**TEMA 15 HIPOTECARIO**

**LA FINCA COMO BASE DEL REGISTRO**

El Registro de la Propiedad puede organizarse: por personas (sistema francés) o por fincas (sistema alemán). El Registro español sigue este último sistema.

**243 LH** El RP se llevará abriendo un folio particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos.

Finca en sentido **“registral”** es *toda entidad que puede abrir folio registral*. Por tanto, no siempre coincide con el concepto de finca “material” (también son fincas registrales vg las aguas de propiedad particular, las concesiones admvas, los pisos ó locales de un edificio en régimen de PH o los aprovechamientos urbanísticos).

El artículo 26 TRLS 2015 define la finca como: “La **unidad de suelo o de edificación** atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse **en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo**. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.”

**EL SISTEMA DE FOLIO REAL**

**8 LH *Cada finca tendrá, desde que se inscriba por primera vez, un número diferente y correlativo. Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial.***

**7 LH *La 1ª inscripción de cada finca en el RP será de “dominio” y se practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el Título VI de esta Ley.***

**13 LH *Los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan.***

Pieza clave del folio real es el Código Registral Único (introducido por la importante reforma LH operada por Ley 24 de junio de 2015), además del detalle de los asientos a practicar:

**9 LH** ***El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:***

**TIPOS DE FINCAS**

La distinción fundamental es entre **fincas rústicas y urbanas** pues incide en las normas sobre descripción, división/segregación, índices y estadística.

Importa no tanto la realidad (situación/destino/accesoriedad) cuanto su régimen legal urbanístico (que es estatutario, art 7 LSyRU) y resulta en un conjunto de facultades, deberes y cargas, según su clasificación como suelo urbano, urbanizable o no urbanizable en los términos dispuestos por la legislación autonómica que corresponda.

**51 RH** regula la forma de descripción en el Registro de las fincas rústicas y urbanas apartados 1 a 4.

201.2 LH ***Podrá no obstante realizarse la rectificación de la descripción de cualquier finca, SIN NECESIDAD DE TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTE, cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación...***

**Fincas continuas y discontinuas** (unidad de destino económico de terrenos no colindantes, 8.2 LH).

**Fincas de procedencia y resultantes** de un proyecto de equidistribución urbanístico o de una concentración parcelaria (fincas de reemplazo)

**Finca matriz y fincas conexa**. Es el caso de una segregación (finca matriz y prociones segregadas), división material (la finca dividida que se extingue y las nuevas fincas resultantes) u horizontal

**FINCAS ESPECIALES**

Objetos que, sin constituir fincas “reales”, son sin embargo susceptibles de abrir folio registral.

**8.3 LH *Se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número:***

***Primero.–El territorio, término redondo o lugar de cada foral en Galicia o Asturias, siempre que reconozcan un solo dueño directo o varios proindiviso, aunque esté dividido en suertes o porciones, dadas en dominio útil o foro a diferentes colonos, si su conjunto se halla comprendido dentro de los linderos de dicho término.***

***Se estimará único el señorío directo para los efectos de la inscripción, aunque sean varios los que, a título de señores directos, cobren rentas o pensiones de un foral o lugar, siempre que la tierra aforada no se halle dividida entre ellos por el mismo concepto.***

***Segundo.–Toda explotación agrícola, con o sin casa de labor, que forme una unidad orgánica, aunque esté constituida por predios no colindantes, y las explotaciones industriales que formen un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí.***

***Tercero.–Las fincas urbanas y edificios en general, aunque pertenezcan a diferentes dueños en dominio pleno o menos pleno.***

***Cuarto.–Los edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada.***

***En la inscripción se describirán, con las circunstancias prescritas por la Ley, además del inmueble en su conjunto, sus distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, asignando a éstos un número correlativo, escrito en letra y la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble. En la inscripción del solar o del edificio en conjunto se harán constar los pisos meramente proyectados.***

***Se incluirán además aquellas reglas contenidas en el título y en los estatutos que configuren el contenido y ejercicio de esta propiedad.***

***La inscripción se practicará a favor del dueño del inmueble constituyente del régimen o de los titulares de todos y cada uno de sus pisos o locales.***

***Quinto.–Los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal, siempre que conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen***.



También:

“L*as concesiones administrativas, excepto las que sean accesorias de otras fincas o concesiones*” (art 44 RH).

La propiedad volumétrica (conjuntos inmobiliarios y complejos inmobiliarios urbanísticos (26 TRLS) y el aprovechamiento urbanístico (artículo 39 RD 4-7-1997)

**LA IDENTIFICACIÓN GEOGRÁFICA DE LAS FINCAS REGISTRALES: REQUISITOS Y EFECTOS JURÍDICOS**

Para lograr la más completa identificación de la finca el artículo 9 .1 de la L.H. tras la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, dispone que ***la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:***

***a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá LA REFERENCIA CATASTRAL del inmueble o inmuebles que la integren y el HECHO DE ESTAR O NO LA FINCA COORDINADA GRÁFICAMENTE con el Catastro en los términos del artículo 10.***

***Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.***

***b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA DE LA FINCA que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.***

***Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.***

***Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los SUPUESTOS EN LOS QUE LA LEY ADMITA OTRA REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA ALTERNATIVA...***

***La representación gráfica aportada será objeto de INCORPORACIÓN al folio real de la finca, SIEMPRE QUE NO SE ALBERGUEN DUDAS POR EL REGISTRADOR SOBRE LA CORRESPONDENCIA entre dicha representación y la finca inscrita, valorando* ...** la posible invasión del dominio público.

***SE ENTENDERÁ QUE EXISTE CORRESPONDENCIA*** entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca ***cuando*** ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y ***las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita*** y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

**10 LH**

1. ***La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral...***

3. ***Únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada ... alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos:***

***a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa.***

***b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial***...

**Y EFECTOS JURÍDICOS**

9 LH ***Los Registradores de la Propiedad no expedirán más PUBLICIDAD GRÁFICA que la que resulte de la representación gráfica catastral*** (nunca de sus aplicaciones informáticas auxiliares).

10.5 LH ***Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.***

La presunción regirá igualmente si se hubiese incorporado una representación gráfica alternativa ... transcurrido 6 meses desde la comunicación de la inscripción... al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación

**EL CATASTRO Y SU COORDINACION CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

DISPOSICIONES GENERALES

1 TR Ley Catastro Inmobiliario (RD Legislativo 5 de marzo 2004) El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales definidos en dicha LC.

2 LC Lo dispuesto en dicha LC se entenderá sin perjuicio de .. los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en RP.

3 LC La circunstancia de quedar coordinado un inmueble con el RP se incorporará (al Catastro) junto con su código registral único.

**La certificación catastral** descriptiva y gráfica ... obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, **se incorporará en los documentos públicos** que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad

***Salvo prueba en contrario, y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos***

**PARA MÍ ESTO que sigue ES OBJETO DE OTRO TEMA (basta remisión). Pero como no estoy seguro, pregunta a tu preparador**

199 LH (por relación al marco genérico de coordinación de los arts 9 y 10 LH). Es un procedimiento exclusivamente registral pensado para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. Prevé múltiples **notificaciones** (en su caso, a los titulares registrales/catastrales del dominio de la finca, a los de las fincas colindantes y a la Administración) **y comunicación cruzada con el Catastro**.

***199.1 LH El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma... mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica...***

***2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.***

Art 38 y ss LC: CONSTANCIA DOCUMENTAL DE LA REFERENCIA CATASTRAL

**En todos los documentos públicos referentes a inmuebles debe constar su referencia catastral**. Excepción: documentos de cancelación de derechos reales de garantía y anotaciones en procedimiento de apremio judicial/administrativo.

**Están obligados a aportar la referencia catastral**: Ante el Notario, los requirentes u otorgantes del documento notarial / Ante el RP, quienes soliciten la práctica de un asiento

Ambos, **notario y registrador, están obligados a advertir** a los interesados de forma expresa y escrita de las consecuencias caso de incumplimiento (sanción dineraria, sin impedir la autorización/inscripción del documento)

Por lo demás, notarios y registradores vienen sujetos a un **especial deber de colaboración e información al Catastro**.

10.6 LH Con el fin de asegurar el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, deberá dictarse resolución conjunta de la DGRN y de la Dirección General del Catastro, en la que se regulen los requisitos detalles que dicho artículo menciona. La **Resolución Conjunta se dictó el 29 de octubre 2015**.