**ACTA INICIAL DE EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA**

**-INMATRICULACIÓN DE FINCA NO INSCRITA**

**-RECTIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN DE FINCA**

Tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para instar la presente acta inicial de expediente de dominio para la inmatriculación de finca no inscrita/rectificación de descripción de finca

**I.- Finca objeto del expediente:** Que \*\*\*  es  dueño  del pleno dominio de la siguiente finca:

\*\*\*\*\*\*

**Titulares colindantes y situación posesoria:** Manifiesta el compareciente que desconoce si las parcelas colindantes están inmatriculadas en el Registro de la Propiedad, pero sí conoce los titulares colindantes de la descrita finca según el Catastro son:

-Don \*\* titular de la parcela \* del polígono\* con domicilio en \*.

-Don \*\* titular de la parcela \* del polígono\* con domicilio en \*.

\*\*\*

Manifiesta el compareciente que no dispone de más datos para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes que los anteriores.

**Situación posesoria:** La finca objeto de la presente se halla en posesión del requirente y libre de arrendatarios y ocupantes, según manifiesta el propio compareciente.

**Identificación de los derechos constituidos sobre la finca:** La finca objeto de la presente carece de derechos constituidos sobre la misma, según manifiesta el propio compareciente.

**II.- Requerimiento:**

**-**INMATRICULACIÓN: Que, tal y como se ha expresado, la finca a que se refiere este expediente **no se halla inscrita en el Registro de la Propiedad** y estando el\* la\* compareciente interesado\*a en la inmatriculación de la misma, me requiere a mí, notario competente por razón de la ubicación de la finca, al amparo del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, para que en la forma prevenida en dicho precepto legal tramite **expediente de dominio para la inmatriculación de finca no inscrita.**

Solicita expresamente que la presente acta tenga el carácter de escrito inicial del expediente, de acuerdo con el artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

-RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: Que, tal y como se ha expresado, la finca a que se refiere este expediente no tiene la superficie que figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Requena, sino una superficie de \*\*\*\*\*\*, que figura en la certificación descriptiva y gráfica, y que tal extensión se comprende entre los linderos descritos en la exposición de esta acta.

El compareciente asegura bajo su responsabilidad que la diferencia de cabida obedece 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.

Estando el compareciente, interesado en la rectificación de la descripción de la finca, me requiere a mí, notario competente por razón de la ubicación de la finca, al amparo del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, para que en la forma prevenida en dicho precepto legal tramite expediente para la inmatriculación de exceso de superficie.

Solicita expresamente que la presente acta tenga el carácter de escrito inicial del expediente, de acuerdo con el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

**III.- Remisión de copia autorizada al Registro de la Propiedad:** Yo, el notario, acepto el requerimiento, a cuyo efecto remitiré copia autorizada de la presente acta inicial al Registro de la Propiedad de Requena \*\*\*\*\*\*\*junto con la copia autorizada del título invocado, a quien se solicita la expedición de certificación acreditativa de que la descrita finca no se halla inscrita en el Registro (\*\*\*con la superficie pretendida), adjuntando a la misma los datos relativos la identidad y domicilio de los titulares de cargas o gravámenes sobre fincas colindantes, por no disponer de otro medio para la obtención de los mismos.

**IV.-** **Anotación preventiva.** Informo al compareciente de la posibilidad de solicitar anotación preventiva de su pretensión de inmatriculación, manifestando que solicita al Registrador de la Propiedad que practique dicha anotación.

**V.-** Informo también que continuaré la tramitación del presente expediente mediante la apertura de acta final una vez se reciba la certificación registral antes indicada, y en caso de no existir oposición de ningún interesado y habiéndose cumplido todos los demás requisitos legales, accederé a la pretensión del\* la \* compareciente\*.

**==== OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN ====**

**a. Reservas y advertencias legales:** Hago las reservas y advertencias legales, especialmente las fiscales, advirtiendo de las obligaciones tributarias que incumben a las partes en sus aspectos material, formal y sancionador, y de las afecciones legales y normativa relativa a la comprobación de valores. Entre otras, incluyendo en su caso la incidencia en los impuestos directos de renta o sociedades, las relativas al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados: Advierto del plazo de treinta días hábiles para autoliquidar el impuesto que devengue el cierre del acta, de su computo, de la afección de los bienes al pago del mismo o de las liquidaciones complementarias en su caso, y de las responsabilidades en que podrían incurrir como consecuencia de sus deberes fiscales respectivos.

**b. Protección de datos:** .

**c. Otorgamiento y autorización:** Leo la presente acta al Sr. compareciente, advertido del derecho que le asiste para hacerlo por sí, del que no hace uso. Tras la lectura, manifiesta el compareciente, quedar debida y suficientemente informado de su contenido y presta su libre consentimiento y firma ante mi, el Notario. De haber identificado a los comparecientes por los medios señalados en la comparecencia, de que tienen a mi juicio capacidad y legitimación suficientes, de que ha quedado debida y suficientemente informado, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que este otorgamiento se adecua a la legislación y a la voluntad debidamente informada del otorgante y, en general, del contenido íntegro de este instrumento público extendido en cinco folios de papel timbrado de uso exclusivamente notarial, el presente y los cuatro anteriores correlativos en orden, de la misma serie, yo el Notario, doy fe.

\*\*\*\*\*\*\*\*

-Publicación de edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el Boletín Oficial del Estado, que lo publicará gratuitamente. Esta publicación es obligatoria.

-Publicación de edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, también de forma gratuita. Esta publicación es potestativa para el Notario, si bien recomendable. No especifica cuánto tiempo debe estar expuesto el edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, pero, al ser una actuación potestativa del Notario, entiendo que quedará al arbitrio del Notario.

-Notificación de la pretensión de inmatriculación a todos aquellos que resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como 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.  En la notificación se hará constar:

a) El nombre y apellidos, domicilio, estado, profesión, número de documento o código de identidad del promotor y cualesquiera otros datos que puedan facilitar su identificación.

b) Los bienes descritos tal como resultan de la certificación catastral de la parcela.

c) La especie de derecho, carga o acción en que, según el promotor, pueda estar interesada la persona notificada.

d) Los términos en que, sin merma de sus derechos, podrán inscribirse o anotarse los documentos públicos de que los mismos resulten.

e) Apercibimiento sobre los perjuicios que, de la omisión de la inscripción o anotación, puedan derivarse.

-Notificación de la pretensión de inmatriculación 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. La notificación se realizará a quienes aparezcan como colindantes en el Catastro y en el domicilio que conste en el Catastro. En relación a los que puedan aparecer en el Registro, si del expediente o de la certificación resulta alguno, la notificación se realizará al domicilio que resulte del propio Registro. Se les notificará únicamente los datos de identificación de promotor del expediente y los bienes descritos tal como resultan de la certificación catastral de la parcela (letras a y b anteriores). Pese a que se les debe notificar, llama la atención que no se les reconoce la posibilidad de comparecencia en el expediente.

En ambos casos, la notificación se realizará “en la forma prevista reglamentariamente”, que damos por hecho debe ser la del Reglamento Notarial. Por tanto, habrá que aplicar las normas de las actas de notificación y requerimiento, salvo el plazo para contestar, que por razón de la norma Sexta, que pasamos a ver, debe ser de un mes.

**Diligencia de cierre parcial.-**La extiendo para hacer constar que, remitida copia autorizada de la presente acta al Registro de la Propiedad de Requena con objeto de que se expida certificación y que se practique la anotación preventiva a las que se refiere el texto del acta, he recibido calificación negativa denegando ambas actuaciones, que dejo incorporada a la presente.

Por tanto, no procede la apertura del acta final ni la continuación del expediente, dando éste por concluido con la presente diligencia, de cuyo contenido y de que queda extendida en el folio número \*\*\*, yo, el Notario, doy fe.