Registradors
DE LA COMUNITAT VALENCIANA

GUIA BREU SOBRE

LA LLEI 13/2015 DE COORDINACIÓ ENTRE EL REGISTRE DE LA PROPIETAT I EL CADASTRE

GUIA BREU SOBRE

LA LLEI 13/2015 DE COORDINACIÓ ENTRE EL REGISTRE DE LA PROPIETAT I EL CADASTRE

Si després de consultar la guia persistixen els dubtes, els interessats poden acudir al Registre competent, on el Registrador els aconsellarà el que siga més adequat per a cada situació jurídica.

València, 2016

Edita Deganat Autonòmic dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de la Comunitat Valenciana
Centre d'Estudis Registrals

Plaça de la Reina, 5. 46003 València
Telèfon: 96 353 27 65 | FAX: 96 352 19 96
decanato.valencia@registradores.org
www.registradorescomunidadvalenciana.org
www.registradores.org

Autores
Mª del Mar Linares Fernández
Begoña Longás Pastor
Il.lustracions
Carmen Michavila
Traduccions
Alicia Villalmanzo Manrique

Imprès a Espanya
Gràfiques ....

Constituïx l'objectiu d'esta guia informar el ciutadà de la possibilitat, que brinda la llei 13/2015, de 24 de juny, de coordinar la descripció d'una finca que consta en el Registre de la Propietat amb la descripció que resulta del Cadastre i la realitat física.

AVANTATGES DE LA COORDINACIÓ PER ALS TITULARS DEL DOMINI I LA RESTA DE DRETS REALS SOBRE LES FINQUES

Com a titular de la finca coordinada o de qualsevol dret real sobre esta, es presumirà que la finca té la ubicació i delimitació geogràfica incorporada al foli de la finca d'acord amb l'article 38 de la Llei Hipotecària. És a dir, el Registre protegirà el titular registral quant a les dades físiques de la finca i es presumirà la seua certesa a tots els efectes legals.

Com a titular registral d'una finca limítrofa, s'establix un procediment de notificacions en cas de rectificació de la superfície o límits, entre altres supòsits, de la finca limítrofa, que permet la defensa dels seus drets com a propietari en cas d'una possible invasió o inexactitud en la rectificació practicada o que es pretenga realitzar.

En definitiva, es dota de més seguretat la contractació jurídica immobiliària quant a la superfície i ubicació de les finques objecte dels drets inscrits i es preserven els drets dels limítrofs davant de qualsevol modificació que els poguera afectar.

CASOS EN QUÈ LA DESCRIPCIÓ DE LA FINCA EN LA REALITAT S'AJUSTE A CADASTRE

1. DOCUMENTACIÓ REQUERIDA

- **Instància subscrita pel propietari en el Registre de la Propietat on es ratificarà la firma davant del registrador. També pot sol·licitar-se en ocasió de l'atorgament de qualsevol acte inscriptible (escriptura pública, document judicial o document administratiu).**
- **Certificació cadastral gràfica i descriptiva de la finca de la qual resulte la representació gràfica georeferenciada d'esta.**

2. DIFERENTS SUPÒSITS EN QUÈ ES POT TROBAR LA DESCRIPCIÓ DE LA FINCA QUE CONSTA EN EL REGISTRE

- La descripció de la finca en el Registre s'ajusta a Cadastre quant a superfície, límits i ubicació geogràfica o hi ha diferències només quant a la superfície però que no excedixen del 10% de la cabuda inscrita: Es practica la rectificació de superfície sempre que el registrador no tinga dubtes sobre la identitat de la finca, s'inscriu la representació gràfica d'esta i es coordina la finca amb el Cadastre. Després de la inscripció, el registrador notifica el fet d'haver-se practicat esta rectificació als titulars de drets inscrits.

Article 9.1b
Llei Hipotecària

- La descripció de la finca en el Registre no s'ajusta a Cadastre perquè hi ha diferències de superfície superiors al 10% i/o discrepàncies quant als límits. Esta coordinació pot ser sol·licitada, a més, pel titular de qualsevol dret real sobre la finca. El registrador notifica la iniciació del procediment als titulars de les finques registrals limítrofes afectades i als titulars del domini que no hagueren iniciat el procediment, a l'efecte que en el termini de 20 dies compareguen per a al·legar el que convinga al seu dret. Després de les al·legacions efectuades, el registrador decidirà motivadament segons el seu prudent arbitri. En cas de qualificació positiva, inscriu la rectificació sol·licitada i la representació gràfica de la finca, i quedarà esta coordinada amb Cadastre. En cas de qualificació negativa per possible invasió de finques limítrofes, el sol·licitant pot instar la delimitació de finques llevat que els propietaris de finques limítrofes presten el seu consentiment a la rectificació sol·licitada, compareixent davant del registrador o en document públic.

Articles 199.1
Llei Hipotecària

CASOS EN QUÈ LA REALITAT FÍSICA DE LA FINCA NO COINCIDIX AMB CADASTRE

En els casos en què la descripció del Cadastre no es corresponga amb la realitat física de la finca, el titular de la finca o de qualsevol dret real inscrit sobre esta té l'opció d'acudir al Registre de la Propietat per a obtindre la coordinació entre Registre i Cadastre, i rectificar este últim.

1. DOCUMENTACIÓ REQUERIDA

- **Instància subscrita pel propietari o titular de qualsevol dret real sobre la finca, presentada en el Registre de la Propietat on ratificarà la firma davant del registrador. També pot sol·licitar-se en ocasió de l'atorgament de qualsevol acte inscriptible (escriptura pública, document judicial o document administratiu).**
- **Certificació cadastral gràfica i descriptiva de la finca.**
- **Representació gràfica georeferenciada alternativa, que continga l'exacta ubicació i delimitació geogràfica de la finca i, per conseqüent, la superfície i límits. Amb esta representació es rectificaran les dades que figuren en Cadastre.**

2. PROCEDIMENT

El registrador notifica la iniciació del procediment als titulars de les finques registrals i cadastrals limítrofes afectades i als titulars del domini que no hagueren iniciat el procediment perquè en el termini de 20 dies compareguen davant del registrador per a al·legar el que convinga al seu dret. Després de les al·legacions efectuades, el registrador decidirà motivadament segons el seu prudent arbitri. En cas de qualificació positiva, inscriu la rectificació sol·licitada i la representació gràfica georeferenciada alternativa de la finca en el foli real.

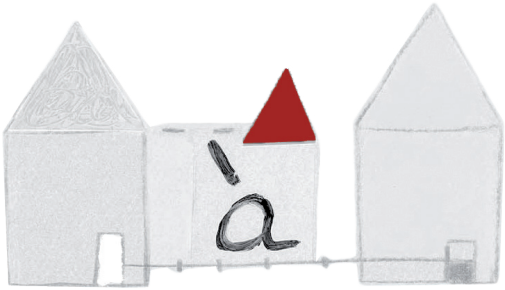
El registrador comunica a Cadastre la inscripció practicada qui remetrà, al seu torn, un informe de validació que en cas de ser positiu comunica al Registre perquè el registrador faça constar en el foli de la finca la circumstància que ha quedat coordinada amb Cadastre i incorpore al foli real la nova representació gràfica cadastral de la finca.

Si l'informe de validació del Cadastre és negatiu, ho comunica igualment al Registre perquè es faça constar en el foli de la finca que no ha quedat coordinada. En este cas la rectificació de la superfície i/o límits de la finca ha quedat inscrita en el Registre de la Propietat, així com la representació gràfica georeferenciada presentada, si bé no ha quedat coordinada amb Cadastre i l'interessat haurà d'acudir a este organisme, si ho desitja, per a iniciar el procediment corresponent i sense perjuí que Cadastre inicie d'ofici actuacions encaminades a la coordinació de la finca.

En cas de qualificació negativa del registrador per possible invasió de finques limítrofes, el sol·licitant pot instar la delimitació de finques llevat que els propietaris de finques limítrofes presten el seu consentiment a la rectificació sol·licitada compareixent davant del registrador o en document públic. En este supòsit, s'inscriu la rectificació sol·licitada, la representació gràfica georeferenciada alternativa de la finca presentada i es comunica a Cadastre perquè emeta l'informe de validació abans expressat.

El procediment finalitza de la forma abans indicada.

Article 199.1.5
Llei Hipotecària



La representació gràfica georeferenciada alternativa haurà d'estar aportada i aprovada expressament pel propietari de la finca o per l'autoritat judicial o administrativa que haja tramitat i resolt el procediment escaient, i reunir els requisits previstos en l'apartat Sèptim de la Resolució de 29 d'octubre del 2015, de la Subsecretaria, per la qual es publica la Resolució conjunta de la Direcció General dels Registres i del Notariat i de la Direcció General del Cadastre, per la qual es regulen els requisits tècnics per a l'intercanvi d'informació entre el Cadastre i els Registres de la Propietat.

El compliment d'estos requisits podrà acreditar-se aportant una representació gràfica subscrita per tècnic competent, o aprovada per l'autoritat corresponent o obtinguda per mitjà de digitalització sobre la cartografia cadastral, d'acord amb el que disposen els punts 2, 3 i 4 del mateix apartat Sèptim.

Quan s'aporte una representació gràfica que es derive de la digitalització sobre la cartografia cadastral, el compliment dels requisits establits es podrà acreditar aportant l'informe de validació tècnica del Cadastre. A este efecte qualsevol interessat, sempre que es trobe degudament identificat, podrà utilitzar els serveis, que estaran disponibles en la Seu Electrònica de la Direcció General del Cadastre, de descàrrega de la geometria de les parcel·les cadastrals i de validació tècnica de les parcel·les resultants de la modificació realitzada.

CASOS D'APORTACIÓ OBLIGATÒRIA DE LA REPRESENTACIÓ GRÀFICA GEOREFERENCIADA DE LA FINCA

La inscripció contindrà la representació gràfica georeferenciada de la finca que complete la seua descripció literària sempre que s'immatricule una finca, o es realitzen operacions de parcel·lació, reparcel·lació, concentració parcel·lària, segregació, divisió, agrupació o agregació, expropiació forçosa o delimitació que determinen una reordenació dels terrenys.

En estos casos, el registrador notificarà el fet d'haver-se practicat esta rectificació als titulars de drets inscrits, si és el cas.

PUBLICITAT REGISTRAL

DE FINQUES COORDINADES AMB CADASTRE

Quan es tracte de finques registrals coordinades amb una o diverses parcel·les cadastrals, la publicitat registral gràfica d'aquelles serà la que resulte de la georeferenciació de la cartografia cadastral inscrita en el moment de la coordinació. A este efecte, els registradors, a través de l'aplicació informàtica regulada en l'article 9 de la Llei Hipotecària, generaran la corresponent representació gràfica.

DE FINQUES NO COORDINADES

En els supòsits en què la llei admeta una altra representació gràfica georeferenciada alternativa, esta, una vegada inscrita i incorporada al foli real, podrà ser objecte de publicitat registral fins al moment en què el registrador faça constar que la finca ha quedat coordinada gràficament amb el Cadastre.

INFORMACIÓ TERRITORIAL ASSOCIADA

A més, podrà ser objecte de publicitat registral la informació procedent d'altres bases de dades, relativa a les finques la representació gràfica cadastral de les quals haja quedat o vaja a quedar incorporada al foli real.

En esta línia, l'article 53.3 de la Llei del Patrimoni Natural i de la Biodiversitat disposa que en tota informació registral, així com en les notes de qualificació o despatx referides a finques que, segons els sistemes de georeferenciació de finques registrals, intersecten o confronten amb àmbits espacials subjectes a algun tipus de determinació mediambiental, d'acord amb la documentació recollida en l'apartat anterior, es posarà de manifest esta circumstància com a informació territorial associada i amb efectes merament informatius, i recomana en tot cas, a més, consultar amb les autoritats ambientals competents.

Registradors
DE LA COMUNITAT VALENCIANA