



REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA Y DE CATASTRO

LUIS ALACID BAÑO
Asesor¹

Ha sido publicada en el BOE 25 de Junio de 2015, la Ley 13/2015 de reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro, con la que se pretende coordinar el Registro de la Propiedad y el Catastro y con ello, mejorar la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias, con entrada en vigor el próximo día 1 de Noviembre de 2015.

El primer efecto que persigue la reforma de la Ley Hipotecaria y el Catastro es aumentar la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad

¹ Luis Alacid Baño es Asesor del Departamento Jurídico de Grupo Asesor Ros.

mediante el oportuno intercambio de información en ambas direcciones.

La Ley establece que cada finca tendrá un código registral único.

De esta manera el Registro podrá determinar con la mayor exactitud posible la parcela de terreno sobre la que proyecta sus efectos, mediante la oportuna representación gráfica y en la cartografía catastral se podrán reflejar todas las alteraciones o modificaciones registrales que se produzcan sobre las realidades físicas de las fincas, mediante cualquier hecho, negocio o acto jurídico.

Una de las modificaciones más importantes, consiste en la incorporación al folio registral de cada finca la representación gráfica georreferenciada de la misma. A su vez, dicha representación gráfica debe realizarse, como regla general, mediante la aportación de la certificación catastral de la finca.

La Ley 13/2015 establece que, una vez inscrita la representación gráfica de la finca, primará la superficie que conste en ésta sobre la que conste en el Registro de forma literaria, rectificándose esta última si fuera preciso. (Artículo 9.b Ley Hipotecaria)

La reforma del artículo 199 de la Ley Hipotecaria permite que los propietarios de inmuebles o titulares de derecho real inscrito puedan completar la descripción literaria de la finca mediante el certificado catastral

Hay que tener en cuenta que la incorporación de la certificación catastral no es automática, sino que la Ley indica que para que el Registrador la incorpore no puede tener ninguna duda de que la misma se corresponda con la finca inscrita. La Ley establece una



presunción de coincidencia entre la representación gráfica del Catastro y la descripción literaria del Registro.

Cualquier exceso de cabida que supere el 5%, o el 10% si se apoya en datos catastrales, necesita la tramitación de un expediente notarial con citación a los colindantes. (Artículo 201 Ley Hipotecaria).

El Registrador debe proceder a notificar a los propietarios colindantes y si alguno se opone, el Registrador debe resolver de forma motivada.

Cuando se proceda a declarar una obra nueva o se practique una división horizontal, la representación gráfica de cada elemento independiente (piso o local) se tomará del proyecto que se incorpora al libro del edificio regulado en la Ley Ordenación de la Edificación (Art.7), el libro con los planos deben ser depositado en el Registro.

Si una segregación o división de una finca se pudiera inscribir sin licencia (con declaración municipal de su innecesaridad) o incluso una agrupación de fincas, debe aportarse junto con la escritura, planos con delimitación georreferenciada de las fincas resultantes.

Para proceder inscribir una edificación, ya sea nueva o antigua, deberá acompañarse un certificado técnico con la delimitación georreferenciada de la superficie ocupada.

En todos los casos relativos a suelos, no basta una mera representación gráfica, sino la georreferenciación de su delimitación en un sistema oficial, que permita no sólo distinguirla de las colindantes, sino ubicarla y delimitarla sobre la superficie terrestre. (Artículo 9.b Ley Hipotecaria)

El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas, ya no se realizará ante el Juzgado, sino ante Notario (Artículo 203 Ley Hipotecaria). Ahora bien, si algún colindante se opone, el Notario archivará el expediente y el promotor del expediente podrá interponer demanda contra quien se haya opuesto.

En Elche, a 19 de Octubre de 2015.