

# JORNADA RIESGO DE INUNDACIÓN Y PLANEAMIENTO: COORDINACIÓN ENTRE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

## Relación CHJ-Registros de la Propiedad

Vicente Collado  
Inmaculada Serrano  
Comisaría de Aguas  
6 noviembre 2017

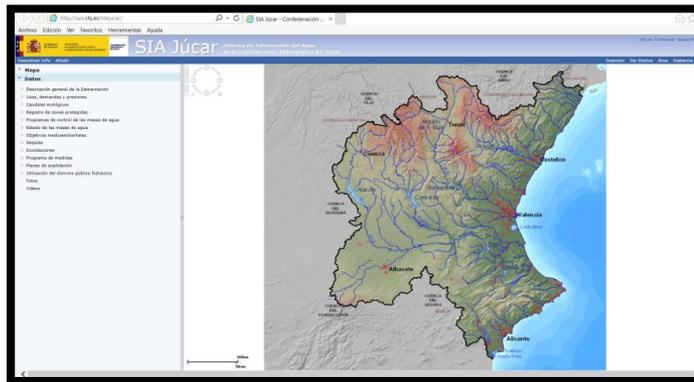


- 
1. Introducción
  2. SNCZI
  3. Informes derivados del RD 638/2016 de modificación del RDPH. Aclaraciones
  4. Informes derivados de la Ley Hipotecaria (LH)
  5. Inscripciones de los deslindes del DPH

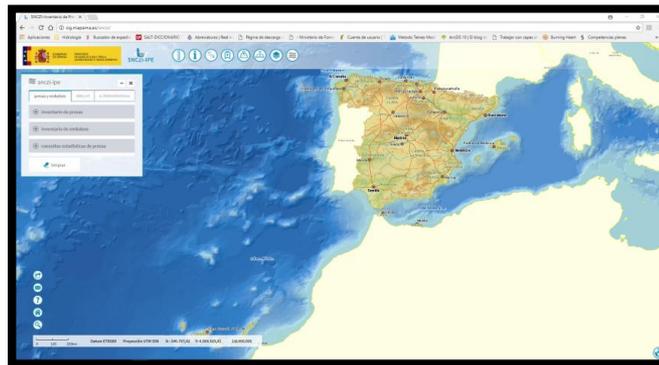
1. Existen varios supuestos por los que podrían tener entrada en el Organismo las comunicaciones procedentes de los Registradores de la Propiedad:
  1. Informes derivados del RD 638/2016 en relación con el SNCZI.
  2. Comunicaciones basadas en el art 205 LH: son las peticiones “formales” de informe sobre la posible invasión del DPH.
  3. Notificaciones con plazo de alegaciones.
  4. Resto de notificaciones.
2. La utilización de modelos que hagan fácilmente identificable el tipo de notificación realizada, así como los datos necesarios para realizar el informe facilitaría la gestión y acortaría el plazo de realización de los mismos.
3. Es necesario mejorar los canales de comunicación:
  - ✓ A partir del 2/10/2018 , según Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, es necesario el empleo registro electrónico GEISER
  - ✓ Hasta entonces es posible empleo transitorio de otros canales: ¿correo electrónico...?

El Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables está accesible para su consulta en las siguientes plataformas:

1. Visor CHJ: <http://aps.chj.es/idejucar/>



2. Visor MAPAMA (SNCZI): <http://sig.mapama.es/snczi/>



3. Propio visor cartográfico llamando a:
  - a) [http://idejucar.chj.es/SIG/services/SNCZI\\_CHJ/mapserver/WMSserver?](http://idejucar.chj.es/SIG/services/SNCZI_CHJ/mapserver/WMSserver?)
  - b) [http://www.mapama.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/directorio\\_datos\\_servicios/agua/wms-inspire-agua.aspx](http://www.mapama.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/directorio_datos_servicios/agua/wms-inspire-agua.aspx)

La modificación del RDPH incluye como requisito adicional en los artículos 9 ter, 9 quáter y 14 bis que *“Con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente o zona inundable”*.

*Esta condición se hará constar por nota marginal, al margen de la última inscripción de dominio de la finca, para dar noticia de algún hecho secundario que afecta a las fincas o derechos inscritos, cuando el interesado lo solicite:*

¿Cuándo?

- Cuando se practique cualquier asiento a una finca situada en zona inundable.
- Cuando el propietario quiera realizar alguna actividad objeto de limitación en RDPH

¿Cómo?

1. Por el propio Registrador mediante superposición con el SNCZI si existe éste.
2. A partir de la información que consta en el expediente que aporta el propietario.
3. Mediante informe aportado por el Organismo de cuenca a solicitud del Registrador y existan dudas fundadas.

- ✓ Artículo 28.4 de la Ley 7/2015 del Suelo y rehabilitación urbana (LS), DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA:
  - ✓ No tiene relación con el RD 638/2016.
  - ✓ La relación del Registrador ha de ser con el Ayuntamiento, quien es competente en materia urbanística.
- ✓ OTRAS ACLARACIONES:
  - ✓ La Ley de Aguas no contempla el concepto de “legalizable” o “autorizable”, por lo que este Organismo no se pronuncia en el caso de una edificación ya existente.
  - ✓ La regularización o legalización debe acometerse por el Ayuntamiento correspondiente.
  - ✓ Desde el punto de vista del Organismo de cuenca, cumplen con la normativa sectorial las obras, siempre fuera de DPH:
    - ✓ Ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Aguas, 01/01/1986.
    - ✓ Ejecutadas con posterioridad al 01/01/1986 que dispongan de autorización del Organismo de cuenca, dentro del expediente municipal.
    - ✓ Ejecutadas con posterioridad al 01/01/1986 sin autorización de la CHJ pero con prescripción de la actuación sancionadora (6 meses, en general).

1. Comunicaciones basadas en el art 205 de la Ley Hipotecaria (LH) : son las peticiones “formales” de informe sobre la posible invasión del DPH. Se contestan siempre, pero en las condiciones actuales es imposible cumplir los plazos establecidos. Se están informando en media en un plazo de unos 4 meses.
2. Notificaciones diversas con plazo de alegaciones: únicamente se contestará en el caso de que exista algún impedimento a la inscripción por parte de este Organismo. En los mismos plazos anteriores.
3. Resto de notificaciones: no se realiza informe sobre las mismas.

Desde la modificación de la LH y LS se ha elevado el volumen de notificaciones recibidas:

- ✓ Año 2015: 300 notificaciones
- ✓ Año 2016: 600 notificaciones
- ✓ Año 2017 (10 meses): 700 notificaciones

- ✓ El TRLA y el RDPH (art 240 y ss) establecen el procedimiento de deslinde del DPH. El art 242.ter establece los efectos de la aprobación del deslinde:
1. El deslinde aprobado declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado (...)
  2. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar las inscripciones del Registro de la Propiedad contradictorias con aquél, siempre que haya intervenido en el expediente el titular registral, conforme a la legislación hipotecaria. En todo caso, los titulares de los derechos inscritos afectados podrán ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos, y será susceptible de anotación preventiva la correspondiente reclamación judicial.
  3. *A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se considera que el titular registral ha intervenido en el expediente cuando el Organismo de cuenca le haya notificado su incoación con arreglo a los artículos 58 y 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, aunque no haya comparecido.*
  4. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para que la Administración proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público cuando lo estime conveniente, a la vista de las circunstancias físicas o jurídicas concurrentes y, en todo caso, cuando la posesión no sea ostensible por sus características naturales o cuando exista un riesgo de invasión del dominio público.
  5. *El Organismo de cuenca podrá ejercer de oficio la facultad de recuperación posesoria cuando exista invasión efectiva del dominio público hidráulico, aun cuando no esté deslindado, siempre que sea evidente el carácter demanial del bien objeto de invasión y sin perjuicio de incoar el oportuno procedimiento sancionador.*

- ✓ La resolución de aprobación se produce cuando se dispone de:
  - ✓ Informe del abogado del Estado: comprueba que se han llevado a cabo todos los trámites preceptivos, garantizando, entre otras cosas, la participación de los titulares registrales en el procedimiento.
  - ✓ Poligonal del deslinde del DPH: cartografía y coordenadas de los puntos definitorios.
  - ✓ Antecedentes y resumen de la tramitación del procedimiento administrativo del deslinde.

Hasta la fecha no se ha conseguido inscribir registralmente ningún deslinde del DPH.

- ✓ En breve, se va a reintentar inscribir los deslindes que se han resuelto hasta la fecha, tanto los antiguos como los más recientes.
- ✓ Los informes relativos a la LH se simplificarían si se hubiera materializado las inscripciones de los deslindes.



---

# **i Gracias por la atención !**

Vicente Collado: [vicente.collado@chj.es](mailto:vicente.collado@chj.es)

Inmaculada Serrano: [inmaculada.serrano@chj.es](mailto:inmaculada.serrano@chj.es)