**TEMA 17 HIPOTECARIO**

**LA INSCRIPCION DE LAS RECTIFICACIONES DE SUPERFICIE O LINDEROS**

9 LH **L*a 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**...

La rectificación de cabida, aclara la importantísima RDGRN 17 de noviembre 2015, supone la rectificación de un **dato erróneo** registral: la superficie que ahora se pretende inscribir es la que debió reflejarse en su día (por ser la realmente contenida en los linderos registrados). Cualquier otro supuesto de pretendida rectificación estaría encubriendo: siendo al alza, la inmatriculación de superficie colindante (con agrupación a finca registral preexistente); y siendo a la baja, una parcelación encubierta.

La **regulación** de la inscripción de las rectificaciones de superficie ha sido profundamente modificada por la ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la LH y del Catastro. La RDGRN sistematiza dicha reforma:

Han quedado derogados los medios para rectificación de cabida previstos en Ley 30-12-2016 e INTEGRAMENTE el título VI del RH.

Los medios ahora quedan como sigue (tres grupos):

**1. MEDIOS QUE SOLO PERMITEN INSCRIBIR** la **RECTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE** contenida en la descripción **LITERARIA**, pero **SIN SIMULTÁNEA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA** de la finca.

Supuestos del art 201.3, letras “a” y “b”, de la Ley Hipotecaria:

a) Hasta un diez por ciento de exceso/disminución de cabida sobre la superficie inscrita. Es necesario aportar c**ertificación catastral descriptiva y gráfica.**

b) Hasta un cinco por ciento de exceso/disminución de cabida sobre la superficie inscrita. La ley no exige ningún requisito adicional.

En ambos casos para inscribirlas el Registrador no debe albergar dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en:

la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita

la reiteración de rectificaciones

proceder la finca de actos de modificación hipotecaria en los que se haya determinado con exactitud su superficie.

***Realizada la operación registral el Registrador la NOTIFICARÁ A LOS TITULARES REGISTRALES DE LAS FINCAS COLINDANTES***.

Como se aprecia, estos dos supuestos están limitados cuantitativamente (rectificaciones de superficie que NO excedan del 10 % / 5 % respectivamente de la cabida inscrita). NO HAY PROCEDIMIENTO PREVIO, con intervención de colindantes y terceros (sí a posteriori: notificación registral *tras* la inscripción *«a los titulares registrales de las fincas colindantes»*).

**2. PROCEDIMIENTO QUE PERMITE INSCRIBIR** una **RECTIFICACIÓN SUPERFICIAL NO SUPERIOR AL 10 %** de la cabida inscrita, pero **CON SIMULTÁNEA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA** de la finca.

Art 9, letra b), LH. Este artículo, tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «***Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria***».

TAMPOCO HAY PROCEDIMIENTO PREVIO, con intervención de colindantes y terceros, pero sí a posteriori: «***El Registrador NOTIFICARÁ el hecho de haberse practicado tal rectificación A LOS TITULARES DE DERECHOS INSCRITOS (***y también a los titulares de fincas “colindantes afectados***”***, opinan algunos)***, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación****».*

**3. PROCEDIMIENTOS QUE PERMITEN INSCRIBIR RECTIFICACIÓN DE LINDEROS** (incluso fijos) **O SUPERFICIE DE CUALQUIER CABIDA** (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) **Y ADEMÁS OBTENER LA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA** de la finca.

Tales son el procedimiento registral (ante Registrador) del artículo 199 y con el procedimiento notarial (ante Notario) del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria. REMISIÓN, destacando ahora solo:

**¥** Ambos procedimientos tienen PROCEDIMIENTO PREVIO (para tutela efectiva de posibles terceros afectados) a la inscripción registral que en su caso proceda. Garantías tales como notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «BOE», publicación de alertas geográficas registrales; con concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el registrador/notario competente para su tramitación.

**¥** En ambos casos es necesario que el registrador no tenga dudas fundadas sobre la realidad de la modificación solicitada.

**¥** En toda esta materia el legislador vela por LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO, estableciendo los siguientes requisitos:

Para fincas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre el artículo 16 de la Ley de Costas exige que se aporte certificación del Servicio de Costas de la no invasión de aquél.

Para fincas colindantes con monte demanial, el previo informe favorable de los titulares de dichos montes. Y para los montes catalogados, del del órgano forestal de la comunidad autónoma. Artículo 22 Ley de Montes.

Más genéricos resultan la mera notificación para los excesos de cabida en fincas colindantes a dominio público y la comunicación a posteriori del artículo 38 Ley Patrimonio Administraciones Públicas.

**¥** Por último destacar que “***No podrá tramitarse el expediente*** 201 LH (tampoco el del 199 LH, LORA TAMAYO) ***para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente***”

**LA AGRUPACIÓN, SEGREGACIÓN, AGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCAS:**

Constituyen modificaciones meramente registrales (formales, no materiales) de las fincas.

La doctrina mayoritaria las considera actos de riguroso dominio, no asimilables a los negocios de disposición sino a los de mera administración en lo que a la capacidad para realizarlos se refiere (en contra, PEÑA).

NORMAS COMUNES

49 RH “... se practicará **una sola inscripción** en la que se comprendan la agrupación o segregación y su enajenación”.Esta regla, un supuesto de **tracto abreviado**, se aplica por analogía a los demás casos.

50 RH “Todas las operaciones (de agrupación/división/agregación y segregación) se practicarán en el Registro en virtud de ***escritura pública en que se describan las fincas a que afecten***, así como ***las resultantes*** de cualquiera de dichas operaciones ***y las porciones restantes****, cuando fuere posible,* ***o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y los linderos*** *por donde se haya efectuado la segregación*...

“*EP*” También otros títulos del art 3 LH, vg mandamiento judicial y **certificación administrativa** (art 206.2 LH)

9.b LH Son supuestos preceptivos de inscripción de la representación gráfica georeferenciada de la finca, *aun siendo el título presentado a inscripción de fecha anterior a la entrada en vigor de la Ley de Reforma 24-6-2015* (R 28 de noviembre 2016).

**OPERACIONES PROCEDENTES**

**AGRUPACIÓN** 45 RH

Operación en cuya virtud dos o más fincas “registrales” *(aun pertenecientes a diferentes Registros; pero no cabe inscribir la agrupación de una finca inscrita con otra que no lo esté)* se unen para formar una finca nueva

**Requisitos**

FINCAS. Deben ó ser colindantes entre sí o constituir una “unidad económica”.

SUJETOS. Pueden otorgarla el titular registral (uno o varios pro indiviso, 94 LH) o titulares de las fincas agrupadas.

94 LH (gananciales) *Serán inscribibles las agrupaciones, segregaciones o divisiones de estas fincas, las declaraciones de obra nueva sobre ellas, la constitución de sus edificios en régimen de propiedad horizontal y cualesquiera otros actos análogos realizados por si solo por el titular registral.*

Los titulares de derechos reales y cargas sobre las fincas agrupadas NO deben prestar su consentimiento (la agrupación no modifica ni altera sus derechos).

**Operaciones registrales**

Se cancela la inscripción de las agrupadas (extendiendo nota al margen de la última inscripción de dominio de ellas) cerrándose sus hojas.

En la hoja de la nueva finca (resultante de la agrupación) constará su descripción y procedencia (con las cargas de las fincas agrupadas).

**Dos supuestos especiales:**

***Pueden agruparse* FINCAS PERTENECIENTES A DISTINTOS PROPIETARIOS*, determinando*** de acuerdo con lo que resulte del título ***la participación indivisa que a cada uno de ellos corresponda en la finca resultante de la agrupación****.*

Este supuesto excede el “riguroso dominio” y cabe ser considerado acto de disposición por su trascendencia (vg 404 Cc). Opinión mayoritaria.

REPARCELACIONES URBANÍSTICAS, en el marco de expedientes urbanísticos de equidistribución (REMISION).

**SEGREGACIÓN** 47 RH

Operación registral por cuya virtud se separa una parte de una finca inscrita para formar por sí sola una finca independiente.

Requisitos (RESPETAR la parcela mínima indivisible)

**Fincas Urbanas**

26.2 TRLS 2015 La división/segregación de una finca sólo es posible si **cada una de las resultantes reúne las características EXIGIDAS por la legislación aplicable** (ordenación territorial y urbanística). **Esta regla es también aplicable a la enajenación**, sin división ni segregación, **de PARTICIPACIONES INDIVISAS a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva** de porción/porciones concretas de la finca, así como a la **constitución de ASOCIACIONES/SOCIEDADES** en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

En la autorización de escrituras de segregación/división **LOS NOTARIOS EXIGIRÁN, para su testimonio, la acreditación** documental de la conformidad/aprobación/autorización administrativa a que esté sujeta en su caso. También **LOS REGISTRADORES** para practicar la correspondiente inscripción. Ambos harán constar en la descripción de las fincas en su caso su **CUALIDAD DE INDIVISIBLES.**

**Fincas rusticas**

Parcelaciones urbanísticas: prohibidas (16 TRLS).

Divisiones/segregaciones de fincas rústicas con fines agrarios: permitidas

respetando la unidad mínima de cultivo (en otro caso nulidad ex art 24 Ley Modernización Explotaciones Agrarias 4 de julio de 1.995, salvo supuestos excepcionales del art 25 LMEA), e

incorporando licencia o declaración de su innecesariedad (o su testimonio) en la escritura.

CAUTELAS del RD 1093/1997

**Art 79.** En caso de división/segregación de fincas en suelo no urbanizable, cuando surgiere duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, NO APORTÁNDOSE LICENCIA, el Registrador Propiedad remitirá copia del título presentado al Ayuntamiento solicitándole que adopte el acuerdo que sea pertinente, con advertencia expresa de que transcurridos cuatro meses, si no presenta documento administrativo acreditativo de incoación de expediente de **infracción urbanística por parcelación ilegal**, practicará la inscripción solicitada.

La RDGRN 17 de octubre de 2014 permite inscribir segregación sin licencia cuando haya transcurrido el plazo de prescripción previsto en la normativa autonómica aplicable para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística (analogía articulo 28.4 TRLS).

Art 80. En caso de división/segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, los Registradores de la Propiedad remitirán copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente, con paralela finalidad (ahora en relación a posible **infracción agraria por parcelación ilegal**, arts 24 y 25 LMEA).

**SEGREGACIONES Y DIVISIONES DE ELEMENTOS de una PH**, REMISION a arts 10 LPH (autorización admtva requerida) y 53 RD 4 de julio de 1997.

OPERACIONES REGISTRALES

La porción segregada se inscribe bajo número propio, indicándose en ella su procedencia y los gravámenes vigentes de la finca matriz

En la última inscripción de dominio de la finca matriz se pone nota al margen en la que se indicará:

la segregación, con el tomo, folio y número de la finca segregada

la descripción de la parte restante (o al menos las modificaciones en la extensión y linderos)

NO SERÁ OBSTÁCULO PARA LA INSCRIPCIÓN DE CUALQUIER SEGREGACIÓN QUE NO HAYAN TENIDO ACCESO AL REGISTRO OTRAS PREVIAMENTE REALIZADAS (operando en tal caso como dispone el art 47 RH)

**AGREGACIÓN** 48 RH

Una o varias fincas inscritas/segregadas de otra u otras, se incorporan a otra finca también inscrita (llamada finca mayor) que las absorbe SIN CAMBIAR SU NÚMERO.

**Requisito.** Es imprescindible que la finca mayor tenga una ***extensión que represente, al menos, el quíntuplo de la suma total de las que se (le) agreguen***

**Operaciones**. La inscripción correspondiente se practica en el folio de la finca mayor (a diferencia de la agrupación, NO crea nueva finca), expresándose en ella su nueva descripción y la procedencia de las agregadas, con las cargas que les afecten.

Se harán, además, las oportunas notas marginales de referencia, en los términos relatados para la agrupación.

**DIVISIÓN** 46 RH

La totalidad de una finca inmatriculada se extingue para formar dos o más porciones que constituyen fincas independientes.

**Requisitos**. Exige los mismos requisitos indicados para la segregación, en cuanto a divisibilidad y licencia.

**Operaciones registrales**.

Se inscribirá cada porción como finca nueva y bajo número distinto, indicándose en ellas su procedencia y los gravámenes vigentes sobre la finca que se divida.

Al margen de la inscripción de dominio de la finca que se divida se extenderá nota marginal en la que se indicará su división y el tomo, folio y número de las fincas resultantes de la división.

CAUTELA del art **65 TRLS**. Inscrita una parcelación/reparcelación el Registrador de la Propiedad notificará a la *comunidad autónoma* competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro.