al art. 199, salvo excepciones parecidas a las apuntadas para la inscripción potestativa.

**Quién:** puede solicitarla el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita.

**Qué ha de aportar**:

– sólo certificación catastral descriptiva y gráfica, si cree que hay coincidencia.

– Si cree que la certificación catastral **no se corresponde** con la realidad física de su finca, deberá aportar, **además,**una representación gráfica georreferenciada alternativa.

**Qué ha de hacer el Registrador:**

**1º Notificar**

— a los titulares registrales del dominio (si no incoaron ellos)

— a los titulares de las **fincas registrales** **colindantes** afectadas, salvo si son elementos de división horizontal. Se puede solicitar información adicional del presentante, si, tras revisar los archivos del registro y bases de datos auxiliares, quedase la duda sobre la certeza de la colindancia o sobre si se han identificado todos a los que se ha de notificar. Todo ello, con la finalidad de tratar de evitar posibles impugnaciones futuras y, teniendo en cuenta que el Registro alberga descripciones de 150 años, con linderos referidos a personas, que, por imperativos de la vida, han tenido que cambiar.

— a los titulares de las **parcelas catastrales colindantes**, sólo si se va a utilizar una representación gráfica alternativa.

— en divisiones horizontales sólo al representante de la comunidad de propietarios.

— Personas a las que **no hay que notificar:**

1. titulares de las fincas registrales colindantes ***NO afectadas***. Por ejemplo, porque ese lindero esta ya deslindado, porque está inscrita su representación gráfica…
2. cuando ya han sido citados en los ***expedientes que recojan la delimitación gráfica***: reparcelaciones, concentraciones parcelarias…

**— Cuándo:** Ha de ser antes de la inscripción.

— **Forma de la notificación:**

a) como regla, se hará **de forma personal**. Es difícil determinar su alcance, pero es razonable entender que puede utilizarse el***correo certificado con acuse de recibo*** y que se intente en dos ocasiones utilizando el último domicilio que conste en el registro (para titulares registrales) o en el Catastro (para titulares catastrales).

b) por **edicto en el BOE**si alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación;

c) para reforzar el conocimiento efectivo se utilizará para convocar, en todo caso, el **sistema de alertas en línea**previsto para fincas que fueran afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos.

Lo dicho es meramente provisional, pues está **pendiente de desarrollo reglamentario**.

**— Contenido de la notificación:**

– Debe incluir, al menos, el ***plano*** de la finca cuya representación gráfica se debe de inscribir y los datos para identificar el***procedimiento registral*** en curso, así como el ***derecho que le asiste a alegar*** en ***veinte días*** ante el Registrador.

Según el [apartado séptimo](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resolucion-circular-dgrn-que-interpreta-la-ley/#notificaciones-y-edictos) de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, en toda notificación personal o edicto, además de otros extremos pertinentes, el registrador insertará, con valor de certificación, un **enlace al correspondiente recinto geográfico en el visor público** de alertas geográficas registrales. A través del citado visor, una vez seleccionando el recinto afectado por la alerta correspondiente, se mostrará el procedimiento que afecta a esta finca, el Registro y número de asiento de presentación correspondiente, el Código Único de Finca, en su caso, así como el contenido de la comunicación o edicto publicado en el BOE.

— Los convocados o notificados podrán **comparecer** en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Se suele considerar en la legislación hipotecaria que son ***días hábiles***, conforme al [art. 109 RH](http://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/reglamento-hipotecario-1.htm#art109) y atendiendo a que la Ley Hipotecaria no utiliza el término hábil, salvo en el art. 248 y sin embargo los días se consideran hábiles, por ejemplo, los relacionados con el Libro Diario.

Ahora bien, existen **dos posibles modos de descartar días inhábiles:**

– Uno es el de aquellos en los que no esté abierto el registro físicamente. De seguir este planteamiento, los veinte días se convertirían aproximadamente en un mes, al excluirse sábados y domingos.

– Otro es el de acudir al [artículo 48 LRJAPyPAC](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1992-26318&tn=1&p=20151002&vd=#a48) que sólo excluye domingos y festivos, pero no los sábados. En la misma línea el[calendario de días inhábiles para 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/utilidades/dias-habiles/dias-inhabiles-2016/).

Como la mayor parte de las dependencias de la Administración no abren los sábados y, a pesar de ellos, aplican el referido art. 48, **me inclino por considerar hábiles los sábados**, pues, ello, además agilizará algo el procedimiento. Veremos el desarrollo reglamentario o cómo se pronuncia la DGRN si tiene ocasión para ello.

**2º.-** **Calificar** conforme a lo dispuesto en el artículo 9. Esta referencia al art. 9 se refiere a que ha de valorar la **correspondencia de la representación gráfica con la descripción literaria**, no tener dudas al respecto y la posibilidad de utilizar los medios auxiliares de calificación allí recogidos. Ha de tener en cuenta las alegaciones efectuadas, que se irán documentando mediante diligencias sucesivas en el expediente. Sin embargo, no parece que éstas puedan servir para rectificar el recinto gráfico dentro del propio procedimiento, sino tan sólo para decidir definitivamente si esa representación gráfica puede inscribirse o no.

— Ha de **denegar en todo caso** si la representación gráfica de la finca coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público. Esto último lo ha de comunicar a la Administración titular del inmueble afectado.

— También ha de **denegar** **si se opone** el que acredite ser titular registral de la finca

– En el caso de que **se oponga un colindante titular registral**, la redacción es muy confusa. Nos inclinamos por entender que no necesariamente ha de implicar la denegación y que, el Registrador debe de valorar si esta oposición tiene un mínimo fundamento.

— En los demás casos decidirá motivadamente. Sólo la **calificación negativa podrá ser recurrida** conforme a las normas generales. Las calificaciones negativas siempre han de ser motivadas. En las positivas no se exige que se expliciten los motivos. Sin embargo, la redacción del precepto siembra dudas respecto a calificaciones positivas, pese a la oposición expresa de personas que no hayan acreditado ser titulares registrales.

**3º.- Incorporar y notificar.**

**— Si es la catastral.** 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. El contenido de la notificación -que habrá de hacerse en cinco días- se desarrolla en el [punto 4º de la Resolución conjunta Catastro – Registro](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resumen-resolucion-conjunta-catastro-registro/#catastral).

— **Si no es la catastral.**Incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo ***comunicará al Catastro*** a fin de que incorpore la rectificación que corresponda conforme al [art. 18 TRL Cat](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163&tn=1&p=20150625&vd=#a18). Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador para que haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca. Sólo hasta ese momento podrá darse publicidad a la representación gráfica alternativa.

**4º.- Asiento de presentación.**

Será común que el procedimiento incoado consuma el tiempo de un asiento de presentación ordinario y no se ha previsto de modo expreso su prórroga. Esta importante omisión la colma la [Instrucción-Circular de 3 de noviembre de 2015](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resolucion-circular-dgrn-que-interpreta-la-ley/#procedimiento-del-articulo-199-de-la-ley-hipotecaria): *si llegados los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación no se hubiera culminado todavía la tramitación íntegra del procedimiento, y ante la imposibilidad de practicar la inscripción, el registrador tomará la****anotación preventiva prevista en el***[***artículo 42.9 LH***](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a42)*. Si finalizado el procedimiento el Registrador acuerda la práctica del asiento solicitado, una vez extendido, con la prioridad derivada del asiento de presentación inicial, quedará sin efecto la citada anotación. Si resuelve suspender o denegar la inscripción, el Registrador lo hará constar mediante nota al margen de la anotación practicada.*

**5º.- Nota de despacho.**

Ha de incluir, al menos, aparte de la práctica de otras operaciones tradicionales, la inscripción de la representación gráfica y que la finca queda coordinada con el Catastro a fecha del asiento (o que no lo está). Díaz Fraile añade los trámites esenciales del expediente y las comunicaciones con el Catastro. Mi postura es más sobria, máxime cuando algunas comunicaciones son posteriores.

**Efectos de la incorporación:**

**– La superficie.** Será la de la representación gráfica registral inscrita y tiene capacidad para sustituir la que, hasta entonces constaba en los libros registrales. Si después cambia el catastro unilateralmente, ello no afecta por sí solo. La [R. 17 de noviembre de 2015](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/resoluciones-dgrn-interpretativas-de-la-ley-132015-de-24-de-junio/#445-exceso-de-cabida-y-agrupacion-inscripcion-de-rectificaciones-descriptivas-diferentes-supuestos)admite incluso rectificaciones registrales superiores al 10% de la superficie inscrita, porque la Ley no distingue.

– **La descripción y los linderos.** Acogemos el criterio de Díaz Fraile que da preferencia al artículo 199 sobre el 9 y, en consecuencia, pueden ser afectados los literarios que hasta ahora aparecen en el Registro, máxime si la sustitución es por algo tan preciso y, en principio intemporal, como son las coordenadas de los vértices. La [R. 17 de noviembre de 2015](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/resoluciones-dgrn-interpretativas-de-la-ley-132015-de-24-de-junio/#445-exceso-de-cabida-y-agrupacion-inscripcion-de-rectificaciones-descriptivas-diferentes-supuestos) reconoce expresamente que pueden rectificarse descripción y linderos -incluso fijos-. Entendemos por descripción, aquella parte del relato literario que define la finca y que no es ni superficie, ni linderos. Ej.: “Rústica. Terreno secano donde dicen Valle del viento…”.

– **La presunción.** Se extenderá la presunción del [art. 38 LH](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a38) -iuris tantum de titularidad y de posesión- a los datos físicos. No hubiera estado de más que el Legislador hubiese retocado este art. 38 en armonía con la reforma y de paso aclarado la extensión o no de esta presunción a ciertas referencias catastrales inscritas antes del 1º de noviembre de 2015, conforme a la [D.F.4ª.](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-7046&tn=1&p=20150625&vd=#dfcuaa) Recordemos que, si se trata de ***representación gráfica alternativa***, dicha representación, para obtener la presunción, ha debido de ser validada previamente por una autoridad pública, y es preciso esperar seis meses desde la comunicación de la inscripción al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica.

Aunque el Catastro, posteriormente, provoque de modo unilateral una descoordinación, esta presunción no por ello desaparece con respecto a la representación gráfica inscrita que, por esta circunstancia, no va a verse afectada.

**– La prioridad.** La representación gráfica inscrita habrá de ser respetada a la hora de inscribir posteriormente las representaciones gráficas de las fincas vecinas.

**– La coordinación.** En los casos ordinarios, en los que la representación gráfica es coincidente con la catastral, se producirá la coordinación ***a una fecha determinada*** (el Catastro puede descoordinar unilateralmente después) y ha de plasmarse así en el asiento.

**Colindantes.** Si se deniega la incorporación por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, hay dos soluciones:

— el promotor podrá instar el **deslinde**,

— los colindantes registrales afectados pueden **consentir** la rectificación solicitada, bien en documento público, bien ante el Registrador, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

**Recursos.**Cabe solicitar calificación sustitutoria, recurso gubernativo o presentar demanda en juicio verbal, es decir, los mismos recursos que ante una calificación adversa tradicional.

**[Artículo 200.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/" \l "a200" \t "_blank)Expediente de Deslinde.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

**Cuándo procede:**

– Sólo es de aplicación **si las fincas están inscritas**.

– **Si no lo estuviesen**, hay que acudir a los arts. 104 al 107 de la [Ley de Jurisdicción Voluntaria](http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-7391) y se seguirá ante el Secretario Judicial. Ni en un texto ni en otro se regula el caso en el que unas fincas estén inscritas y las otras no.

– Las **Administraciones Públicas** no han de ser titulares de ninguno de los inmuebles afectados, pues, en tal caso, el deslinde se practicará conforme a su legislación específica (ver, por ejemplo, la [LPAAPP](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-20254&tn=1&p=20150703&vd=#s3)).

– En cuanto a **deslindes parciales**, ver [R. 6 de abril de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-abril-2016/#r109), según la cual, sólo se debe expresar necesariamente la ***georreferenciación*** de cada uno de los vértices de la **línea de separación** entre ambas fincas.  Sólo es preciso que intervengan los propietarios directamente afectados por el deslinde, según la [R. 4 de mayo de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r164) (que recoge diversos títulos adecuados para deslindar).

**Ante quién:** El expediente de deslinde de **fincas inscritas** deberá tramitarse ante **Notario hábil** para actuar en el **distrito notarial**donde radiquen o en sus **colindantes**.

**Quién:** Será a instancia de cualquier titular registral del dominio o derecho real.

**Qué ha de aportar:**

– escrito

**– certificación catastral** descriptiva y gráfica de la finca y de las colindantes afectadas; pero, si cree que la anterior no coincide con el deslinde solicitado, deberá aportar también representación gráfica georreferenciada.

– documentos o **justificantes** que sirvan de fundamento a su pretensión.

**Qué ha de hacer el Notario:**

– **comunicar el inicio** del expediente a todos los interesados, dándoles quince días para hacer alegaciones y presentar pruebas.

– les dará **traslado** de toda la **documentación** aportada y los **convocará**, en el plazo de otros treinta días, a una **comparecencia**, para buscar la avenencia entre ellos.

– notificará el inicio del expediente al **Registro de la Propiedad** para que expida certificación.

– **Si hay acuerdo**, aunque sea parcial para algún lindero, autorizar **escritura pública.**

– **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 (párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del [art. 18 TRLCat](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163&tn=1&p=20150625&vd=#a18)). Ver[resumen de la Resolución de 26 de octubre de 2015 DG Catastro](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/varios/resumen-resolucion-suministro-de-informacion-de-notarios-al-catastro/#articulo18), por Alfonso de la Fuente

– Incorporar al documento público las **nuevas certificaciones catastrales** si se las hace llegar el Catastro (ha de hacerlo en otros cinco días si se ha utilizado la cartografía catastral).

**– Si no hay acuerdo**, el Notario dará por concluso el expediente.

**Qué ha de hacer el Registrador:**

– A petición del Notario, expedirá **certificación de titularidad y cargas** de las fincas, incluidas colindantes afectadas, cuyos titulares habrán de ser notificados del expediente por el Notario.

– Extenderá **nota al margen** de todas las fincas expresando la expedición de dicha certificación, Notario que tramita y su finalidad. Caducará a los **dos años** contados desde su fecha.

– Hará las comunicaciones precisas para que el deslinde sea visible en el **visor web** y se permita el uso del sistema de alertas.

– Suspenderá motivadamente si albergare **dudas fundadas** sobre la posibilidad de que el acuerdo de deslinde alcanzado encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Los expedientes de deslinde se incluyen, conforme al [apartado sexto](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resolucion-circular-dgrn-que-interpreta-la-ley/#sistema-de-alertas-geograficas-registrales) de la Resolución- Circular de 3 de noviembre de 2015, en el sistema de alertas y en el visor web.

**[Artículo 201.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/" \l "a201" \t "_blank)Rectificar la descripción, superficie o linderos.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

Se van a aplicar las reglas de la **inmatriculación** (art. 203, expediente ante Notario) con las **especialidades** que apuntamos, sobre todo atendiendo a casos en que la rectificación puede ser de **escasa entidad**.

Puede convenir **leer previamente la reseña del art. 203**, pues aquí se recogen en buena medida especialidades, pero se desea mantener el orden de artículos.

**Cuándo procede tramitar este expediente:**Si se necesita rectificar descripción, superficie de cualquier tamaño y/o linderos, incluso fijos, e inscribir la representación gráfica. Es fundamental al respecto la [R. 17 de noviembre de 2015](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-13363), en la que se desglosan todos los procedimientos para rectificar la cabida y descripción en general. Así, pues, este procedimiento notarial del art. 201 convive con el registral del art. 199. Ver también en el mismo sentido la [R. 22 de abril de 2015](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r145). La [R. 23 de mayo de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r202) consideró no inscribible una sentencia declarativa de dominio que recogía un gran exceso de cabida, entre otras razones, por falta de notificación a los colindantes. La DG sugiere utilizar este procedimiento.

**Cuándo no procede tramitar este expediente:**

– para la rectificación descriptiva de **edificaciones**, fincas o elementos de división horizontal (ha de rectificarse el título original). Ver[R. 12 de noviembre de 2015](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/resoluciones-dgrn-interpretativas-de-la-ley-132015-de-24-de-junio/#437-exceso-de-cabida-mediante-expediente-de-dominio-elementos-de-propiedad-horizontal).

– para fincas resultantes de **expediente administrativo de reorganización de la propiedad**, expropiación o deslinde (ha de tramitarse el procedimiento administrativo correspondiente).

**Cuándo no es imprescindible:**

– En la alteración de la calificación o clasificación de la finca, **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 o el **número o denominación de la calle**, lugar o sitio en que se encuentre. La modificación ha de acreditarse al Registrador en la forma que se determine reglamentariamente.

**– En pequeñas diferencias de cabida.**

a) Hasta de un **diez por ciento**sobre la inscrita. Precisa:

**—**certificación catastral descriptiva y gráfica,

— plena coincidencia de los datos descriptivos entre la parcela catastral y la finca inscrita.

— que no tenga el Registrador dudas fundadas.

b) Hasta de un **cinco por ciento**sobre la inscrita, si no tiene el Registrador dudas fundadas.

Ver la didáctica [R. 22 de abril de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r145).

**Ante quién:** El expediente deberá tramitarse ante **Notario hábil** para actuar en el **distrito notarial** donde radiquen o en sus**colindantes**. No se dice expresamente, por lo que se deduce del artículo 203 al que el 201 se remite.

**Quién:** Será a instancia de cualquier titular registral del dominio o derecho real.

**Qué ha de aportar:**

– **descripción** registral de la finca y su descripción actualizada,

– **manifestación** de que las diferencias 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;

– expresar los datos de que disponga sobre la **identidad y domicilio de los titulares** de la propia finca y de las colindantes tanto registrales como catastrales;

– **certificación catastral** descriptiva y gráfica de la finca o fincas objeto del expediente.

– **representación gráfica georreferenciada** si manifiesta que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada. Ver [R. 22 de septiembre de 2015](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/resoluciones-dgrn-interpretativas-de-la-ley-132015-de-24-de-junio/#360-expediente-de-dominio-exceso-de-cabida).

**Qué ha de hacer el Notario:**

Apuntamos sólo las diferencias con el expediente de inmatriculación.

– Menos requisitos en la **notificación de la pretensión** (apartados d) y e) de la regla quinta, art. 203)

– Si se ha aportado representación gráfica alternativa, **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 (párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del [art. 18 TRLCat](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163&tn=1&p=20150625&vd=#a18)).

– Ver [resumen de la Resolución de 26 de octubre de 2015 DG Catastro](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/varios/resumen-resolucion-suministro-de-informacion-de-notarios-al-catastro/#articulo18), por Alfonso de la Fuente

**Qué ha de hacer el Registrador:**

Apuntamos sólo las diferencias con el expediente de inmatriculación.

– El contenido de la **certificación** de la regla tercera del art. 203 se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita.

**– Suspenderá motivadamente** si, atendiendo al expediente y a los datos registrales, albergare **dudas fundadas** sobre la posibilidad de que el expediente encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. [La R. 21 de diciembre de 2015 considera que se mantiene en lo sustancial la situación anterior en este punto tras la Ley 13/2015.](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/resoluciones-dgrn-interpretativas-de-la-ley-132015-de-24-de-junio/#1-2016-doble-inmatriculacion-y-exceso-de-cabida)

**– En caso de pequeñas diferencias de cabida:**resolución motivada de que no alberga dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. **¿En qué puede fundar las dudas?**

 — en la previa comprobación, con exactitud, de la **cabida** inscrita,

— en la **reiteración** de rectificaciones

— en que la finca proceda de actos de **segregación**, división o agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie.

– Cuando el **exceso de cabida declarado no sea coincidente con la certificación catastral** sino con la representación gráfica alternativa aportada, y aun cuando tal exceso superara el 20% de la cabida inscrita, ya no será necesario obtener por el interesado una previa rectificación catastral y una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica que sea coincidente con la nueva cabida acreditada para su presentación al registro de la propiedad, sino que será el propio registrador el que, si la representación gráfica alternativa a la catastral cumple los requerimientos legales, remitirá la nueva representación geográfica inscrita al Catastro para que éste ultimo la incorpore y se produzca, con posterioridad a la inscripción, la coordinación entre el Registro y el Catastro. Ver, al respecto, la [R. 22 de septiembre de 2015](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/resoluciones-dgrn-interpretativas-de-la-ley-132015-de-24-de-junio/#360-expediente-de-dominio-exceso-de-cabida).

– **Notificar**de la diferencia de cabida a los**titulares registrales de las fincas colindantes**. Ojo: también cuando sea inferior al 5% e, incluso, cuando sea en menos (aunque, en este caso, pocos perjuicios pueden tener los colindantes).

– No se aplica la determinación de la **prioridad de cargas** y gravámenes (último párrafo de la regla sexta del artículo 203).

**[Artículo 202:](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/" \l "a202)Edificaciones y plantaciones.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

Su contenido procede en muy buena medida del antiguo artículo 208 que ya preveía que estas declaraciones de obra nueva o análoga, tanto podían ser títulos independientes -lo más habitual- como añadidos a otros títulos en el mismo documento.

**Podemos citar como novedades:**

– Se recoge de modo expreso la posible inscripción de **instalaciones, incluso removibles.**Aunque es interpretable, por el juego de comas, puede entenderse que se extiende a **edificaciones removibles** como pueden ser las casas prefabricadas o desmontables. Cobra mayor importancia la interpretación del ámbito de los inmuebles por destino del [art. 334 Cc](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/codigo-civil-libro-segundo/#art334).

– Se adaptan los **requisitos para su inscripción** a la regulación actual, frente a un texto que había quedado anticuado.

– **Nuevo requisito** para las declaraciones que no se extiendan a la integridad del solar: ha de definirse la porción de suelo que ocupe mediante sus **coordenadas de referenciación geográfica.**

– **¿Ha de inscribirse también la representación gráfica de toda la parcela?** Según el [apartado 8](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resolucion-circular-dgrn-que-interpreta-la-ley/#edificaciones-y-elementos-de-propiedad-horizontal) de la Resolución- Circular de 3 de noviembre de 2015, se necesitará también inscribir la representación gráfica de toda la parcela. Sin embargo, [la R. 8 de febrero de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-marzo-2016/#r36) matiza la exigencia: “Además, para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, **es posible que necesite**, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la ***delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique***, tal y como ya contempló este centro directivo en el [apartado octavo](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resolucion-circular-dgrn-que-interpreta-la-ley/#edificaciones-y-elementos-de-propiedad-horizontal) de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015.”

En el acta de inscripción en el folio real, el registrador incluirá la expresión formal de que inscribe la lista de coordenadas, que constarán en un archivo electrónico firmado por él, conforme al [apartado tercero](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resolucion-circular-dgrn-que-interpreta-la-ley/#como-inscribir-la-representacion-georreferenciada-y-la-lista-de-coordenadas) de la propia resolución-circular, y con indicación del Código Seguro de Verificación (CSV) del mismo.

– ¿Se aplica a las **obras nuevas en construcción**? Ni el artículo 202 de la Ley ni la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2016 distinguen. Ya se ha pronunciado la **DG** en [R. de 19 de abril de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r133), indicando que **no es exigible**: *“…dado que se trata de una exigencia legal referida a la concordancia del Registro con la realidad física extrarregistral de la finca (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), sólo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada, momento en el que podrán determinarse efectivamente las coordenadas de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extrarregistral.”*[Ver opinión en el mismo sentido de Fermín Moreno Aygüadé](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/obras-nuevas-tras-la-ley-132015-georreferencia-y-en-construccion/) y de Javier Oñate.

– ¿Y a las **ampliaciones de obra nueva**? Como regla general, sí se aplica. Pero la [R. 23 de mayo de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r200) no consideró exigible la georreferenciación si se construye una segunda planta sin alterar la superficie ocupada del terreno.

**Mi opinión difiere**, pues, al no distinguir la ley, no debemos distinguir nosotros salvo que existan poderosas razones de interpretación. El registrador desde el primer momento debe de conocer si la edificación en construcción se está desarrollando en su integridad dentro de la finca y que, aun siendo así, si respeta otras limitaciones como servidumbres de carreteras. Si se inscribe en construcción y, después, **con el fin de obra, se ve que en parte está fuera de la finca o que no respeta esas servidumbres**, ¿cómo desinscribir si el asiento está bajo la salvaguardia de los tribunales y puede haberse constituido el edificio en división horizontal e hipotecado?

Aparte de ello, se está vistiendo un santo, desnudando otro: podrán inscribirse las obras nuevas en construcción y esperar al fin de obra -que puede que nunca llegue- para la georreferenciación. Pero, con este criterio oficial, **si la obra nueva en construcción se presentó para inscribir antes del 1º de noviembre de 2015** y ahora se aporta el fin de obra, habrá de exigirse la georreferenciación, lo que no hubiera sido preciso en el caso de entender que la obra ya estaba declarada a estos efectos.

He de reconocer como importante argumento a favor del criterio de la DG, el que la realidad física ¿definitiva? se producirá con la obra nueva terminada. Pero, en el proyecto obra aprobado ya debe de constar perfectamente delimitada la superficie ocupada del terreno. Aunque sea común la existencia de pequeñas modificaciones durante el desarrollo de la obra, suelen ser de puertas adentro. Y también puede haber cambios fácticos tras el fin de obra…

Cuestión distinta es la de que se dé una **imposibilidad técnica** porque el Catastro no se encuentre todavía preparado para servir las coordenadas. En ese caso, mientras se desarrolla técnicamente la aplicación de la Ley, parece razonable utilizar un criterio flexible para no paralizar obras con el consiguiente coste para el ciudadano. **La DG facilita mucho el cumplimiento de los requisitos legales**. Ver, al respecto, esta misma [R. 19 de abril de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r133) y la [R. 8 de febrero de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-marzo-2016/#r36): como regla general, no se precisará de un procedimiento jurídico especial.

– ¿Y respecto de **obras no recientes**? Estamos en las mismas: es preciso determinar esas coordenadas, salvo imposibilidad técnica. Se refuerza ese criterio observando que el párrafo siguiente, al hablar del Libro del Edificio, excluye las obras antiguas y, en cambio, no ocurre lo mismo respecto a las coordenadas. Lo confirman la [R. 8 de febrero de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-marzo-2016/#r36), la [R. de 19 de abril de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r133) y la de [9 de mayo de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r175).

– ¿Y **escrituras anteriores al 1º de noviembre de 2015**? Si se presentaron al Registro tras esa fecha, se les aplica íntegramente la nueva redacción del art. 202 LH. Ver la la [R. 8 de febrero de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-marzo-2016/#r36).

– La necesidad de proteger el **dominio público** puede exigir requisitos adicionales. Ver, por ejemplo la [R. 19 de febrero de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-marzo-2016/#53-obra-nueva-alcance-temporal-de-las-normas-que-regulan-su-inscripcion-carreteras-prescripcion), sobre edificación en terreno que linda con carretera.

– ¿Y si se manifiesta que la edificación **ocupa todo el solar**? No he visto todavía pronunciamiento al respecto de la DG. Creo que, como regla general, es exigible la georreferenciación. Sin embargo, como no es obligatoria la inscripción de la representación gráfica de la finca, podría flexibilizarse este criterio en casos en los que resulte evidente la ausencia de riesgos tales como la ubicación parcialmente fuera del recinto, ausencia de perjuicio potencial para el dominio público y coherencia con la descripción del técnico que ha de indicar la superficie ocupada por la edificación. Estas excepciones serán más propias de zonas con edificación muy consolidada.

**Requisitos técnicos.** la [R. 8 de febrero de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-marzo-2016/#r36) suaviza las exigencias:

– La georreferenciación de la superficie ocupada deberá hacerse en el **mismo sistema oficial** de referencia que se especifica en la[Resolución conjunta](http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-11655) y que es el mismo que utiliza el Catastro (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias).

**– No necesita**, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto**formato GML**.

– “Igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada **sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada**, ***aunque no se especifiquen las coordenadas concretas*** de aquélla. En estos casos, dichas coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación resultarán por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación.”

– Parece, pues, que, en estos casos, se traslada al registrador la determinación de esas coordenadas ya que, [según el apartado sexto](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resumen-resolucion-conjunta-catastro-registro/#obras)de la Instrucción conjunta, ha de enviar esas coordenadas al Catastro. Para ello, deberá de estar dotado de los medios técnicos precisos para la conversión de la figura dibujada en coordenadas, lo que no ocurre en la actualidad. Si se da esa imposibilidad técnica, en mi opinión, mientras no se subsane, no puede paralizarse la inscripción. Se tendría que comunicar al Catastro que no se pueden enviar esas coordenadas por imposibilidad técnica y porque el interesado tampoco las ha servido conforme a la resolución de 8 de febrero de 2016. En su sustitución, se enviaría copia del plano aportado donde se haya dibujado la edificación sobre un plano georreferenciado. Pero ésta es sólo mi opinión.

**Aspectos procedimentales:** [R. 8 de febrero de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-marzo-2016/#r36)

– La obligada georreferenciación de la superficie ocupada **no requiere con carácter general que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones**a colindantes y posibles terceros afectados

– Como **excepción**, sí será preciso ese procedimiento cuando el registrador en su calificación lo estimare preciso para disipar sus***dudas fundadas*** acerca de que ***la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca*** sobre la que se declara.

– Si no se georreferencia ahora la finca en su conjunto, no cambia la situación acerca de **si la finca está coordinada**o si no lo está.

**–**El **libro del edificio** ha de aportarse para su archivo registral.

– ¿También en los **edificios en construcción**? Estimo que **no**, por el propio [contenido del libro del edificio](http://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/ley-ordenacion-edificacion.htm#a7), parte del cual supone que la obra se encuentre concluida: acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones… Refuerza lo anterior el que el destino esencial del libro del edificio es el de ser entregado a los usuarios finales.

–Conforme a la [D. Ad. 2ª](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resumen-resolucion-conjunta-catastro-registro/#libro)  de la Resolución conjunta Catastro-Registro, de 29 de octubre de 2015, relativa al **formato informático**del libro del edificio, para facilitar su consulta, tratamiento, archivo y publicidad, conforme al [art. 202 LH](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a202), y su puesta a disposición del Catastro, el citado libro del edificio, con el ***contenido*** regulado en el [art. 7 de la Ley de la Edificación](http://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/ley-ordenacion-edificacion.htm#a7), deberá presentarse al Registro de la Propiedad, en soporte informático, ***en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica*** o por otro medio fehaciente.

— Supone una **reforma de gran trascendencia**, pues, a través de este libro podrá accederse a una **rica información** que puede crecer todavía más en el futuro, debiendo tenderse a que sea electrónico y actualizado. Podrá así conocerse -o bien ahora o más adelante-, por ejemplo, la representación gráfica de pisos y elementos comunes, los mapas de suministros del edificio, requisitos de mantenimiento, memoria de materiales, limitaciones urbanísticas, calificación energética, cuentas, órganos y acuerdos… Existe normativa al respecto dispersa en diferentes CCAA, que convendría unificar.

– En el folio real de cada **elemento independiente** se hará constar su respectiva **representación gráfica**, tomada del proyecto incorporado al libro. Pero, aunque el legislador utilice esa expresión en el art. 202 LH, no se tratará propiamente de la inscripción de una representación gráfica, sino de un plano emitido por el técnico que elaboró el proyecto.

– Conforme al [punto 8.2](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resolucion-circular-dgrn-que-interpreta-la-ley/#codigo-registral-unico-de-finca) de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015, podrá hacerse constar en el **folio real de cada elemento de un régimen de propiedad** horizontal su respectiva representación gráfica tomada del proyecto incorporado al libro del edificio. Para ello el registrador extraerá del proyecto el plano en planta de cada elemento, y, con asignación del correspondiente código de finca registral, firmará electrónicamente el [archivo](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resolucion-circular-dgrn-que-interpreta-la-ley/#como-inscribir-la-representacion-georreferenciada-y-la-lista-de-coordenadas), haciendo constar en el folio real el Código seguro de verificación (CSV).

– Entiendo que ha de crearse un archivo electrónico gráfico por elemento, cada uno con su propio CSV, por lo que cada elemento de la división horizontal tendrá un CSV diferente asociado.

– Parece que tan profunda innovación será referida a las obras que se inscriban a partir del 1º de noviembre de 2015, pero no afectará sólo a las edificaciones que se dividan horizontalmente, sino a **todas, salvo las antiguas**.

– ¿Cuándo no será necesario el libro del edificio por la **antigüedad de la obra**? Considero que habrá de atenderse a la normativa específica: si ésta lo exige y desde ese momento, podrá ser exigible su aportación por el registrador como requisito para la inscripción de la obra nueva, lo que será lo más común para las posteriores al año 2000, ya que el [artículo 7 de la *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*](http://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/ley-ordenacion-edificacion.htm#a7) prevé que al Libro del Edificio se incorpore el proyecto y sus modificaciones, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación y las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.

**– Comunicaciones al Catastro.** Según el [apartado sexto de la Circular conjunta](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resumen-resolucion-conjunta-catastro-registro/#obras), en las declaraciones de *obra nueva*, la constitución o variación del régimen de *división horizontal* y  *otros*hechos, actos o negocios susceptibles de inscripción en el Catastro, se remitirá la información en ***cinco días*** desde la inscripción, enumerándose su contenido, que incluye si se ha cumplido con la obligación de aportar la ***referencia catastral*** y las ***coordenadas*** de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada y, si **el *libro del edificio*** consta o no archivado en el Registro, incluyendo el enlace de acceso al correspondiente ejemplar electrónico.

**Inmatriculación.**[**Artículos 203 al 207.**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a203)[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

Vamos a tratar la inmatriculación en seis apartados que enumeramos:

1. Inmatriculación del dominio por expediente de dominio. Artículo 203.1
2. Inmatriculación de un derecho real, no estando inscrito el dominio. Art. 203.2
3. Otros procedimientos de inmatriculación. Artículo 204.
4. Inmatriculación por título público de adquisición. Artículo 205.
5. Inmatriculación a favor de las Administraciones Públicas. Artículo 206.
6. Inmatriculación: limitación de efectos. Artículo 207.

**1. Inmatriculación del dominio por expediente de dominio. Artículo 203.1**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

**Ante quién:** El expediente deberá tramitarse ante **Notario hábil** para actuar en el **distrito notarial** donde radiquen o en sus**colindantes**. Así pues, el Notario sustituye al Juez. Cabe un solo expediente para varias fincas del mismo registro.

**Quién:** Será a instancia del titular dominical de la finca. No aclara expresamente si puede ser sólo uno de varios titulares.

**Qué ha de aportar:**

– **solicitud** con descripción literaria

– **Título de propiedad** de la finca

– **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, con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios.

– **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**.

– Identificación de los **derechos constituidos** sobre la finca y las cargas con sus titulares, poseedores y arrendatarios.

**Qué ha de hacer el Notario:**

– **Levantará acta** a la que

— incorporará la documentación presentada,

–remitirá copia del acta al Registrador solicitando la expedición de certificación y solicitará anotación preventiva. Creo que el Notario siempre ha de pedir la anotación.

– Recibida la comunicación del Registro con la certificación y de que se ha extendido anotación, el Notario **notificará** a los que resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, 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.

– Insertará un **edicto gratuito en el BOE** y, potestativamente en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

– Notificará 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. [Ver R. 4 de febrero de 2016.](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-febrero-2016/#r33)

– Durante un mes recogerá **alegaciones y pruebas** escritas presentadas por cualquier interesado.

– Dará por concluso el expediente, archivando actuaciones **si se formulase oposición** por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, dando cuenta inmediata al Registrador. Lo mismo hará si se entabla juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca.

– En otro caso**, levantará 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.

– **Remitirá copia** del acta al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada.

**Qué ha de hacer el Registrador:**

— expedirá en quince días **certificación** acreditativa de que la finca no consta inscrita, tras consultar su archivo, tanto literario como gráfico en soporte papel o informático, una vez que haya verificado que concurren las siguientes **circunstancias:**

a) La correspondencia de descripciones entre el título de propiedad aportado y la certificación catastral. Dice correspondencia, no identidad.

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.

— si tuviera dudas fundadas sobre la posible **invasión de fincas de dominio público** no inmatriculadas, según información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, las notificará para que informen en un mes.

— **Si practica la anotación preventiva** de la pretensión de inmatriculación, remitirá al Notario la certificación. 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. No se dice que sean **días hábiles**, pero deben de serlo por aplicación del [art. 109 RH](http://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/reglamento-hipotecario-1.htm#art109) y, porque en muchos de los plazos de la Ley Hipotecaria nada se dice, a pesar de ser efectivamente hábiles, como los 60 del asiento de presentación (art. 17).

— **Si deniega la anotación**, ha de motivarlo y comunicar al Notario para que archive las actuaciones. Ha de denegar si la Administración informante sobre el dominio público se opone y parece que ello no es recurrible.

**Nota:** El Notario solicita dos cosas al Registrador, certificación y anotación. Parece que, salvo casos particulares en que falte alguna circunstancia para el asiento, el Registrador ha de hacer ambas o ninguna. Si no considera que deba emitir la certificación, tampoco ha de anotar y la nota de calificación ha de centrarse en la negativa a anotar, no en la negativa a emitir certificación. La calificación podría ser objeto de recurso, por ejemplo, por no haberse motivado debidamente lo fundado de las dudas. Pero de no presentarse recurso, las actuaciones se han de cerrar, pudiendo el interesado acudir a la vía jurisdiccional.

– **Calificar el acta definitiva** para extender la **inscripción del derecho** de dominio, con efectos desde el asiento de presentación. Si se tomó anotación preventiva –que será lo habitual-, se convertirá en inscripción definitiva.

– Si en el expediente **aparecieran cargas**, previa calificación, las inscribirá 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.

– 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 que se publicará gratuitamente en el BOE. No se incluirá el CSV correspondiente a certificaciones catastrales descriptivas y gráficas al contar con datos protegidos.

– **Pondrá nota marginal de la publicación** efectiva del edicto.

– A efectos meramente informativos, se utilizará 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.

– No admitirá la tramitación de **otro procedimiento simultáneo** que afecte de forma total o parcial a la finca.

Los interesados mantendrán la facultad para **acudir al procedimiento correspondiente**, en defensa de su derecho al inmueble. En concreto, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los interesados que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

Este procedimiento de inmatriculación **no tiene la limitación de dos años** respecto a terceros de los efectos del [art. 34 LH](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a34).

[**\* Ver apuntes de Enrique Rojas Martínez de Mármol**](http://www.notariosyregistradores.com/web/?p=8858)

**2. Inmatriculación de un derecho real, no estando inscrito el dominio. Art. 203.2**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

Como la inscripción es voluntaria, no se puede imponer la inmatriculación del dominio a un particular y a su costa y, por ello, se dictan reglas para que el titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas pueda solicitar la inscripción de su derecho. La resolución positiva del expediente implica la inmatriculación de la finca con inscripción del dominio, aunque no intervenga el propietario.

– El titular del derecho real ha de presentar al Registro su título, solicitando que se tome **anotación preventiva** por falta de previa inscripción.

– Tras la anotación, el Registrador requerirá al dueño para que inscriba su propiedad.

– Pasados 20 días, el anotante podrá pedir la inscripción del dominio. Si no tuviera los documentos necesarios, acudirá al Registrador para que los pida a la autoridad que custodie los archivos. Si resulta infructuoso, podrá el interesado justificar el dominio del dueño en la forma que prescribe esta Ley.

– En su caso, el Registrador inscribirá el dominio y convertirá en inscripción definitiva la anotación del derecho real si no ha caducado.

– El Registrador dará por concluido el procedimiento si se le acredita interposición de demanda.

**3. Otros procedimientos de inmatriculación.**[**Artículo 204.**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a204)[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

En buena técnica, el contenido de este artículo debería ser posterior al resto de artículos sobre inmatriculación. Si no es así tal vez se deba al deseo del Legislador de no desubicar al artículo 205 de su contenido original y porque el 206 entra en vigor en momento diferente.

Puede obtenerse la inmatriculación **también** en los siguientes supuestos:

1.º Fincas aportadas a **expedientes de transformación o equidistribución urbanística**. Ha de aportarse el título que proceda para inscribir las fincas de resultado. Ver [art. 6](http://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/reglamento-hipotecario-urbanismo.htm#6) del Reglamento Hipotecario en materia de Urbanismo.

2.º Fincas de reemplazo resultantes de expedientes de **concentración parcelaria**.

3.º Fincas objeto de **expropiación forzosa**. Ver [art. 53](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431&tn=1&p=20121228&vd=#acincuentaytres) Ley de Expropiación Forzosa y [art. 24](http://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/reglamento-hipotecario-urbanismo.htm#24) del Reglamento Hipotecario en materia de Urbanismo.

4.º Fincas de titularidad pública resultantes de **procedimientos administrativos de deslinde**. Ver [art. 53](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-20254&tn=1&p=20150710&vd=#a53) de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

5.º En virtud de **sentencia** que 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, con las garantías de dicho artículo. Nota: de todos modos, la calificación de este documento tendrá los límites del [art. 100 RH](http://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/reglamento-hipotecario-1.htm#art100), aunque se hagan mayores especificaciones al respecto, que parecen dirigidas al Juez.

Estos procedimientos de inmatriculación**tienen la limitación de dos años** respecto a terceros de los efectos del [art. 34 LH](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a34), salvo el del apartado 5º.

**Obligaciones comunes del Registrador:**

**– Catastro**.  Si no han sido creadas previamente las parcelas catastrales correspondientes, el Registrador **remitirá al Catastro copia de la representación gráfica aportada**, para que éste le devuelva las referencias catastrales de las fincas y su representación gráfica catastral indicando si la finca ha de entenderse coordinada. Nota: aunque no se diga de modo expreso, esa coordinación debe de ser calificada por el Registrador.

**– Edicto.** Una vez practicada la inmatriculación, 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 que se publicará gratuitamente en el BOE. No se incluirá el CSV correspondiente a certificaciones catastrales descriptivas y gráficas al contar con datos protegidos. ¿Pondrá **nota marginal** de la publicación efectiva del edicto? No se dice nada, pero hay una clara analogía con la regla séptima del art. 203.

– **Servicio en línea**. Tampoco se dice nada de la utilización del servicio en línea, pero no dejan de ser “fincas que  fueran  afectadas  por procedimientos de inmatriculación” a las que alude el [apartado sexto](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resolucion-circular-dgrn-que-interpreta-la-ley/#sistema-de-alertas-geograficas-registrales) de la Circular DGRN de 3 de noviembre de 2015.

**4. Inmatriculación por título público de adquisición.**[**Artículo 205.**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a205)[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

**Requisitos de los títulos:**

**– Título público traslativo.**Las redacciones anteriores de los arts. 205 y 199 aludían a la adquisición, no a la transmisión. Aunque se pudieran considerar dos caras de la misma moneda, puede que la nueva redacción vete títulos determinativos como la disolución de comunidad que había sido aceptada por la DGRN. No ha sido así, pues ya se ha pronunciado la DGRN, con planteamientos permisivos. Concretamente, la [R. 12 de mayo de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r181) acepta que la adjudicación a cada propietario de su respectivo elemento privativo en un inmueble en régimen de propiedad horizontal, habiendo sido promovida la construcción en régimen de la llamada «**comunidad valenciana**» es título público traslativo a los efectos de la inmatriculación. Y, en la propia resolución recuerda , sin contradecirla, su doctrina de que la **extinción de comunidad** ordinaria es un título traslativo a los efectos de la inmatriculación, salvo en aquellos casos en los que el mismo había sido habilitado «ad hoc» con una instrumentalización del título a los efectos de la intabulación.

– **Título público previo** de adquisición de los ahora transmitentes. Así, pues, el título previo también ha de ser público, por lo que ha de preferirse por jerarquía a la mera exigencia de documento fehaciente del art. 298 RH ([derogado tácitamente](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-diciembre-2015/#r445)). El hablar de *adquisición,* como en la redacción anterior, respecto a este título previo, tal vez pueda dar pie a una interpretación más benigna sobre la posibilidad de admitir en este caso las disoluciones de comunidad. La [R. 5 de mayo de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r170) no ve problemas a una aportación a la sociedad de gananciales, siempre que conste la causa.

– **Un año** de diferencia entre ambos títulos. Se trata así de dificultar la fábrica de títulos para inmatricular. La importante [R. 19 de noviembre de 2015](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/resoluciones-dgrn-interpretativas-de-la-ley-132015-de-24-de-junio/#450-inmatriculacion-art-205-lh-admisibilidad-del-acta-de-notoriedad)  permite ***acudir al ACTA de NOTORIEDAD*,** aunque no aluda a ella el art. 205, en la que el notario deberá emitir, si lo estima conforme a derecho, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha (al menos anterior en un año al otro título). Ha de tramitarse conforme a las reglas del [art. 209 R.Not](http://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/reglamento-notarial-2.htm#art209). El acta puede ser de la misma fecha que el título inmatriculador en sí: [R. 4 de mayo de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r167).

**– Identidad** **en la descripción** de la finca contenida en **ambos títulos** a **juicio del Registrador**. La identidad claramente ha de ser de ubicación. ¿Pero la superficie y los linderos han de coincidir exactamente? Parece totalmente excesivo, pues los colindantes pueden haber cambiado en ese año y puede haber pequeñas correcciones de superficie –pongamos que inferiores al 5%- para acomodar la medida, por ejemplo, al Catastro. Aunque el legislador hable de “identidad”, de interpretarse en términos estrictos esa expresión, entraría en contradicción cuando añade “a juicio del Registrador”, pues poco juicio podría emitirse si no se puede cambiar ni una coma. En tal sentido la [R. 21 de abril de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r142). Puede haber, incluso, un título de rectificación de la descripción anterior otorgado por los mismos firmantes ([R. 4 de mayo de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r167)). La [R. 9 de mayo de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r175) acepta doctrina previa: “*Lo que sí ha de tenerse en cuenta, a la hora de interpretar el grado de identidad que se exige legalmente, es que, como se señaló en la Resolución de este Centro Directivo de*[*4 de agosto de 2014*](http://www.notariosyregistradores.com/RESOLUCIONES/2014-OCTUBRE.htm#r312)*, según criterio que sigue siendo aplicable tras la Ley 13/2015,****tal identidad ha de referirse a la ubicación y delimitación geográfica perimetral de la finca****, pero no necesariamente a los elementos físicos, tales como las edificaciones, ubicados en el interior de ella, ni tampoco a la identidad del titular catastral,* ” Si el juicio del registrador es adverso a la identidad, debe motivarlo en la calificación:  [R. 21 de abril de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r142) y [R. 12 de mayo de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r182).

– **Identidad** entre la descripción contenida en el título y la **certificación catastral** descriptiva y gráfica que ha de ser aportada al efecto. Si se acepta la interpretación anterior, la descripción del nuevo título podría acomodarse como un guante a la certificación catastral descriptiva y gráfica. Creo que avala la anterior opinión el uso de la expresión “y en todo caso”, pues el Legislador parece que marca dos grados de exigencia de identificación siendo el más estricto el que resulte de hacer la comparación con el certificado catastral. La superficie que se inscriba será la que arroje la representación gráfica, que no suele coincidir exactamente con la de la certificación catastral, pues ésta suele redondear. La [R. 18 de abril de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r131) exige, también tras la reforma, “**coincidencia total y absoluta en relación a la superficie del suelo**” entre la descripción del título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica, aunque esté derogado el [artículo 53.7](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1996-29117&b=74&tn=1&p=20040308#a53) de la Ley 13/1996. Según la [R. 21 de abril de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r142) basta, para las**fincas colindantes y nombres de Partidas**, una ***“coincidencia razonable”***.

La **certificación ha de ser la actual**, y la puede consultar el Registrador antes de inscribir (creo que, incluso debe). Recordemos que la certificación catastral tiene un máximo de [un año de vigencia](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-7264&tn=1&p=20071218&vd=#a84)  La [R. 12 de mayo de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r182) no acepta una certificación de 2009 totalmente coincidente con el título, porque la obtenida por la registradora en 2016 era distinta en cuanto a la geometría de la finca y superficie. La [R. 21 de abril de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r142) no permite suplirla por una Certificación catastral *descriptiva literal*pero no*gráfica*.

Queda la duda de determinar qué pasaría con una **certificación incorporada al título e inferior en antigüedad a un año**, pues, si se da preferencia a la que obtenga el registrador en los instantes previos a la inscripción, ello puede dar lugar a una gran inseguridad y a dejar en papel mojado la vigencia durante un año de la certificación. Sin embargo, en caso de aceptarse la certificación del título, no sería posible decir en el asiento que la finca queda coordinada a la fecha del asiento, porque no sería así. Dice el artículo 10 LH: “*haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro*“. La “fecha correspondiente” ha de entenderse que es la del asiento, porque sino, se conculcaría la filosofía general de la ley, generándose una discordancia ya desde la propia inmatriculación.

A veces el Catastro, **manteniendo la geometría georreferenciada de la parcela, modifica datos alfanuméricos**. Puede sustituir, por razones de congruencia, la cifra de la superficie que antes se expresada en la parte alfanumérica de la certificación, por la que resulta geométricamente de la parte gráfica. Si ello motiva una incongruencia con el título, la [R. 12 de mayo de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r182) acepta una simple instancia con firma legitimada o ante el registrador en la que el interesado consienta la inscripción con la superficie geométrica de la parcela catastral.

– Que los mismos **derechos no estuvieren** inscritos a favor de otra persona. Al hacer hincapié en los derechos y no en la finca, parece que cabría teóricamente la inmatriculación de una cuota indivisa del dominio como hasta ahora, aunque plantee muchos problemas prácticos. De todos modos, al ser la inmatriculación uno de los supuestos de inscripción obligatoria de la representación gráfica, decae el riesgo de que, en el futuro, a la inmatriculación de otra cuota indivisa se le abra por error nuevo folio registral, ya que la aplicación gráfica avisará de la existencia de la anterior finca.

**Qué ha de hacer el Registrador:**

– Verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna, tras lo cual no ha de tener **dudas fundadas** sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otras ya inmatriculadas.

– Si puede afectar a fincas no inmatriculadas de **dominio público**, según información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, las notificará para que informen en un mes. Ver [R. 15 de marzo de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-abril-2016/#r85) sobre finca que atraviesa vías pecuarias.

– Si **califica positivamente**, inscribirá e, inmediatamente:

— **Notificará** la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados:

— 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***

— al ***Ayuntamiento*** en que esté situada la finca. No es un edicto.

— si se inmatricula una cuota indivisa, a los copropietarios, aunque no sean conocidos

— Ordenará la **publicación del edicto** que refleje los datos de las fincas que resulten del expediente, su titularidad y cargas que se publicará gratuitamente **en el BOE**. No se incluirá el CSV correspondiente a certificaciones catastrales descriptivas y gráficas al contar con datos protegidos. ¿**Pondrá nota marginal de la publicación efectiva del edicto?**No se dice nada, pero hay una clara analogía con la regla séptima del art. 203 en que sí se exige.

— y utilizará el **servicio en línea** para creación de alertas específicas.

Puede observarse que el artículo 205 prevé la notificación después de practicada la inscripción y que ésta implica también la inscripción de la representación gráfica. Es solución es distinta de la prevista en el art. 199 en el que la notificación es previa a la inscripción. Tal vez haya pensado el legislador en que, en estos supuestos de inmatriculación, hay limitación de efectos durante dos años cara a terceros, pero en el art. 207 se hace remisión al art. 34 LH, no al 38.

– Ha de **calificar negativamente** si la Administración afectada por el dominio público manifestase su **oposición** a la inmatriculación. También, si en general **tiene dudas** sobre la coincidencia con alguna finca ya inmatriculada, o sin inmatricular de dominio público. Las**dudas** han de estar **fundadas**, explicitadas en la nota de calificación y pueden ser objeto de recurso, pues no puede supeditarse la inmatriculación a la discrecionalidad. Lamentablemente el legislador **no da pautas** para determinar cuándo están fundadas esas dudas como ocurre para los casos de modificaciones de cabida. Es de suponer que, al respecto, aparte de la cartografía catastral, pueda utilizar los **medios auxiliares** de calificación a los que alude el art. 9, especialmente si la cartografía catastral en la zona tiene carencias.

Estos procedimientos de inmatriculación**tienen la limitación de dos años** respecto a terceros de los efectos del [art. 34 LH](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a34),

Por la **Disposición Transitoria**, sólo se aplicará el procedimiento anterior si el título estuviese presentado antes del 1 de noviembre de 2015.

**5. Inmatriculación a favor de las Administraciones Públicas.**[**Artículo 206.**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a206)[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

Este artículo **entró en vigor el 26 de junio de 2015.**

El precepto **no sólo regula la inmatriculación**, sino la reanudación del tracto y otras operaciones registrales que tienen el denominador común del uso de **documentación administrativa**.

La variación más llamativa es la desaparición del privilegio que compartía la **Iglesia Católica** con las AAPP desde 1946 para poder inmatricular por este procedimiento especial y que sobrevivió a la reforma de 1996. La E. de M. razona la situación anterior, alegando que en 1946 había un contexto socioeconómico muy diferente del actual, influenciado aún por los efectos de las Leyes Desamortizadoras y la posterior recuperación de parte de los bienes por la Iglesia Católica, en muchos casos sin una titulación auténtica. La reforma del Reglamento Hipotecario de 1998 permitió la inscripción de los templos destinados al culto católico, por lo que han transcurrido 17 años en los que ello ha sido posible. También es de destacar que, según el [art. 16 de nuestra Constitución](http://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/CONSTITUCION.htm#a16), ninguna confesión tendrá carácter estatal. Ver [R. 17 de febrero de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-marzo-2016/#59-inmatriculacion-de-basilica-aplicabilidad-de-la-ley-13-2015): se aplica la nueva legislación aunque se haya presentado inicialmente el título bajo la legislación anterior.

**Quiénes.**Pueden usar este procedimiento especial las **Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público** con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquéllas. Podríamos tomar prestado el concepto del [art. 2 LRJAPyPAC](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1992-26318&tn=1&p=20150613&vd=#a2) que se centra en la Administración del Estado, de las CCAA y las Entidades de la Administración Local. En la misma línea el[artículo 2](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-20254&tn=1&p=20150710&vd=#a2) de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

En la **redacción anterior**, se aludía a las tres administraciones territoriales (Estado, la Provincia, el Municipio) y a las Corporaciones de Derecho público (a las que ahora no se alude expresamente). Se sustituye la expresión de servicios organizados, que no exigía personalidad propia y estaban referidos sólo al Estado, por entidades con personalidad jurídica conectadas con cualquiera de las tres administraciones territoriales.

Ver [Resolución de 10 de febrero de 2009](http://www.notariosyregistradores.com/RESOLUCIONES/2009-MARZO.htm#r62quater) (título procedente de la Agencia Tributaria) y [Resolución de 9 de abril de 2014](http://www.notariosyregistradores.com/RESOLUCIONES/2014-MAYO.htm#r156) (título proveniente de la Autoridad Portuaria).

Por la **Disposición Transitoria**, sólo se aplicará el procedimiento anterior si el título estuviese presentado antes del 26 de junio de 2015.

**Documentación a aportar:**

– **título escrito de dominio**, cuando dispongan de él,

– **certificación administrativa** librada por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración del inmueble con los requisitos que se indican, más detallados, al incorporar en parte el [desarrollo del Reglamento Hipotecario](http://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/reglamento-hipotecario-3.htm#art303), artículos que la DGRN considera tácitamente derogados en [R. 17 de noviembre de 2015](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-diciembre-2015/#r445).

– **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. Si la finca carece de ella, podrá aportarse una **representación gráfica georreferenciada**alternativa, más informe del Catastro.

**Qué ha de hacer el Registrador:**

– Verificar que todo o parte de la finca **no esté inscrita** a favor de persona alguna. Si lo estuviese, denegará y enviará certificación a la Administración solicitante.

– Si inscribe, ordenará la **publicación del edicto** que refleje los datos de las fincas que resulten del expediente, su titularidad y cargas que se publicará gratuitamente en el BOE.

– **Nota marginal.**  Como hay remisión expresa al régimen del artículo 203, es claro que en este caso tendrá que extender nota marginal en la que conste la publicación del edicto.

– Utilizar el sistema de **alertas en línea**.

Estos procedimientos de inmatriculación**tienen la limitación de dos años** respecto a terceros de los efectos del [art. 34 LH](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a34),

**Tracto interrumpido.**Como **procedimiento alternativo** al ordinario, estas entidades podrán obtener 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 del [art. 37.3 Ley Patrimonio AAPP](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-20254&tn=1&p=20150710&vd=#a37), que se modifica ahora por la D. F. 1ª.

**Otras operaciones registrales.** Estas entidades, sobre sus bienes, mediante certificación administrativa podrán obtener que se practiquen operaciones registrales de agrupación, división, agregación, segregación, declaración de obra nueva, división horizontal, constitución de conjuntos inmobiliarios, rectificación descriptiva o cancelación.  Comparando la enumeración actual con la previa, las novedades se encuentran en las dos últimas operaciones, rectificación descriptiva o ***cancelación***, siendo ésta última muy genérica, pues, al no distinguir, parece que hace referencia a la posibilidad de que mediante certificación administrativa se pueda solicitar cualquier asiento de cancelación que afecte a las AAPP.

**Requisitos comunes a estas operaciones:**

– los actos **no han de afectar a terceros** que no hubieran sido citados en el expediente,

– han de cumplirse los **requisitos**establecidos por la **legislación sectorial** (por ej., para obras nuevas, segregaciones…)

– aportar la **representación gráfica catastral** de la finca preferentemente o representación alternativa, en su defecto.

**6. Inmatriculación: limitación de efectos.**[**Artículo 207.**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a207)[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

Si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en los números 1.°, 2.°, 3.° y 4.° 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.

En consecuencia, **quedan fuera de las limitaciones** de este precepto:

– la inmatriculación por expediente de dominio (art. 203)

– La inmatriculación por sentencia en procedimiento declarativo (art. 204.5)

Esta limitación se hará constar expresamente:

– en el **acta de inscripción**,

– y en toda forma de **publicidad registral** durante la vigencia de dicha limitación.

Aunque los efectos de la prioridad de los asientos se retrotraen al momento de practicarse el asiento de presentación, en este caso, ha de utilizarse la **propia fecha del asiento de inscripción** para contar los dos años.

Recordemos que, según el [art. 34 LH](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a34), el tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

Estos intensos efectos protectores de la inscripción no se producen durante los primeros dos años en los casos dichos.

Ver [conferencia de José Antonio García Vila](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/los-efectos-de-la-inmatriculacion-tras-la-ley-132015/).

**[Artículo 208](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/" \l "a208" \t "_blank). Reanudación del tracto sucesivo interrumpido**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

**Cuándo no ha interrupción:**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. Entiende la DGRN en [R. 15 de diciembre de 2015](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/resoluciones-dgrn-interpretativas-de-la-ley-132015-de-24-de-junio/#485-expediente-de-dominio-para-reanudar-el-tracto-no-cabe-si-el-promotor-adquiere-directamente-del-titular-registral), que con ello se cristaliza legalmente su doctrina histórica. Ver [R. 17 de marzo de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-abril-2016/#r91), sobre títulos de adquisición de los titulares intermedios.

– ¿Y si la adquisición lo fue a alguno de los herederos sólo, por haber algún negocio previo entre ellos? No creo que pueda descartarse, pero, para ello habría de interpretarse la expresión “sus herederos” como “todos sus herederos”.

– ¿Y si adquiere de otras personas distintas, pero **se conoce toda la cadena**y esta es recomponible? No se excluye expresamente, aunque sea de títulos públicos.

– Puede ser utilizado para reanudar el tracto del dominio o de un **derecho real**.

– Para las **Administraciones Públicas** hay un procedimiento especial, modificándose ahora ligeramente el apartado 3 del [artículo 37](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-20254&b=52&tn=1&p=20150625#a37)de la LPatAAPP.

**Remisión:** el expediente se tramitará conforme al art. 203 (expediente de dominio para inmatricular) con las especialidades que se indican. Para preparar esta reseña, hemos partido de la reseña del 203, incrustando *en cursiva* las especialidades y quitando lo que es propio de una inmatriculación.

**Ante quién:** El expediente deberá tramitarse ante **Notario hábil** para actuar en el **distrito notarial** donde radiquen o en sus**colindantes**. Así pues, El Notario sustituye al Juez. Cabe un solo expediente para varias fincas del mismo registro.

**Quién:** Será a instancia del titular dominical de la finca o de un derecho real. No aclara expresamente si puede ser sólo uno de varios titulares, pero es razonable que pueda ser sólo uno el solicitante.

**Qué ha de aportar:**

**– solicitud con descripción literaria***. Se expresará la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase;*

– título de propiedad de la finca

– **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, con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios.

**–***documentos 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.*[*Ver R. 7 de enero de 2016.*](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-febrero-2016/#r8)

**Qué ha de hacer el Notario:**

– Levantará acta a la que

— incorporará la documentación presentada,

– remitirá copia del acta al Registrador solicitando la expedición de certificación y solicitará anotación preventiva.

– Recibida la comunicación del Registro con la certificación y de que se ha extendido anotación, el Notario **notificará** a los que resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, 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. La remisión es completa a todas estas personas incluidas en la regla quinta, apartado 1 del art. 203.

*– También****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.****Esta citación será personal:***

*a) Cuando la última inscripción de dominio tenga****menos de treinta años****de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos.*

*b) Cuando tenga****más de treinta años****de antigüedad y se hubiese practicado, en los últimos treinta años, cualquier otro asiento relativo a un título otorgado por el titular registral o sus herederos.*

– Insertará un **edicto** gratuito en el BOE y, potestativamente en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

– Según la [R. 23 de mayo de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r201), “*cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga****más de treinta años****, la citación al titular registral debe ser****nominal****, pudiendo practicarse, no obstante,****por edictos****, y respecto de sus herederos la citación, que también puede ser por edictos, sólo hace falta que sea nominal, cuando conste su identidad de la documentación aportada*.

– Notificará 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. Este trámite se incluye por la remisión general al 203, pero **no parece propio de este expediente**, sino más bien, de los de modificación de la descripción de la finca.

– Durante un mes recogerá alegaciones y pruebas escritas presentadas por cualquier interesado.

– Dará por **concluso el expediente**, archivando actuaciones si se formulase **oposición** por cualquiera de los interesados***, o si alguno no compareciese***, con expresión de la causa en que se funde, dando cuenta inmediata al Registrador. Lo mismo hará si se entabla juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca.

La [R. 14 de abril de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r130) trata de salvar algunos de estos casos, especialmente**si el tracto se ha roto hace más de treinta años**: “El tenor literal de esta regla cuarta debe entenderse necesariamente relacionado con el número 4 que le precede y considerarse sólo referido a la **conclusión por incomparecencia** de titulares registrales o herederos de los mismos cuya inscripción tenga **menos de treinta años** de antigüedad y hayan sido citados personalmente (o en los casos, también expresados en el mismo número, en los que se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, algún otro asiento), así como a la conclusión por la **comparecencia con oposición de cualesquiera titulares de derechos inscritos** con independencia de la antigüedad de su asiento. La [R. 28 de abril de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r154) se dicta en el mismo sentido.

– ***Si los citados comparecieran y así lo convinieran unánimemente***, **levantará 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.

**Nota:** Pueden frustrarse la mayoría de los expedientes si falla una comparecencia, máxime si no triunfa el criterio de entender que no han de ser citados los colindantes a pesar de la remisión genérica.

– **Remitirá copia del acta al Registrador** para que practique, si procede, la *reanudación de tracto* solicitada.

**Qué ha de hacer el Registrador:**

— Remitirá al Notario en quince días **certificación de la finca**. No se dice de modo expreso cómo ha de ser esa certificación, ni nos vale en esto la remisión al 203. Parece razonable, pues, seguir el criterio de la redacción anterior del 201: La última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes. Entiendo que debería incluirse también la descripción literal.

— Practicar, en su caso, la **anotación preventiva** de la pretensión de reanudación de tracto. Tendrá una vigencia de noventa días hábiles, 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. Creo que el Notario siempre ha de pedir la anotación.

– Calificar el acta definitiva para extender la **inscripción** del derecho de dominio, con efectos desde el asiento de presentación. Si se tomó anotación preventiva –que será lo habitual-, se convertirá en inscripción definitiva. No se dice expresamente que se cancelen las inscripciones contradictorias.

– 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 que se publicará gratuitamente en el BOE. No se incluirá el CSV correspondiente a certificaciones catastrales descriptivas y gráficas al contar con datos protegidos.

– Pondrá **nota marginal** de la publicación efectiva del edicto.

– No parece que procedan alertas en línea.

– No admitirá la tramitación de otro procedimiento simultáneo que afecte de forma total o parcial a la finca.

Los interesados mantendrán la facultad para **acudir al procedimiento correspondiente**, en defensa de su derecho al inmueble. En concreto, *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.*

***No perjudicarán al titular de buena fe,****a cuyo favor hubieran sido practicadas las inscripciones resultantes de este expediente, los títulos de dominio o de otros derechos reales****contradictorios****con el del solicitante****que no hubieran sido inscritos****en el Registro con anterioridad.*

Ver [artículo de Enrique Rojas Martínez de Mármol sobre este expediente](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/la-reanudacion-del-tracto-sucesivo-interrumpido-con-el-nuevo-expediente-de-dominio-notarial/)

**[Artículo 209.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/" \l "a209" \t "_blank) Doble inmatriculación.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

Este expediente se aplicará cuando dos o más fincas registrales se correspondan en todo o en parte con una misma finca real.

**Ante quién:**Será **competente** el Registrador del distrito hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada. Si se extiende por varios Registros, el que custodie el historial más antiguo y, subsidiariamente, donde haya mayor superficie.

**Quien:**Puede solicitarlo **cualquier titular registral** de las fincas o iniciarse **de oficio**.

**Qué ha de hacer el Registrador:**

– hacer **constar en los historiales** de las fincas los datos personales del solicitante y un domicilio para la práctica de notificaciones. El desarrollo reglamentario dirá cómo, pero el asiento más adecuado creo que es la nota marginal.

– Ha de apreciar **si hay o no coincidencia**. Para ello, ha de revisar su archivo, incluidas las representaciones gráficas de que disponga, y pedir los datos pertinentes del Catastro.

– Si cree que es posible la coincidencia, **notificará** tal circunstancia a los **titulares** de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, dejando constancia de ello mediante **nota al margen** de las últimas inscripciones de dominio. La nota caducará a los **seis meses**

– Caso sencillo: **Mismos titulares de dominio** y situación similar de cargas. Si los interesados consienten, prevalecerá el historial más antiguo, cerrándose el historial más moderno.

– Caso complejo: **Diferentes titulares** o distinta situación de cargas. 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.

— Si **todos comparecieran** y llegasen a un acuerdo unánime, el Registrador, si considera legales las rectificaciones propuestas, firmará el acuerdo con los interesados, cancelará el historial más moderno y, en su caso, rectificará el historial de la finca más antigua, en la forma acordada.

— Si **no comparecen todos** o uno **se opone** en cualquier momento, el Registrador dará por **concluido el expediente**, dejando constancia documental de ello y, lo reseñará por nota al margen de la última inscripción de dominio en cada uno de los folios. Lo mismo hará si se entabla juicio declarativo ordinario relativo al dominio o un derecho real sobre la finca.

**Consecuencias si el expediento no termina positivamente:**

– La calificación negativa es **recurrible**, salvo que se deba a la existencia de oposición.

– 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.

– Si, durante los seis meses que duran las notas marginales, se solicita practicar **anotación de demanda** respecto a un procedimiento judicial relacionado, esta anotación se beneficiará de la prioridad de las notas marginales. A efectos de prórroga, a esta anotación y al asiento de presentación se les aplicará las normas sobre prórroga o mantenimiento de vigencia prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador.

– Si una **Administración Pública**aparece como titular, el artículo deja a salvo lo dispuesto en el [art. 37.4 LPatAAPP](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-20254&tn=1&p=20150710&vd=#a37) y concordantes. El precepto considera título suficiente la **certificación administrativa** para proceder a la cancelación o rectificación de las inscripciones a favor de la Administración pública en los siguientes supuestos: …

b) Cuando se reconozca el mejor derecho o preferencia del título de un tercero sobre el de la Administración pública en caso de ***doble inmatriculación***.

c) Cuando **se reconozca la titularidad**, mejor derecho o preferencia del título de un tercero sobre una finca que aparezca inscrita a favor de las Administraciones públicas.

La DGRN considera [**derogado tácitamente el desarrollo reglamentario**](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-diciembre-2015/#r445), por lo que carecerán de aplicación artículos como el [313](http://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/reglamento-hipotecario-3.htm#art313),[300](http://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/reglamento-hipotecario-3.htm#art300) ó [306](http://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/reglamento-hipotecario-3.htm#art306).

La [R. 6 de abril de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-abril-2016/#109-accion-reivindicatoria-y-doble-inmatriculacion-deslinde-parcial-y-georreferenciacion) trata de una doble inmatriculación y deslinde.

Ver la [R. 21 de diciembre de 2015](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/resoluciones-dgrn-interpretativas-de-la-ley-132015-de-24-de-junio/#1-2016-doble-inmatriculacion-y-exceso-de-cabida)

**[Artículo 210.](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/" \l "a210" \t "_blank)Expediente de liberación de cargas o gravámenes.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

**A) Cancelación con expediente:**

**Objetivo del expediente:** obtener la **cancelación registral de cargas o derechos** que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso y no se trate de un caso en el que no se precise expediente. La [R. 18 de mayo de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r192) estima que este procedimiento no es el medio hábil para obtener la cancelación de anotaciones de embargo vigentes.

**Quién:** puede incoarlo cualquiera de los titulares de un derecho inscrito afectado mediante ***escrito*** en el que 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.

**Ante quién:**Será **competente** el Registrador del distrito hipotecario en que radique la finca) o la mayor superficie si está en dos registros).

**Qué ha de hacer el Registrador:**

**– Citará** personalmente a los titulares registrales de las cargas cuya extinción se solicita o a sus causahabientes, si fueren conocidos. Subsidiariamente, publicará edicto en el BOE. No se dice que sea gratuito, pero, puede ser olvido o bien cabe acogerse a lo dispuesto en la [D. Ad. 2ª](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-7046&tn=1&p=20150625&vd=#dasegunda) (que remite a la [D. Ad. 21ª LRJAPyPAC](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1992-26318&tn=1&p=20151002&vd=#davigesimaprimera), que determina la gratuidad).

– Los interesados podrán **comparecer** en los quince días siguientes a la notificación o publicación del Edicto, ***oponiéndose*** a la petición. Podrán también oponerse sus causahabientes siempre que presenten título acreditativo y lo inscriban. Los quince días serán[hábiles](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1992-26318&tn=1&p=20151002&vd=#a48), excluyéndose del cómputo los domingos y los declarados festivos.

– **Practicar la cancelación** si los citados comparecieran y consintieran, y fuera procedente.

– Si **no comparecen todos** o uno **se opone** en cualquier momento, el Registrador dará por **concluido el expediente**, dejando constancia documental de ello por **acta**. Lo mismo hará si se entabla juicio declarativo ordinario sobre esta materia.

**Consecuencias si el expediento no termina positivamente:**

– La calificación negativa es **recurrible**, salvo que se deba a la existencia de oposición.

– Les queda reservada a las partes 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.

**B) Cancelación sin expediente.**

Son casos sencillos en los que se permite cancelar directamente, **a instancia de cualquier interesado** y sin necesidad de tramitación del expediente. Parece, pues, que el interesado no precisa ser titular registral. Art. 210.1 octava, interpretado por la [R. 2 de diciembre de 2015.](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/resoluciones-dgrn-interpretativas-de-la-ley-132015-de-24-de-junio/#468-cancelacion-por-caducidad-de-condicion-resolutoria-en-permuta-) y [21 de abril de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-junio-2016/#r141)

1. Transcurridos **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:

– derechos de opción,

– retractos convencionales,

– cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica,

**Nota:** Comparando esta redacción con la del [art. 177 RH](http://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/reglamento-hipotecario-2.htm#art177), se observa que desaparece la reserva “salvo caso de prórroga legal”.

2. Cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, transcurridos **veinte años**desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o **cuarenta años**desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía:

– inscripciones de hipotecas,

– condiciones resolutorias

– y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales.

No ha sido modificado el [art. 82.5 LH](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#a82). Para cohonestarlos, habrá de entenderse que la cancelación de **las condiciones resolutorias** la podrá pedir:

– un titular registral a los **16 años** si es en garantía del precio aplazado y consta en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada; la exigencia de los 16 años se mantendrá hasta el **7 de octubre de 2021**, pues a partir de entonces, el plazo se reducirá a seis años, incluso para las condiciones resolutorias inscritas antes de esta Ley ([ver reforma del art. 1964 Cc](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/resumen-de-la-ley-que-reforma-la-ley-de-enjuiciamiento-civil-y-la-prescripcion/#12-art-1964-del-codigo-civil));

– cualquier interesado a los **40 años**, si no consta la fecha en que debió producirse el pago íntegro, o respecto a las demás condiciones resolutorias. Si triunfa el criterio de considerar que, si no ha habido reclamación, el cómputo es desde la inscripción, serían 20 años.

En el caso de las **hipotecas**, la podrá pedir:

–  un titular registral **a los 21 años** si consta en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada

–  cualquier interesado **a los 20 años** desde la última reclamación si no consta en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro (una reclamación constará por nota marginal de expedición de certificación de cargas);

–  cualquier interesado **a los 40 años** desde la última inscripción de titularidad de la propia garantía si no consta en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro. Si no ha habido transmisiones de hipoteca, será desde el asiento inicial.

**Nota:**Realmente, estos plazos de 20 y 40 años en hipotecas serán de aplicación sólo a los casos patológicos –que se dan más en hipotecas antiguas- en los que no consta el plazo de devolución del préstamo o cuando no se ha documentado debidamente la entrega desde la que contar periodos de tiempo. Si hay plazo y no se ha documentado la entrega, creo que se podrían cancelar las hipotecas anteriores a 1975, siempre que el plazo fuese igual o inferior a 20 años, aunque falte la clara determinación del día de origen del cómputo.

3. Transcurrido **sesenta años**desde la extensión del último asiento cuando se trate de **censos**, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido. Importante novedad que evitará la perpetuación en los asientos registrales de estos derechos que han caído en desuso y que perturban el tráfico jurídico.

4. En caso de **concesiones administrativas**, 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.

**5. Arrendamientos urbanos**. No se los alude de modo expreso. El [art. 177 RH](http://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/reglamento-hipotecario-2.htm#art177)sigue vigente y remite a la legislación específica. [Ver art. 7](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1996-5930&tn=1&p=19960314&vd=#a7)Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero.

6. Hemos de tener presente también las **solicitudes tácitas**del [art. 353.3 RH](http://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/reglamento-hipotecario-3.htm#art353) respecto a menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, cuando se solicite una certificación o la práctica de un asiento.

7. Ver para cancelación del **derecho de reversión**  en expropiaciones la [R. 30 de marzo de 2016](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-abril-2016/#r102).

**III. REFORMA DE LA LEY DEL CATASTRO.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

La reforma afecta a veintidós artículos del Texto Refundido y ya ha entrado en vigor.

Estas son las principales novedades:

**1. Descripción catastral.**Se añade al [art. 3](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163&tn=1&p=20150625&vd=#a3)la referencia a que, cuando los inmuebles estén ***coordinados*** con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su ***código registral***. Ver arts 9 y 10 LH.

**2. Juntas periciales.**Las Juntas Periciales municipales dejan de ser obligatorias. [Art. 5](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163&tn=1&p=20150625&vd=#a5).

**3. Clasificación del suelo.**Se recoge el reciente criterio jurisprudencial que considera que los suelos urbanizables sin planeamiento de desarrollo detallado o pormenorizado deben ser clasificados como bienes inmuebles de naturaleza rústica. Afecta al [art. 7.2 b](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163&tn=1&p=20150625&vd=#a7)).

**4. Titulares catastrales y representación**. Cambia el [art. 9](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163&tn=1&p=20150625&vd=#a9), desapareciendo un apartado que consideraba que no tenían la consideración de titulares catastrales quienes ostenten sobre el bien inmueble un derecho real de disfrute sometido a imputación de rentas en el IRPF. También somete a la LGTributaria la representación cuando existiera una entidad sin personalidad.

**5. Descoordinación posterior.**Se añade un polémico párrafo al [art. 11](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163&tn=1&p=20150625&vd=#a11), que dice: «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***.». Así pues, una vez obtenida la coordinación, en muchas ocasiones con un importante esfuerzo, puede después el Catastro, unilateralmente, generar una descoordinación de nuevo.

**6. Obligación de informar.**En el [art. 13](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163&tn=1&p=20150625&vd=#a13)desaparece la obligación de informar que tenían los titulares catastrales acerca de los datos identificativos de quienes ostenten un derecho real de disfrute. Está relacionado con la reforma del art. 9 que vimos en el punto 4, con la reforma del art. 15 (baja de titularidades) y del 16 e) (concesiones)

**7. Comunicaciones.**Se modifica el [art. 14](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163&tn=1&p=20150625&vd=#a14). Va en negrita y cursiva lo que cambia, respecto a la versión anterior: “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.

**Desaparece** la referencia de que ha de hacerse la comunicación **en el plazo de dos meses** desde el hecho, acto o negocio de que se trate.

Se modifica la información que ha de remitir la Agencia Tributaria y se añade una comunicación del Ministerio de Agricultura, complementada con la reforma del [art. 36.2](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163&tn=1&p=20150625&vd=#a36).

**8. Procedimientos de subsanación de discrepancias del art. 18.2**

Este procedimiento trata de subsanar las discrepancias relativas a la **configuración o superficie de la parcela**, **con ocasión del otorgamiento de una escritura o acta**. No cambia la redacción de las letras a) y b). Lo que cambia del resto del art. 18.2 va en***negrita y cursiva***.

a) El notario solicitará de los otorgantes que le **manifiesten**si la descripción que contiene la certificación catastral se corresponde con la realidad física del inmueble actual. No cambia la

b) Si los otorgantes le manifestaran la **identidad**entre la realidad física y la certificación catastral, el notario describirá el inmueble en el documento público de acuerdo con dicha certificación y hará constar en el mismo la manifestación de conformidad de los otorgantes…

“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***](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163&tn=1&p=20150625&vd=#a9)***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.”

Puede observarse es que la principal diferencia consiste en la **sustitución de la necesidad del consentimiento expreso de los colindantes por la de su falta de oposición expresa**.

También desaparecen de la letra d) los párrafos que determinaban la manera de actuar del Registrador de la Propiedad en estos casos.

Ver [artículo de Antonio Jiménez Clar sobre actuaciones técnicas.](http://www.notariosyregistradores.com/web/wp-content/uploads/2016/01/AJC-TEXTO-003.pdf)

**9. Rectificaciones de oficio.**Art. 18.3 y 4.

– El [18.3](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163&tn=1&p=20150625&vd=#a18) nuevo se refiere al **procedimiento de oficio** para rectificar el Catastro cuando, conforme al art. 10 LH se hayan utilizado**otros medios distintos de la cartografía catastral** para la descripción gráfica de las fincas.

– El 18.4 es el antiguo 18.3 y recoge la rectificación de oficio 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 utilizará la sede electrónica de la Dirección General del Catastro para anunciar el inicio del procedimiento.

Como no se hace referencia a la posibilidad de que las fincas estuviesen coordinadas con el Registro de la Propiedad, éste es otro procedimiento -junto al del art. 11.3- por el que el Catastro **puede generar unilateralmente una descoordinación a posteriori**, frente al espíritu de la Ley en su conjunto.

– Ver [artículo de Antonio Jiménez Clar sobre la inconsistencia en la información territorial](http://www.notariosyregistradores.com/web/wp-content/uploads/2016/01/AJC-TEXTO-004.pdf).

**10. Determinación del Valor catastral.**Se efectuará mediante la aplicación de la correspondiente ***ponencia de valores***, pero aumentan las **excepciones**:

c) Cuando, con motivo de la modificación o desarrollo del planeamiento, los suelos ***adquieran***la consideración de ***suelo de naturaleza urbana***. Esta excepción ya estaba.

d) Determinados casos de ***núcleos o asentamientos de población aislados.***

g) Cuando, con motivo de la anulación o modificación del planeamiento el suelo de los inmuebles ***pierda la consideración de suelo de naturaleza urbana***.

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.

También se modifica la D. Ad. 4ª relativa a la valoración de las construcciones indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales ubicadas en suelo rústico.

En derecho transitorio, ver las modificaciones de las D. Tr 1ª, 2ª y 7ª, fundamentalmente dirigidas a agilizar y regular el cambio de clasificación de suelos urbanizables.

**11. Procedimientos de valoración.**

– Se modifica el procedimiento simplificado de valoración colectiva, para adaptar con mayor agilidad los criterios de valoración contenidos en las Ponencias de valores catastrales a los cambios en las circunstancias urbanísticas de los inmuebles, sin necesidad de aprobar nuevas Ponencias.

– Se amplía el concepto de ponencia de valor parcial.

– Se va a utilizar la **sede electrónica** de la Dirección General del Catastro para publicar los acuerdos de aprobación de las ponencias de valores y el inicio del procedimiento simplificado de valoración colectiva

**12. Acceso a la información catastral protegida.**Se modifica la regulación de la excepción que afecta a notarios y registradores, pudiendo en esos casos acceder sin consentimiento expreso del titular. En ***negrita y cursiva***lo que cambia que es casi todo, pues sufre una **importante ampliación:**

«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.»***

Antes se hacía alusión exclusivamente a la identificación de las fincas y al [Título V](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163&tn=1&p=20150625&vd=#tv) dedicado a la constancia documental de la referencia catastral.

**IV. Disposiciones adicionales, finales, transitoria y derogatoria.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

Recogemos aquí algunas de ellas, sobre todo, si no se ha intercalado debidamente su contenido en el resto del resumen.

**1. Anuncios y edictos.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

D. Ad. 2ª. Los **anuncios y edictos** que los Registradores así como los Notarios, deban publicar en el BOE 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 [D. Ad. 21ª LRJAAPPyPAC](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1992-26318&tn=1&p=20150613&vd=#davigesimaprimera). En consecuencia:

– Se podrá utilizar el **sistema automatizado de remisión y gestión telemática** para la publicación de los anuncios de notificación en el BOE elaborado por la propia Agencia del BOE (ver también [art. 59.5](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1992-26318&tn=1&p=20150613&vd=#a59)).

– La publicación en el BOE será **gratuita** para los notarios o registradores solicitantes.

– A lo largo del texto de la ley se recoge la gratuidad de otras publicaciones que podrían no encontrarse de una manera estricta incluidas en el ámbito de esta D. Ad. 2ª.

**2. Regímenes forales.**D. Ad. 4ª.**La Ley se aplicará en todo el territorio nacional**, sin perjuicio de lo previsto en los regímenes forales especiales vigentes. En **Navarra**, las referencias a la Dirección General del Catastro han de entenderse hechas al Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.

**3. Planes urbanísticos. D. Ad. 5ª.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

Los **municipios**, en el plazo de tres meses desde la publicación de esta Ley (antes del 26 de septiembre de 2015), pondrán a disposición de los Registradores, para su incorporación a la aplicación informática auxiliar, 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.

**Si no lo pudieran cumplir**, deberán notificarlo al Colegio de Registradores y, en todo caso, poner a su disposición 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.

**Nota:** esperemos que no quede en buenas intenciones. La exigencia para los 8000 municipios es anterior al comienzo del funcionamiento de la aplicación informática de bases gráficas con efectos legales.

**4. Procedimientos ya iniciados. D. Tr. Única.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

– Continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior.

– Este régimen afecta a los procedimientos regulados en el [**Título VI** de la Ley Hipotecaria](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/#tvi) (inmatriculación, reanudación de tracto, exceso de cabida, edificaciones, liberación de cargas), así como los derivados de los supuestos de **doble inmatriculación**.

– Para las **inmatriculaciones del 205 y 206** se entenderá iniciado, si a la fecha de entrada en vigor, estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro. Es decir, el título del 206 tenía que estar presentado antes del 26 de junio de 2015. Y el del 205, tendrá que estarlo antes del 1º de noviembre de 2015.

**5. Disposición derogatoria.**Aparte de la cláusula genérica, deroga en concreto:

– Los apartados que quedaban vigentes del [artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1996-29117&b=74&tn=1&p=20040308#a53), que regulaba la **constancia registral de la referencia catastral.** Este apartado entrará en vigor el 1º de noviembre de 2015.

– La [disposición adicional trigésima cuarta](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-21688&b=183&tn=1&p=20041228#datrigesimacuaa) de la Ley 2/2004, de 27 de diciembre. Se refería a una **modificación del texto refundido de la Ley del Catastro.**Este apartado ya ha entrado en vigor.

**6. Entrada en vigor. D. F. 5ª.**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

La Ley **entró en vigor, con carácter general, el día 1 de noviembre de 2015**.

No obstante, entraron en vigor el **26 de junio de 2015:**

**a) Toda la reforma catastral (art. 2 de esta Ley),**incluida la derogación de la reforma catastral que incorporó la [Ley de Presupuestos para 2005](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-21688&b=183&tn=1&p=20041228#datrigesimacuaa).

b) La nueva redacción del **artículo 206 de la Ley Hipotecaria.**Desaparece la posibilidad de que se inmatriculen títulos elaborados por las autoridades eclesiásticas católicas.

**Otros enlaces:**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

**a) Normativa y resoluciones:**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

[**Resumen de la reforma**](http://www.notariosyregistradores.com/web/?p=6169)**(ir arriba)**

[**Versión Word**](http://www.notariosyregistradores.com/web/wp-content/uploads/2016/03/Ley13-2015.docx)

[**Resumen Resolución Catastro – Registro**](http://www.notariosyregistradores.com/web/?p=10577)

[**Resumen Resolución Notarios**](http://www.notariosyregistradores.com/web/?p=10604)

[**Resolución Circular DGRN 3 de noviembre 2015**](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/varios-o-r/resolucion-circular-dgrn-que-interpreta-la-ley/)

[**Resoluciones recursos gubernativos relacionadas con esta ley**](http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/resoluciones-dgrn-interpretativas-de-la-ley-132015-de-24-de-junio/)

[**Texto de la ley**](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-7046)

[**Archivo en futuras normas**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/futuras-normas/paginas-especiales/ley-hipotecaria-y-catastro-bases-graficas-inmatriculacion-expedientes-dominio/)

[**Código seguro de verificación catastral**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/informes-mensuales/informe-255-boe-diciembre-2015/#catastro-sistema-de-codigo-seguro-de-verificacion)

[**Ley Hipotecaria ya actualizada**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/ley-hipotecaria/)

[**Normas más importantes**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/resumen-de-las-disposiciones-mas-destacadas/)

[**Cuadro normas básicas**](http://www.notariosyregistradores.com/web/cuadros/normas-basicas/)

**b) Herramientas:**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

[**Comparativa artículos antes y después de la reforma**](http://www.notariosyregistradores.com/web/?p=6031)

[**Modelos registrales jdr**](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/territorio/joaquin-delgado-modelos-registrales-adaptados-a-la-ley-132015/)

[**Utilidades de la Sede electrónica del Catastro en registradoresdemadrid.org**](http://registradoresdemadrid.org/novedades/Sede-Electronica-Catastro-utilidades-Bases-Graficas-891.aspx)

[**Tutoriales – Videos de Joaquín Delgado en Regispro**](http://regispro.es/tutorial-video-el-sistema-de-coordenadas-utm-nociones-basicas-para-registradores/)

[**Productos catastrales en la web del Catastro**](http://www.catastro.meh.es/esp/productos.asp#tabla_productos)

[**En la Sección Territorio**](http://www.notariosyregistradores.com/TERRITORIO/1principal.htm#herramientas)

**c) Webs**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

[**Catastro**](http://www.catastro.meh.es/default.asp)

**[Geoportal Colegio Registradores](https://geoportal.registradores.org/geoportal/index.html?idVisor=2)**

**d) Artículos doctrinales:**[**^**](http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#Content-bal-title)

[**Las claves de las reforma (por joaquín delgado)**](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/territorio/las-claves-de-la-ley-132015-de-reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-de-la-del-catastro/)

[**Revista La Buhaira (registro y bases gráficas)**](http://www.registradoresandaluciaoccidental.com/wp-content/uploads/file/NBuhaira/LaBuhaira5.pdf)

[**Amplio estudio de Juan María Díaz Fraile en el BOCR 23**](http://www.registradores.org/wp-content/revista/boletin/23/)

[**Artículos de Antonio Jiménez Clar: explica terminología**](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/antonio-jimenez-clar-conceptos-y-nociones-basicas-que-emplea-la-ley-132015/)

[**Artículo de José Antonio García Vila sobre los efectos de la inmatriculación**](http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/los-efectos-de-la-inmatriculacion-tras-la-ley-132015/)

[**Revista Catastro (arts DG Registros, DG Catastro, Antonio Jiménez Clar…)**](http://www.catastro.minhap.gob.es/documentos/publicaciones/ct/ct84/CT-Catastro%2084-web.pdf#page=7)

[**Procedimiento de comunicación catastral. Manuel Olleros Lledó**](http://www.catastro.minhap.gob.es/documentos/publicaciones/ct/ct85/CT-Catastro%2085-web.pdf#page=8)

[](http://www.notariosyregistradores.com/web/wp-content/uploads/2015/07/Gama_Palencia-e1436111874916.jpg)

*Gama (Palencia). Vista desde el Castillo. Por Ignacio Javier Merino Escartín.*