



ILUSTRE COLEGIO NOTARIAL DE LAS ISLAS BALEARES

Vía Roma,4 (07012) Palma de Mallorca
(Teléf.: 971-712244- Fax.971-718764 e-mail: colegio@balears.notariado.org)

COMISIÓN DE CULTURA

CIRCULAR Nº 37

FECHA: 01-diciembre-2015

LOS NUEVOS PROCEDIMIENTOS DE RECTIFICACION DE FINCAS

En el seminario del mes pasado nos referimos al expediente de dominio, que es uno de los procedimientos regulados por la 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”.

El expediente de dominio se regula por el nuevo art. 203 de la Ley Hipotecaria y es la base de otros dos expedientes, que son el “expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral” que se regula en el nuevo art. 201 LH, y el expediente de reanudación del tracto registral interrumpido que se regula en el nuevo art. 208 LH.

En este seminario nos referimos a los procedimientos para modificar la descripción de fincas registrales regulados por el nuevo art. 201 LH, en especial al expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de fincas registrales regulado en el art. 201.1 LH.

No es objeto de este seminario el procedimiento de inscripción de la representación gráfica georreferenciada, cuyo objeto es incorporar al folio registral de la finca la propia certificación catastral descriptiva y gráfica (que cabe sustituir en ciertos casos por una representación gráfica georreferenciada alternativa). Esto aparece regulado por los artículos 9, 10 y 199 LH y será tratado en otro seminario por razones de tiempo. En los procedimientos del art. 201 también hay una cierta coordinación con el Catastro, especialmente en lo que se refiere a la superficie de la finca, pero no tienen por objeto incorporar al Registro la certificación catastral descriptiva y gráfica.

La exposición de motivos dice que la reforma tiene como objeto “de una parte, la desjudicialización de los mismos, eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por la vía del recurso y, por otra parte, su modernización, sobre todo en las relaciones que han de existir entre Notarios y Registradores y en la publicidad que de ellos deba darse.”

El primero de estos objetivos se lleva a la práctica atribuyendo la competencia de forma exclusiva a los Notarios y el segundo, estableciendo en los procedimientos de rectificación de fincas el mismo mecanismo de coordinación Notaría-Registro que en el expediente de dominio.

En relación a esta materia, hay que tener en cuenta la normativa del Reglamento Hipotecario sobre expediente de dominio (artículos 272 a 287 RH) en lo que no haya sido derogado por la Ley 13/2015. El RH no contiene normativa sobre la rectificación de descripción, cabida o linderos de fincas, a salvo la norma del art. 287, que creemos que ya no se puede aplicar, como luego diremos.

Distintos supuestos regulados por el nuevo art. 201 LH.

En el art. 201 se regulan hasta cuatro supuestos distintos de modificación de la descripción de fincas registrales:

1ª-La rectificación de superficie “cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita”. En este caso no hace falta nada. Sólo declararlo y se hará constar en el Registro siempre que el Registrador no tenga dudas sobre “la realidad de la modificación solicitada”. Se regula en el art. 201.3.b).

Como se ve, la diferencia puede ser en más o en menos de la superficie inscrita. Y la norma se refiere sólo a la superficie, no a otros datos descriptivos de la finca.

2ª-La rectificación de superficie cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y se base en certificación catastral descriptiva y gráfica. En este caso sólo se exige declaración por el interesado y aportación de la certificación catastral, y se hará constar en el Registro siempre que así se pida y haya plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita. Se regula en el art. 201.3.a).

Esta manera de rectificar se refiere sólo a la superficie, no a otros datos descriptivos de la finca.

Al igual que en la letra b), la diferencia puede ser en más o en menos de la superficie inscrita.

Y en ambos casos rige la regla de que el Registrador no tenga dudas sobre “la realidad de la modificación solicitada”.

3ª-Rectificación de la calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o linderos o datos de localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca, o el número o denominación de la calle,

lugar o sitio en que se encuentre. En estos casos hay que acreditar la modificación de modo suficiente “en la forma que se determine reglamentariamente”.

Se regula en el art. 201.2, que se limita a decir lo que acabamos de reseñar.

Mientras no haya norma reglamentaria, y a día de hoy no la hay, la aplicación de esta regla va a quedar al “buen criterio” del Registrador.

4ª-La modificación de la descripción, superficie o linderos, en supuestos distintos de los tres apartados anteriores. Este es el expediente que regula el art. 201.1 LH, que se basa en el expediente de dominio del art. 203.

El objeto de este expediente del art. 201.1 es similar al del expediente de dominio. En éste, se trata de acreditar si una persona ha adquirido la propiedad de una finca, o más precisamente, que se ha producido un acto idóneo para tal adquisición. Se trata de habilitar de título de dominio a quien no lo tiene. En el expediente del art. 201.1 LH, se trata de acreditar que el titular registral adquirió la finca con la descripción, superficie o linderos que van a resultar del expediente.

Por tanto, este procedimiento no puede utilizarse para encubrir negocios traslativos o negocios de modificación de fincas (agrupaciones, divisiones, etc.). Si se diera alguno de estos casos, la Ley impone al Registrador la suspensión de los asientos solicitados.

Puede usarse el art. 201.1 para rectificar lo siguiente:

-Descripción de la finca: tiene que ser una modificación que no se refiera a nada de lo ya regulado en los otros apartados del art. 201 LH. No acabamos de ver qué tipo de rectificación será esta.

-Aumentos de cabida que no puedan inscribirse conforme al art. 201.3.a) o b).

¿Es imprescindible acudir a este expediente? ¿Podría inscribirse una cabida mayor del 10% de la inscrita si el Registrador no tiene dudas sobre la identidad de la finca? La respuesta a esto debiera haber quedado clara en la Ley, para evitar la inseguridad que se producía en el Derecho derogado en cuanto al tipo de procedimiento a utilizar. Nosotros creemos que la respuesta a la pregunta debe ser en principio negativa, salvo en casos excepcionales que no ofrezcan duda. No nos convence una negativa tajante, sin excepciones. De todas formas, tampoco se pretende decir que la exigencia del procedimiento del art. 201.1 quede al criterio del Registrador.

-Modificación de linderos. Entendemos que la norma no se refiere a la actualización de los titulares de las fincas colindantes, o a la identificación de las parcelas colindantes; por ejemplo: en el Registro consta que la finca linda al Norte con finca de Pedro Gomila y quiere hacerse constar, para una mejor identificación, que hoy linda con la parcela catastral nº 21 del polígono 12. La norma se refiere a cambios en el tipo de lindero. Por ejemplo, que donde aparece como linde una finca del Sr. X, se diga que hay un camino. En nuestra opinión, la norma no está disponiendo que cualquier modificación del tipo de linderos necesite la tramitación de este expediente. Ello sólo ocurrirá cuando surjan dudas sobre la identidad de la finca. Esto es, de todas formas, algo muy difuso, lo que llevará a tener que consultar con frecuencia la opinión del Registro.

-¿Y las reducciones de cabida que excedan de lo permitido por los apartados a) y b) del art. 201.3?

Creemos que debe responderse lo mismo que respecto de la modificación de linderos. Respecto de las reducciones de superficie no se debe tener el mismo criterio estricto que para los aumentos de cabida, pues no hay peligro de invasión de fincas. No obstante,

habrá que estar atento para evitar que vaya acompañado de un aumento de superficie de otra finca, simultáneo o próximo en el tiempo.

Entendemos que la Ley 13/2015 ha derogado el art. 298 RH en todo lo que resulte incompatible con aquélla, por lo que la inscripción de excesos de cabida por la vía de título público complementado por acta de notoriedad, que ha sido un procedimiento habitual, no es posible desde el 1 de noviembre de 2015.

La Ley 13/2015 implica un gran cambio en cuanto a los medios que han existido hasta ahora para inscribir rectificaciones de superficie. Todos han quedado sustituidos por los del art. 201 LH.

Hasta ahora, se podían utilizar los siguientes: expediente de dominio, acta de presencia y notoriedad del antiguo art. 203 LH, título público complementado por acta de notoriedad, certificación catastral (sin procedimiento) según el derogado art. 53.8 de la Ley de 30.12.1996, y, para los excesos que no superaran la quinta parte de la cabida inscrita, certificado o informe de técnico competente, también según el derogado art. 53.8 de esta Ley. El único medio que antes se admitía, y también ahora, es la constancia de aumentos de cabida que no excedan del 5% de la cabida inscrita, siempre que no haya duda de la identidad de la finca. No quedaba claro en las normas cuál era el “límite” para utilizar las certificaciones catastrales, ya que respecto de éstas no regía el 20% de la cabida inscrita (este límite era sólo para certificaciones expedidas por técnico), por lo que la práctica entendió que quedaba al “buen criterio” del Registrador.

A partir de ahora, sólo hay los procedimientos del nuevo art. 201 LH.

Se ha ganado en claridad, aunque el nuevo procedimiento del art. 201.1 LH es más complicado que el acta de notoriedad complementaria a que se refería el art. 298 RH: hay más notificaciones, hay un trámite de solicitud de certificación al Registro, hay la posibilidad de archivo del expediente por la mera declaración de oposición de cualquier interesado y hay publicación obligatoria de edicto y creación de sistema de alertas.

Previamente al estudio del art. 201.1 se comentan brevemente los otros apartados del nuevo art. 201 LH.

Las reglas de los apartados 2 y 3 del art. 201 LH.

Respecto de las reglas del apartado 2 podemos reseñar:

La calificación o clasificación puede referirse a la naturaleza urbana o rústica y, dentro de ésta, a secano o regadío.

El destino puede referirse al tipo de explotación o actividad que tenga lugar en la finca. Si se trata de partes determinadas de finca en división horizontal, habrán de respetarse los requisitos previstos por su legislación especial.

Las características físicas distintas de la superficie o linderos, que interese rectificar, serán algo muy poco frecuente.

El nombre de la finca siempre se ha considerado un dato irrelevante.

El nombre de la vía pública puede acreditarse de forma sencilla, y en todo caso puede admitirse el cambio basándose en un juicio de notoriedad.

Respecto del número de la vía pública puede decirse lo mismo. En caso de duda, se puede obtener una certificación del Ayuntamiento.

La Ley remite a una norma reglamentaria. No obstante, la norma legal puede ser aplicada sin necesidad de normativa de desarrollo.

Respecto de las reglas del apartado 3 hay que tener en cuenta principalmente dos cosas:

En todos los casos del apartado 3, la inscripción sólo es posible si el Registrador no alberga dudas sobre la realidad de la modificación. Las dudas pueden ser:

- Por haber habido una previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita.
- Por haber habido reiteración de rectificaciones.
- Por proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la agregación, segregación o división en los que se haya determinado con exactitud su superficie.

Se plantea la cuestión de si esta lista es o no exhaustiva. Nos inclinamos por la afirmativa, ya que la norma no presenta los supuestos que enumera como si se tratara de meros ejemplos.

Los criterios para fundamentar la denegación de la inscripción merecen algún comentario:

El primer criterio no se entiende muy bien. La cabida de la finca consta inscrita, salvo en algún caso de inscripciones antiguas. Por tanto, esto siempre se podrá comprobar. No creemos que la norma se esté refiriendo a que el Registrador realice una comprobación de la superficie real de la finca. La actuación del Registrador versa sobre los títulos que se le presentan y sobre lo que resulta de los libros del Registro.

El segundo criterio nos parece lógico. Tiene un cierto parecido con el criterio que ha recogido hasta ahora el art. 298 RH, aunque la diferencia entre ambas resulta de su mismo tenor literal. El Reglamento es más restrictivo, ya que dice “aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca”. La Ley permite inscribir aunque haya habido una previa rectificación de la cabida. Decimos “permite”, no “obliga”.

El tercer criterio aparece recogido en iguales términos por el art. 298 RH. Hay que observar que la rectificación puede ser inscribible aunque haya habido previas operaciones de segregación, división, agregación o, aunque el texto no lo diga literalmente, agrupación. El fundamento para la denegación sólo se da cuando en estas operaciones se haya fijado con exactitud la superficie de la finca de que se trate.

Como se ve, el Registrador tiene un ámbito de decisión bastante amplio a la hora de aceptar la rectificación solicitada.

La denegación de la inscripción exige una resolución motivada por el Registrador. La dicción literal de la norma puede dar la impresión de que la resolución motivada se refiere a la decisión de inscribir. Esto nos parece un absurdo. La motivación procede cuando se deniega una pretensión del interesado, para que éste tenga elementos de juicio para impugnarla.

En el caso del art. 201.3.a), la diferente cabida tiene que resultar de certificación catastral descriptiva y gráfica. Es más. La norma dice “plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.”

Si no puede obtenerse certificación catastral gráfica, no puede usarse el procedimiento del art. 201.3.a). No basta una certificación catastral que no incorpore un plano, aunque aparezca el dato de la superficie. Tampoco puede suplirse la certificación catastral por otra certificación expedida por un técnico, a diferencia de lo que ocurría hasta ahora. Esto es criticable, porque se permite la certificación de técnico para rectificar superficies mayores al 10% si se usa el procedimiento del art. 201.1 (si bien con un procedimiento de rectificación catastral obligatorio). En consecuencia, si la superficie que se quiere declarar no coincide con la catastral y la diferencia no excede del 10% de la cabida inscrita, no hay más remedio que obtener antes la rectificación del Catastro.

La inscripción de las diferencias de cabida en cualquiera de los casos de los apartados a) y b) (o sea, no sólo del apartado a) impone al Registrador la obligación de notificarlo “a los titulares registrales de las fincas colindantes”.

Tener que hacer esto en el caso del apartado b) es realmente excesivo.

¿Cómo va a hacerse esto, tanto en uno como en otro supuesto? Realizarlo exige saber cuáles son las fincas registrales y cuáles los domicilios de sus respectivos titulares. Creemos que si no puede obtenerse esta información de los asientos del Registro, el Registrador podrá exigirla al presentante del documento. En nuestra opinión, esta información no tiene por qué resultar del título en el que se declara la modificación de superficie, aunque puede hacerse constar en él.

La omisión de esta notificación no tiene consecuencias para la inscripción. Las tendrá en su caso, para el Registrador.

Finalizamos este apartado recordando que en todos estos supuestos de los apartados 2 y 3 del art. 201, la Ley se está refiriendo a superficie de suelo, no de las construcciones. No puede utilizarse el art. 201.3 para modificar la superficie de partes determinadas de una división horizontal. El art. 201 dispone esto expresamente en su apartado 1º, pero vale igualmente para el 3º. Realmente, no hubiera hecho falta ni que se dijera, pues se deduce de la normativa reguladora de la propiedad horizontal.

Tampoco puede usarse para rectificar fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En estos casos hay que realizar la tramitación correspondiente.

El expediente del art. 201.1 LH

1. Competencia notarial

En esto se aplica plenamente el art. 203 LH, a cuyo comentario nos remitimos (seminario de noviembre).

Recordamos que se permite que el expediente lo tramite un Notario que no pueda inspeccionar físicamente la finca, lo que ocurrirá en todos los casos en que la finca se

encuentre situada en un municipio en que el Notario, por las reglas generales de competencia prescritas por la legislación notarial, no pueda actuar.

Mantenemos, al igual que en el seminario de noviembre: cabe que el Notario requerido, si no tiene competencia para actuar en el municipio donde radique la finca, excuse su ministerio, al amparo del art. 145 RN, si a la vista de las circunstancias del caso considera imprescindible, con argumentos objetivos, inspeccionar la finca. Puede ser, por ejemplo, para comprobar que la finca, en realidad, se ajusta a la descripción que resulta del Catastro, o para comprobar los linderos o la cabida.

2. Solicitud

El promotor del expediente

Hay una norma especial sobre legitimación activa.

Puede promover el expediente el titular de la finca, el titular de una cuota indivisa o el titular de cualquier derecho real. Como la Ley no da más detalles, podrá tratarse de un usufructuario, un titular de derecho de uso o habitación, o de una servidumbre, etc.

Esto también es así en el expediente de dominio regulado por el art. 203 LH, pero en caso de que el promotor del expediente de dominio sea el titular de un derecho real, hay un procedimiento especial regulado en el art. 203.2 LH. En los procedimientos del art. 201 no hay peculiaridades por este motivo.

El contenido de la solicitud

El art. 201.a) y el art. 201.b) exigen al promotor del expediente:

- Aportar la descripción registral y la descripción actualizada.
- Declarar que la diferencia se debe 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”.
- Hacer constar la identidad de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la finca, y sobre las colindantes tanto catastrales como registrales.
- Y aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca objeto del expediente. Si la descripción catastral no es la correcta, debe aportarse una “representación gráfica georreferenciada”.

Si tenemos en cuenta los requisitos que el art. 203 LH exige, que son de aplicación en el expediente del art. 201, el contenido completo de la solicitud, que como dijimos al comentar el 203 puede ser el propio requerimiento del acta, es el siguiente:

1-Datos personales del promotor del expediente y su domicilio para notificaciones.
Dado que estos datos constarán en el requerimiento de la propia acta, si no se protocoliza un escrito de solicitud propiamente dicho no hay que reiterar estos datos en la parte expositiva del acta.

2-Descripción de la finca, tanto la que consta en el Registro como la que tiene que resultar de la modificación.

Tienen que hacerse ambas descripciones “en los términos prevenidos reglamentariamente”, lo cual es una remisión a las normas del RH y del art. 9 LH. Esta descripción tiene que coincidir exactamente con la que resulte de la certificación catastral (o en su caso, con la representación gráfica georreferenciada).

3-Declarar que la diferencia se debe 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”.

4- Documentos a aportar:

a)-Título de propiedad, que atribuya ésta al promotor del expediente.

Esta exigencia del art. 203 debe ser matizada en el expediente del art.201, pues en éste, el título de propiedad ya constará inscrito a favor del promotor del expediente; al menos, en la gran mayoría de casos. Por ello, bastará que el Notario se asegure de que el promotor del expediente es propietario con título inscrito. El párrafo a) exige ser “titular registral”. No obstante, no vemos inconveniente en que el expediente lo pueda promover alguien que ha adquirido el dominio (o una cuota indivisa, o un derecho real) y tenga su título de adquisición en trámites de registro.

b)-Certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela. La descripción de la finca que se pretende hacer constar y la que consta en la certificación catastral tienen que coincidir exactamente.

¿Qué ocurre si la parcela aparece catastrada a nombre de persona distinta del promotor del expediente? Respondemos lo mismo que respecto del expediente de dominio:

En principio, no debe ser obstáculo para el buen fin del expediente, siempre que se dé una explicación convincente (y sólo en este caso). La regla 5º prevé una notificación al titular catastral, lo cual presupone que es persona distinta del promotor del expediente. No obstante, el art. 276 RH, aunque de vigencia discutible tras la Ley 13/2015, nos lleva a recomendar que el titular catastral sea el promotor del expediente o, de no serlo, que se realice el cambio durante el procedimiento.

En el expediente del art. 201 se permite no aportar certificación catastral si ésta no coincide con la realidad. Se exige una declaración expresa de que la representación gráfica catastral no coincide con la descripción de la finca que se pretende (sería bueno añadir que la descripción que se pretende es la real). En tal caso, se debe aportar una “representación gráfica georreferenciada”. No se exige que ésta haya sido elaborada por un técnico, pero la actuación de técnico será el supuesto normal. ¿Cómo va a ser de otra forma?

En caso de que se utilice este medio alternativo al Catastro, el art. 201.1.d) obliga al Notario a realizar cuanto exige el párrafo segundo del art. 18.2.c de la Ley del Catastro, que ha sido objeto de reforma por la propia Ley 13/2015.

Consiste en lo siguiente:

El Notario tiene que informar al Catastro, por medios telemáticos, de la rectificación realizada, en el plazo máximo de 5 días “desde la formalización del documento público”. En caso del expediente del art. 201, no hay días a quo para el cómputo de este plazo. Debe realizarse la comunicación, a nuestro juicio, una vez concluida la fase de alegaciones. Proponemos que este trámite se realice al final para que el Notario valore

todas las pruebas realizadas y para estar seguros de que no se ha formulado oposición. Pues si hay oposición el Notario no tiene más remedio que archivar el expediente, y hay que evitar que el Catastro reciba la información, y en su caso, la dé por buena, si después no puede ser declarada en el expediente notarial ni inscrita en el Registro de la Propiedad. No se olvide que, por su parte, el procedimiento de tramitación de discrepancias regulado por el art. 18 de la Ley del Catastro establece el envío de la información por el Notario al Catastro tras haber concluido la fase de alegaciones sin que se haya formulado oposición.

El Catastro, una vez validada la rectificación, la incorporará a su sistema. No se fija plazo, salvo para el caso de que se aporte el plano “representado sobre la cartografía catastral”, pues en este caso el Catastro tiene un plazo de 5 días. Ello es para permitir que el Notario pueda obtener una certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble afectado e incorporarla al documento público de que se trate. En nuestro caso, al expediente.

c)-Relación de datos catastrales y registrales “o de cualquier otro origen” que sirvan para localizar las fincas colindantes, tanto registrales como catastrales. En particular, nombre y domicilio de sus propietarios actuales, si fueran distintos de los recogidos en la/s certificación/es catastral/es.

También hay que hacer constar el nombre y domicilio de los demás cotitulares de la finca y de los titulares de cargas o gravámenes, si hubiera. Si no hay, no estaría de más declararlo.

d)-Identificación de los poseedores de la finca “y al arrendatario de ella, si se tratare de vivienda”.

El art. 287 RH, que no ha sido expresamente derogado, exige aportar “certificación literal de la última inscripción de dominio, a la que se añadirá, si no figurase en la misma, la descripción actual de la finca”. Esta norma hay que entenderla derogada por el nuevo sistema de coordinación Notaría-Registro que establece la Ley 13/2015, al que ahora nos referimos.

3. Acta de apertura del expediente y comunicación Notaría-Registro

En cuanto al acta de apertura, nos remitimos a lo dicho sobre el expediente de dominio.

Baste reiterar aquí que el acta tiene que incorporarse al protocolo desde el mismo momento en que se suscribe el requerimiento, sin que pueda realizarse la tramitación incorporando el expediente al protocolo al finalizar la tramitación.

La comunicación Notaría-Registro

Nos parece que en el expediente del art. 201.1 LH la comunicación Notaría-Registro, que se regula en la regla 3ª del art. 203 LH, no era muy necesaria. Sin embargo, el art. 201 no deja lugar a dudas. El apartado c) del art. 201.1 LH dispone, en cuanto a la remisión al art. 203 LH: “En cuanto a la regla tercera, el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita”.

Por tanto, tras el otorgamiento del acta de apertura, hay que enviar copia literal de ésta al Registro de la Propiedad. Y debe solicitarse que el Registrador expida una certificación y que en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de rectificación.

Sobre la anotación preventiva, nos remitimos a lo dicho en el expediente de dominio. Es potestativa. En el expediente del art. 201 LH apenas tiene utilidad.

¿Cuál tiene que ser el contenido de la certificación? Para inmatricular tiene sentido que el Registro certifique que la finca no consta inscrita. Pero ¿para rectificar?

Se nos ocurre que el contenido de la certificación será la descripción de la finca tal como consta en el Registro. Si es así, la Ley podía haber ahorrado este trámite, porque esa información ya se tendrá antes de haber empezado el expediente.

El art. 203 LH dice que el Registrador, antes de expedir la certificación, está obligado a examinar el título de propiedad aportado y los asientos del Registro.

Respecto del título, tiene que comprobar especialmente la correspondencia entre la descripción de la finca contenida en el título, no en el acta, y la certificación catastral. Como se ve, esto no tiene sentido en el expediente del art. 201, pues la descripción de la finca contenida en el título es la descripción inscrita.

Respecto de los asientos del Registro, debe asegurarse de que la finca no consta ya inscrita con la descripción que se pretende, lo cual es una obviedad, y el art. 203 LH (no el 201) añade que no haya duda fundada “sobre la coincidencia total o parcial de la finca que se pretende inmatricular con alguna otra finca ya inmatriculada”. Si trasladamos esto al expediente del art. 201, se tratará de comprobar que no hay duda fundada de que se esté encubriendo un negocio traslativo o una operación de modificación de entidad hipotecaria. Estas palabras del último párrafo del art. 201 son más calaras que si se hubiera dicho “dudas sobre la identidad de la finca” o algo similar.

Se trata de evitar el rechazo de la inscripción de la resolución del expediente por alguna de estas causas. Más vale saberlas de antemano.

Si ninguna de estas verificaciones lo impide, el Registrador practicará la anotación preventiva, si se ha solicitado, y enviará al Notario la certificación solicitada.

Es aplicable la regla 8ª del art. 203 LH, que dispone que durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación sobre la misma finca.

4. Fase probatoria: notificaciones

A quién hay que notificar:

Hay que estar a lo dispuesto en el art. 203 LH:

1) “A todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca”.

Hay que incluir a los cotitulares de la finca, si los hay (art. 201.1.b LH y 278 RH).

- 2) “A aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos.
- 3) Al titular catastral. El domicilio suele aparecer en la propia certificación. Si el promotor del expediente sabe que es otro, debe manifestarlo así. Lo procedente será notificar en uno y otro domicilio.
- 4) Al poseedor de hecho de la finca. Si no hay ninguno, debe manifestarse así por el promotor del expediente. Debe dar igual en qué concepto posea esa persona; y lo mismo si es un mero detentador.
- 5) Al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Esta notificación, que no tiene mucho sentido en el expediente de dominio, tiene todavía menos en el expediente del art. 201.
- 6) A la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado.
- 7) A los propietarios de las fincas registrales colindantes. Esto hay que entenderlo, aunque la Ley no haga salvedad, en el caso de que puedan ser identificados, lo cual nos parece que resultará muy difícil. Si no es posible hacerlo, debe constar una declaración del promotor del expediente en tal sentido.
- 8) A los propietarios de las fincas catastrales colindantes.
- 9) Y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas.

Y además:

- 10) Necesariamente hay que publicar siempre un edicto en el BOE comunicando la tramitación del acta para la rectificación. Esta publicación es gratuita.
- 11) y “atendidas las circunstancias del caso” el Notario podrá “ordenar” (sic) la publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento “también de forma gratuita”.

Entendemos derogada la obligación reglamentaria de identificar al portero de la finca (art. 274,6ª RH) a efectos de su notificación.

Como se ve, entendemos que hay que notificar a todas las personas que se enumeran por el art. 203. No sólo a los que cita el art. 201, que es norma complementaria de aquél, no una norma especial que lo sustituya.

Qué hay que notificar: “la pretensión de rectificación”

El contenido es el que consta en los apartados a), b) y c) de la regla 5ª del art. 203 LH (no los apartados d) ni e):

- a) Identificación del promotor:
- b) Identificación de los bienes, descritos igual que en la certificación catastral.
- c) El derecho, carga o acción en que pueda estar interesada la persona notificada, según el promotor. Por ejemplo, si es titular de un usufructo o una servidumbre.

Hay una regla especial para las notificaciones que hemos reseñado en los números 7, 8 y 9: en estos casos, la notificación tiene que contener “expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley”.

Cómo tiene que hacerse la notificación: “en la forma prevenida reglamentariamente”

Nos remitimos a lo dicho sobre el expediente de dominio.

Sólo recordamos que hay una regla especial para las notificaciones que hemos reseñado con los números 7, 8 y 9: la notificación tiene que hacerse en el domicilio que conste en el Registro “y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente”.

Facilitar estos domicilios es tarea del promotor del expediente. Deben reseñarse en el requerimiento.

5. Fase probatoria: otras posibles pruebas. Alegaciones

No hay especialidades respecto de lo dicho para el expediente de dominio.

Recordamos que cualquier oposición determina el archivo de las actuaciones. Al promotor sólo le quedará la posibilidad de demandar en juicio declarativo a todos los que se hubieran opuesto ante el Juzgado de Primera Instancia del lugar donde radique la finca.

Esto puede tentar a colindantes desaprensivos a chantajear, lo cual no es muy satisfactorio. El automatismo debería haberse matizado en los casos del art. 201 LH.

6. Conclusión del expediente notarial

El expediente puede concluir por oposición de cualquier interesado o, en defecto de ésta, por acceder el Notario a la pretensión del solicitante.

En todo se aplica lo dicho respecto del expediente de dominio, con la siguiente salvedad:

No se aplica el último párrafo de la regla 6ª del art. 203, que da una regla especial para el caso de que se hubieran presentado títulos referidos a cargas sobre la finca objeto de inmatriculación (en nuestro caso, de rectificación): el Registrador debe atender en primer lugar a la preferencia que se manifieste por los interesados; en otro caso, se toma anotación preventiva hasta que se decida sobre la preferencia por los tribunales. Esto no tendría mucho sentido tratándose de una rectificación.

En materia de recursos, también reiteramos lo dicho sobre el expediente de dominio.

7. Trámites posteriores: edicto y sistema de alertas.

La regla 7ª del art. 203 LH ordena al Registrador la publicación de un edicto. El art. 201 no contiene ninguna dispensa de la aplicación de esta norma. Por tanto, el edicto deberá publicarse siempre en todos los expedientes del art. 201.1 LH.

En cuanto a la línea de alertas, no se plantean dudas de que también en el caso del art. 201 LH tiene que ser creada. La regla 7ª del art. 203 LH expresamente dice “fincas que fueran afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos”.

A continuación se ofrecen modelos de actas, para la práctica notarial: un acta de inicio del expediente y un acta de cierre. Los referimos al supuesto más habitual, que será la inscripción de un aumento de cabida (superior al 10%) de finca ya inscrita, sobre la base de una certificación catastral.

MODELOS DE ACTAS

ACTA DE EXPEDIENTE DE RECTIFICACION DE SUPERFICIE DE FINCA INSCRITA

NUMERO:

En Palma de Mallorca, a ***

Ante mí, Carlos Jiménez Gallego, Notario del Ilustre Colegio de Baleares, con residencia en la capital

COMPARECE

D. (identificación según las reglas generales)

INTERVIENE en su propio y nombre y derecho.

Lo identifico por su reseñado D.N.I. y juzgo con capacidad legal e interés legítimo bastante para esta acta, a cuyo efecto

EXPONE

I.- Que adquirió, por el título que luego se dirá, la siguiente finca, de la que ha sido y sigue siendo propietario, sita en Palma de Mallorca: *(en su caso, puede ser un cotitular de la propiedad o el titular de un derecho real sobre la finca)*

RUSTICA. Terreno de secano sito en término de Palma de Mallorca,

(sigue la descripción de la finca tal como consta en el Registro)

REFERENCIA CATASTRAL: (reseñar la que conste en la certificación catastral)

Dejo unida una certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida por mí por vía telemática. La parcela catastral que resulta de la certificación es coincidente con la descripción de la finca que se acaba de realizar.

DATOS REGISTRALES: consta inscrita en el Registro de la Propiedad nº ** de Palma al tomo ***

TITULO DE ADQUISICION: ***

CARGAS:

(utilizar el párrafo habitual; nada impide que se solicite nota informativa del Registro; puede ser útil para preparar el expediente)

ARRENDAMIENTOS: la finca está libre de arriendos y no está ocupada ni poseída de hecho por ninguna persona, según asegura el requirente bajo su responsabilidad.

(en caso contrario, reseñar lo que proceda)

II.- Que desea hacer constar e inscribir en el Registro de la Propiedad una mayor cabida de la finca descrita en el expositivo I, para lo cual realiza el presente requerimiento, al amparo del art. 201.1 de la Ley hipotecaria, en la redacción que le ha dado la Ley 13/2015 de 24 de junio, de forma que la descripción de la finca sea la siguiente:

(sigue la descripción de la finca, con la superficie que se desea inscribir)

III.- Expuesto lo que antecede,

ME REQUIERE

Para que tramite expediente con la finalidad de inscribir en el Registro de la Propiedad la mayor cabida de la finca descrita en la parte expositiva de la presente acta, que concluya con la declaración de que el requirente adquirió la citada finca con la superficie que se ha hecho constar en el expositivo II.

El requirente declara bajo su responsabilidad que la diferencia de superficie obedece exclusivamente a error descriptivo del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o a modificaciones no registradas de la situación jurídica de la finca inscrita.

En justificación de lo alegado, aporta los siguientes documentos:

1-Escritura pública de adquisición.

(no es imprescindible, pero sí conveniente)

2-Certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral, que se corresponde con la descripción de la finca que se ha hecho constar en el expositivo II, y de la que resulta que el requirente aparece como titular catastral. Ha quedado protocolizada, según se ha dicho en la parte expositiva.

(la superficie de la certificación tiene que ser exactamente la misma que la superficie que se pretende inscribir)

A efectos de notificar la presente tramitación:

1-Se relacionan a continuación las parcelas catastrales colindantes y el nombre y domicilio, según el Catastro, de las personas que aparecen como titulares:

(en su caso, indicar el domicilio correcto que resulte conocido de algún titular catastral cuyo domicilio catastral no se estime correcto)

-Parcela nº ** del polígono***: (nombre del titular y domicilio que aparece en el Catastro; si no aparece ningún domicilio o si el requirente sabe que el domicilio no es correcto, debe reseñarse también el correcto)

-Parcela nº ** del polígono **

(y así sucesivamente indicar todas las parcelas que según la certificación catastral son colindantes, con independencia de la extensión de los linderos comunes)

2-Se hace constar que el domicilio de la persona que figura en el título de adquisición como transmitente es el siguiente:

(debe reseñarse el que se hizo constar en el título, salvo que el requirente conozca otro distinto, en cuyo supuesto deberían reseñarse los dos: la notificación se hará en primer lugar en el domicilio actualizado y, si la carta no fuera recogida por nadie, se debería enviar al domicilio que se hizo constar en el título de adquisición).

(en caso de que el título de adquisición sea una herencia, deberán reseñarse los coherederos)

3-Y el domicilio del Ayuntamiento del lugar de situación de la finca es: **

El requirente asegura que desconoce la identificación de las fincas registrales que sean colindantes.

(Si la conoce, debe reseñarse la identificación, datos registrales y domicilio del propietario, tanto el que conste en el Registro como el real, si es distinto).

El requirente asegura asimismo que no hay titulares de cargas ni de derechos sobre la finca objeto de este expediente.

(En caso contrario, deben indicarse los mismos datos).

Asimismo reitera que la finca no está alquilada ni hay poseedores de hecho de la misma.

(En su caso, se puede requerir para que el Notario realice una inspección personal de la finca a fin de asegurarse de algunos extremos)

Y solicita del Sr. Registrador que expida una certificación de contenido limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita, y la remita al Notario autorizante para unir al expediente.

No se solicita la práctica de anotación preventiva de la pretensión de rectificación.
(Si se quiere pedir la práctica de anotación preventiva de la pretensión de rectificación puede añadirse aquí esta petición). Si al requirente no le interesa la anotación, lo mejor es que lo diga expresamente en el acta.

ACEPTO EL REQUERIMIENTO, que considero legítimo y practicaré con sujeción al art. 201 de la Ley hipotecaria y concordantes de su Reglamento y la legislación notarial.

Sigue el otorgamiento y autorización conforme a las reglas generales.

DILIGENCIAS POSTERIORES

(En el modelo que proponemos, todas las diligencias posteriores quedan fuera del acta inicial y se incorporarán al protocolo con el acta de cierre)

DILIGENCIA PRIMERA (ENVIO DE COPIA AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD)
(Referida al acta número **** de mi protocolo).

La extiendo yo, el Notario, en Palma de Mallorca, el día *** para hacer constar que hoy he remitido al Registro de la Propiedad número **de Palma, por vía electrónica corporativa con firma electrónica avanzada, una copia autorizada literal del acta citada solicitando la expedición de certificación de contenido limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita.

Del contenido de esta diligencia, DOY FE.

Firmado y signado: Carlos Jiménez Gallego. Sellado.-

DILIGENCIA SEGUNDA (RECEPCION DE LA CERTIFICACION REGISTRAL)
(Referida al acta número **** de mi protocolo).

La extiendo yo, el Notario, en Palma de Mallorca, el día *** para hacer constar que hoy he recibido del Registro de la Propiedad número **de Palma, por vía electrónica corporativa con firma electrónica avanzada, la certificación cuya solicitud se ha hecho constar por la diligencia primera. Dejo unido a esta matriz un traslado a papel de dicha certificación, y doy fe que dicho traslado coincide exactamente con la certificación telemática recibida. De la misma no resulta obstáculo alguno para continuar la tramitación del presente expediente.

Del contenido de esta diligencia, DOY FE.

(Si la respuesta del Registrador es negativa, hay que poner una diligencia de cierre)

DILIGENCIA DE ARCHIVO DE LAS ACTUACIONES

(Referida al acta número **** de mi protocolo).

La extiendo yo, el Notario, en Palma de Mallorca, el día *** para hacer constar que hoy he recibido del Registro de la Propiedad número **de Palma, por vía electrónica corporativa con firma electrónica avanzada, la certificación cuya solicitud se ha hecho

constar por la diligencia primera. Dejo unido a esta matriz un traslado a papel de dicha certificación, y doy fe que dicho traslado coincide exactamente con la certificación telemática recibida. De la misma resulta que aparecen dudas fundas sobre la realidad de la modificación solicitada, por lo que al amparo del art. 201 y de la regla 3ª del art. 203 de la Ley Hipotecaria, procedo al archivo de las actuaciones y a dar por terminada la presente tramitación. Asimismo procedo a dar cuenta de ello al Registro.

Del contenido de esta diligencia, DOY FE

(en este caso habría que levantar un acta, con número de protocolo de esta misma fecha, de conclusión del expediente, a la que se incorporarían todas las diligencias practicadas)

(la presente diligencia sería para hacer constar la mera suspensión de la tramitación si el promotor recurre la decisión del Registrador)

DILIGENCIA TERCERA (DE NOTIFICACION)

(Referida al acta número **** de mi protocolo).

La extiendo yo, el Notario, en Palma de Mallorca, el día *** para hacer constar que hoy he enviado notificación, con reseña de cuanto prescribe la regla 5ª del vigente art. 203 de la Ley Hipotecaria (al que remite el art. 201 de ésta), mediante carta certificada con aviso de recibo, a las siguientes personas y entidades:

(sigue una breve relación de los envíos)

En cada notificación consta que el destinatario tiene derecho a comparecer en la Notaría, examinar el expediente, formular alegaciones y aportar pruebas escritas de su derecho en el plazo de un mes.

Se me han entregado sendos recibos que identifican los envíos. Dejo unida una fotocopia exacta de los mismos.

Del contenido de esta diligencia, DOY FE.-

Modelo de notificación:

NOTIFICACION

Carlos Jiménez Gallego, Notario de Palma, con despacho en Pº Mallorca nº 26, entlo, 07012-Palma de Mallorca

HACE SABER

I.- Que se está tramitando ante mí expediente para inscribir en el Registro de la Propiedad la rectificación de la superficie del siguiente inmueble:

(sigue la descripción, tal como consta en el requerimiento, incluyendo la referencia catastral)

La rectificación que se pretende hacer constar consiste en que la superficie de la finca es realmente de***

II.- El promotor del expediente es:

(nombre y apellidos, domicilio completo, estado civil, profesión, nº de DNI o documento equivalente)

III.- Se le notifica la presente tramitación en su condición de:

(poner lo que proceda: titular del derecho de usufructo de la finca, antiguo vendedor, titular catastral, poseedor de hecho de la finca, Ayuntamiento, Administración titular de

dominio público que puede verse afectado, colindante según el Catastro, colindante según el Registro)

Tiene derecho a comparecer en la Notaría, examinar el expediente, formular alegaciones y aportar pruebas escritas de su derecho en el plazo de un mes.

Palma de Mallorca, a ****

DILIGENCIA CUARTA (EXPEDICION DE EDICTO)

(Referida al acta número **** de mi protocolo).

La extiendo yo, el Notario, en Palma de Mallorca, el día *** para hacer constar que hoy he expedido edicto, con reseña de cuanto prescribe la regla 5ª del vigente art. 203 de la Ley Hipotecaria (al que remite el art. 201 de ésta), para su publicación en el Boletín Oficial del Estado. Dejo unida una fotocopia exacta del mismo.

Del contenido de esta diligencia, DOY FE.-

Modelo de edicto

EDICTO

CARLOS JIMENEZ GALLEGO, Notario de Palma de Mallorca, con despacho en 07012-Palma de Mallorca, Pº Mallorca nº 26 entresuelo

HAGO SABER

I.- Que se está tramitando ante mí expediente para inscribir en el Registro de la Propiedad un aumento de superficie del siguiente inmueble:

(sigue la descripción, tal como consta en el requerimiento, incluyendo la referencia catastral)

La rectificación que se pretende hacer constar consiste en que la superficie de la finca es realmente de***

II.- El promotor del expediente es:

(nombre y apellidos, domicilio completo, estado civil, profesión, nº de DNI o documento equivalente)

III.- Se notifica la presente tramitación a cualquier persona que pueda tener algún derecho o pretensión sobre la finca antes reseñada.

Cualquier interesado tiene derecho a comparecer en la Notaría, examinar el expediente, formular alegaciones y aportar pruebas escritas de su derecho en el plazo de un mes.

Palma de Mallorca, a ****

DILIGENCIA QUINTA (PROTOCOLIZACION DE LA PUBLICACION DEL EDICTO)

(Referida al acta número ** de mi protocolo).

La extiendo yo, el Notario, en Palma de Mallorca, el día ** para hacer constar que el edicto a que se refiere la diligencia anterior ha sido publicado en el BOE de fecha ***. Dejo unida a esta matriz una fotocopia exacta de dicha publicación. Del contenido de esta diligencia, DOY FE.-

DILIGENCIA SEXTA (DE FORMULACION DE ALEGACIONES)

(Puede usarse el modelo usual de diligencia de contestación a cualquier acta de requerimiento)

(Referida al acta número *** de mi protocolo).

En Palma de Mallorca, a ****

Ante mí, el Notario comparece: D.****

Interviene en su propio nombre y derecho.

Lo identifico por su reseñado D.N.I. Tiene a mi juicio capacidad legal bastante para este acto.

En su condición de ***(reseñar lo que proceda: titular de la finca colindante***, vendedor de la finca al promotor del expediente, etc), tras haber recibido notificación relativa a la presente tramitación, formula las siguientes alegaciones:

(sigue el texto de alegaciones)

(si se formula oposición debe quedar bien claro; lo mejor será hacerlo constar con estas mismas palabras)

Así lo dice el compareciente, a quien dejo hechas las reservas y advertencias legales.

(sigue la referencia a la lectura y a la dación de fe, según los modelos usuales)

Si se formula oposición: DILIGENCIA DE ARCHIVO DE ACTUACIONES

(Referida al acta número **** de mi protocolo).

La extiendo yo, el Notario, en Palma de Mallorca, el día *** para hacer constar, a la vista de las alegaciones que han quedado recogidas en la diligencia sexta, y en cumplimiento de lo que dispone la regla 6ª del art. 203 de la Ley Hipotecaria, a la que remite el art. 201 de ésta, que doy por concluido el presente expediente y procedo al archivo las actuaciones practicadas y a dar cuenta inmediata al Registro de la Propiedad. Del contenido de esta diligencia, DOY FE

(en este caso habría que levantar un acta, con número de protocolo de esta misma fecha, de conclusión del expediente, a la que se incorporarían todas las diligencias practicadas)

DILIGENCIA SEPTIMA (DE RECEPCION DE AVISOS DE RECIBO)

(Referida al acta número ** de mi protocolo)

La extiendo yo, el Notario, en Palma de Mallorca, el día *** para hacer constar que he recibido los avisos de recibo de los envíos a que se refiere la diligencia tercera, de los que resulta:

-Que el envío a D. ** ha sido recogido por su destinatario.

Etc.

Dejo protocolizada una fotocopia de los avisos de *recibo* (en su caso: también de los *anversos de las cartas devueltas*), de cuya coincidencia exacta con sus originales, DOY FE.-

DILIGENCIA DE CONCLUSION

Referida al acta número ** de mi protocolo)

La extiendo yo, el Notario, en Palma de Mallorca, el día *** para hacer constar:

-Que ha transcurrido el plazo para realizar alegaciones sin que se haya formalizado ninguna otra distinta de las que han sido recogidas en las diligencias anteriores.

-Que una vez examinada toda la documentación aportada, practicadas todas las pruebas solicitadas y valoradas las alegaciones realizadas, y teniendo en cuenta que no se ha formalizado oposición, procede acceder a la pretensión del promotor del expediente y en consecuencia declaro justificada la adquisición de la finca objeto de la presente tramitación con la superficie solicitada por el mismo, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de los derechos de tercero.

-Y que, en consecuencia, en cumplimiento de lo que dispone la regla 6ª del vigente artículo 203 de la Ley Hipotecaria, al que remite el art. 201 de ésta, autorizo en fecha de hoy acta que recoge todas las diligencias practicadas y documentos aportados desde el acta de inicio del presente expediente.

Del contenido de esta diligencia, DOY FE.-

ACTA DE CONCLUSION DE EXPEDIENTE DE RECTIFICACION DE SUPERFICIE DE FINCA INSCRITA.

NUMERO:

En Palma de Mallorca, a ***

Yo, Carlos Jiménez Gallego, Notario del Ilustre Colegio de Baleares, con residencia en la capital

HAGO CONSTAR

I.- Que se ha tramitado ante mí expediente de rectificación de superficie de finca, a solicitud de D. ****, iniciado por acta autorizada el día ** (nº ** de protocolo).

Dejo protocolizado dicho expediente, que consta de ** folios de papel notarial, serie ** números *** y de *** folios de papel común, que contienen la documentación unida, que rubrico y sello.

II.- Que el expediente ha finalizado con la declaración de haber quedado justificada la adquisición por el requirente de la finca objeto del expediente con la superficie de *** metros cuadrados.

III.- Y así lo hago constar, sin perjuicio de tercero, por esta acta que da por concluido el expediente.

Y yo, el Notario, del presente documento, extendido en este único folio de papel notarial, DOY FE.-

Peculiaridad en caso de utilizarse “representación gráfica georreferenciada” de la finca en lugar de certificación catastral

En este caso, antes de la diligencia de conclusión, hay dos diligencias más:

-Una para dejar constancia de la comunicación realizada al Catastro, por medios telemáticos, de la nueva superficie de la finca.

-Y otra para dejar constancia de la obtención de la certificación catastral descriptiva y gráfica expedida por el Catastro una vez reflejada por éste la nueva superficie en su base de datos.

Carlos Jiménez Gallego
Notario de Palma
Palma de Mallorca, 30 noviembre 2015