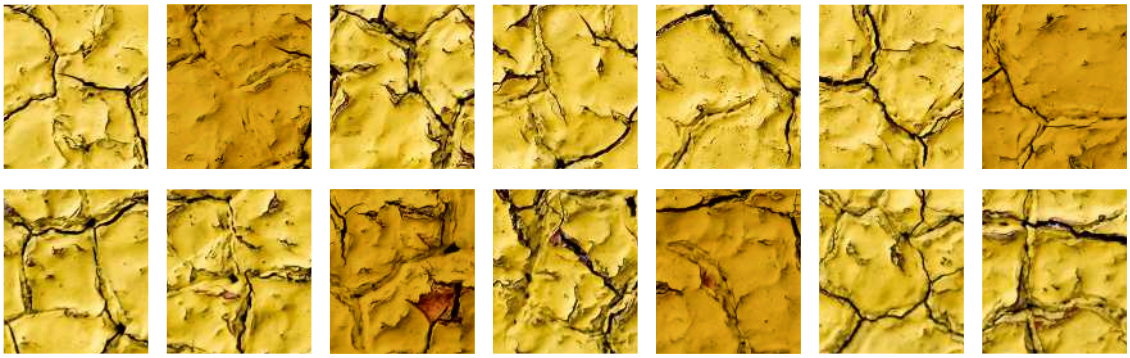
El reflejo de la realidad física y jurídica de las fincas a través de los procedimientos registrales

Esther María Salmerón Manzano



BOSCH

El reflejo de la realidad física y jurídica de las fincas a través de los procedimientos registrales

Esther María Salmerón Manzano

BOSCH

© **Esther María Salmerón Manzano**, 2023
© **LA LEY Soluciones Legales, S.A.**

LA LEY Soluciones Legales
C/ Collado Mediano, 9
28231 Las Rozas (Madrid)
Tel: 91 602 01 82
e-mail: clienteslaley@wolterskluwer.es
https://www.laley.es

Primera edición: Enero 2023

Depósito Legal: M-892-2023
ISBN versión impresa: 978-84-9090-679-8
ISBN versión electrónica: 978-84-9090-680-4

Diseño, Preimpresión e Impresión: LA LEY Soluciones Legales, S.A.
Printed in Spain

© LA LEY Soluciones Legales, S.A. Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, LA LEY Soluciones Legales, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.
Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, **www.cedro.org**) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.
El editor y los autores no asumirán ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse frente a terceros como consecuencia de la utilización total o parcial de cualquier modo y en cualquier medio o formato de esta publicación (reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación pública, transformación, publicación, reutilización, etc.) que no haya sido expresa y previamente autorizada.
El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.
LA LEY SOLUCIONES LEGALES no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, LA LEY SOLUCIONES LEGALES se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.
LA LEY SOLUCIONES LEGALES queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.
LA LEY SOLUCIONES LEGALES se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.
Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **LA LEY Soluciones Legales, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

concreto lo que es Albufera, Berma, Dunas, Escarpe, Estero, Marisma, o Marjal. El artículo 4 amplia las definiciones sobre todo a las obras e instalaciones construidas por el Estado, y a los terrenos ganados al mar como consecuencia directa o indirecta de estas obras.

2º La servidumbre de protección:

Se establece una servidumbre administrativa para la defensa e integridad del dominio público marítimo-terrestre. La servidumbre de protección suele abarcar una zona de 100 metros tierra adentro a partir del límite interno de la ribera del mar. En otras palabras, en esta zona puede haber propiedad privada, pero existen restricciones en su uso, especialmente en lo que respecta a las instalaciones y obras permitidas.

3º La zona de influencia:

Se trata de una franja de 500 metros desde la ribera del mar. Aquí hay que tener en cuenta que las construcciones propuestas por el planeamiento urbanístico deben evitar la formación de pantallas arquitectónicas o la concentración de volúmenes, de manera que la densidad de las construcciones a realizar sea acorde con la del conjunto del municipio.

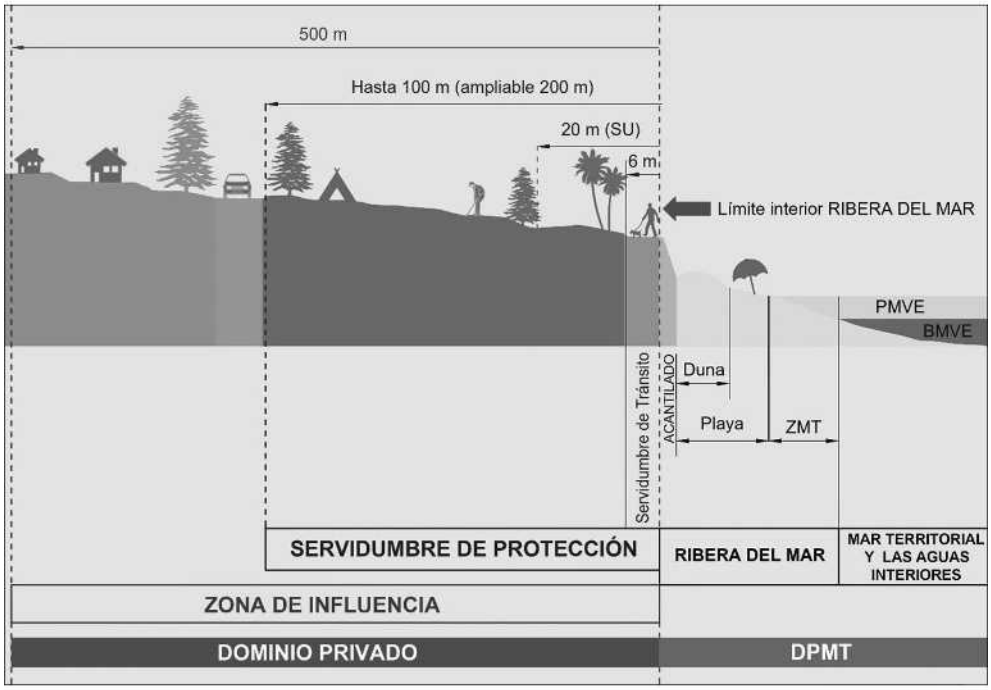


Figura 3.3: Esquema de la delimitación del DPMT (Dominio Público Marítimo-Terrestre).

En la figura 3.4 se puede ver el visor del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, https://sig.mapama.gob.es/dpmt/, en la Zona del Cabo de Gata, donde se aprecian límites aprobados y otros en tramitación a fecha de 2022.

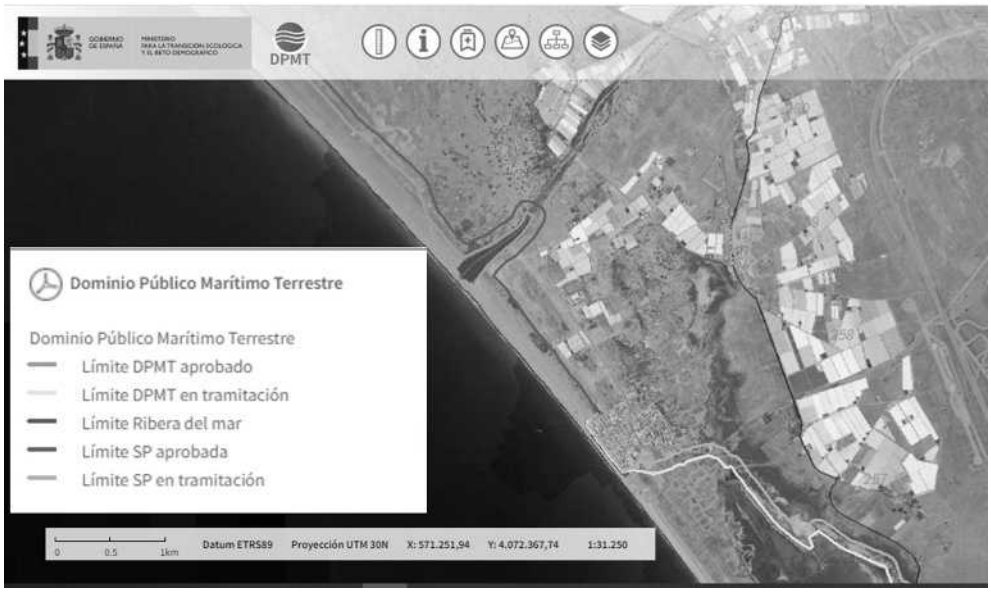


Figura 3.4. Visor del DPMT del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente. Ejemplo en la costa de Almería zona de Cabo de Gata.

2.4. El deslinde del dominio público hidráulico (DPH)

Según el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, el dominio público hidráulico del Estado comprende, entre otros bienes, las aguas continentales, tanto superficiales como subterráneas, renovables con independencia del tiempo de renovación; los cauces de los arroyos naturales, continuos o discontinuos, y los lechos de los lagos y lagunas; y los de los embalses superficiales de los cauces públicos. En cambio, los cursos de agua por los que discurren ocasionalmente las aguas pluviales, siempre que sólo atraviesen propiedades privadas desde su origen, se consideran de dominio privado.

En la figura 3.5 se muestra un esquema de la delimitación del Dominio Público Hidráulico (DPH). El DPH puede ser definido como la superficie de suelo correspondiente al cauce natural (o alveolo) de una corriente continua o discontinua recorrida por el agua en las crecidas máximas de carácter ordinario, establecida a partir de sus rasgos geomorfológicos y ecológicos y tomando en cuenta la documentación hidrológica, hidráulica, fotográfica y cartográfica disponible, así como las fuentes históricas.

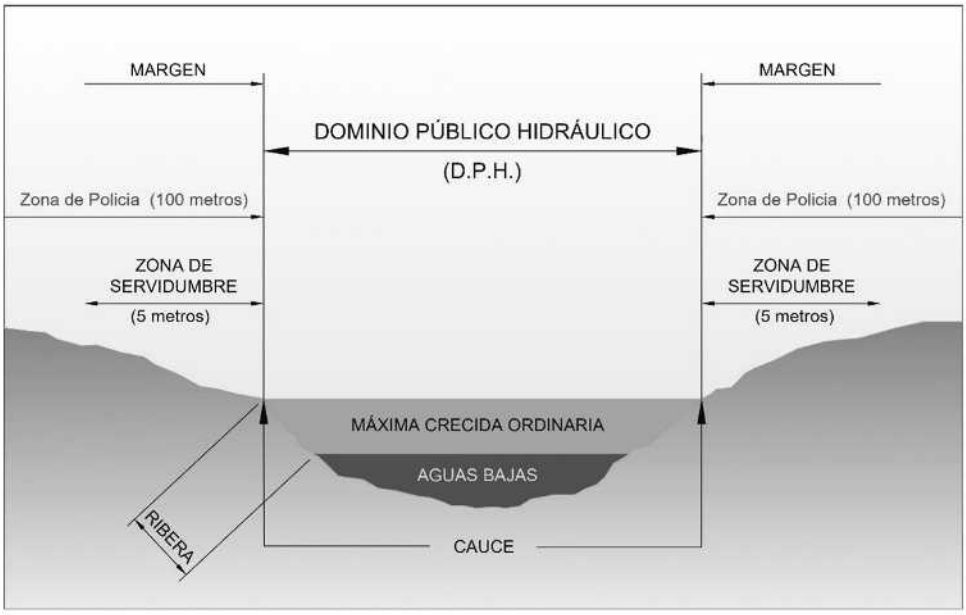


Figura 3.5. Esquema de la delimitación del Dominio Público Hidráulico (DPH).

El DPH delimitado se corresponde con aquella línea fijada según el proceso definido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, que fue modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero:

— La aprobación del DPH inicial previsto, se ha definido mediante criterios hidrológicos, hidráulicos-geomorfológicos-históricos y atendiendo a las propias características ecológicas de los tramos objeto de estudio (artículo 4).

— Procedimiento administrativo de replanteo previo, la información pública, las alegaciones y el amojonamiento final (artículos 240 a 242) que permita la delimitación definitiva de las diferentes zonas fluviales.

La creación de las Zonas de Policía y de Servidumbre se definen en el artículo 6, aplicándose también el artículo 9.2 en los supuestos en que la Zona de Policía se extienda a la Zona de Flujo Preferente.

La división en zonas definida anteriormente supone ciertas limitaciones del uso que se indican a continuación; véase el esquema de división en zonas de la figura 3.5.

— El DPH es de propiedad pública y, por lo tanto, todo uso o explotación del mismo deberá ser objeto de una autorización y/o concesión por parte de las Administraciones Públicas con competencia en asuntos de agua.

— En la Zona de Servidumbre (que tiene como principal objetivo garantizar las tareas de vigilancia, pesca y salvamento) se pueden plantar las especies no arbóreas (se necesita autorización para las plantaciones de árboles) y no se pueden realizar construcciones, excepto las que sean necesarias para el uso y conservación del DPH, debiendo

siempre contar con la correspondiente autorización de las Administraciones Públicas con competencias en el ámbito del Agua. (artículo 7).

— En la Zona de Policía se requiere permiso para las siguientes actuaciones (artículo 9):

a) Las alteraciones importantes del relieve natural del suelo.

b) La saca de áridos.

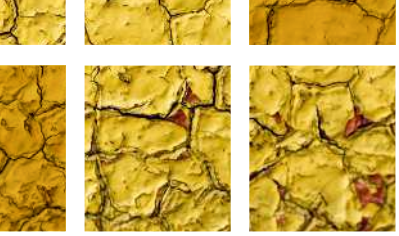
c) Las edificaciones de cualquier tipo, ya tengan naturaleza definitiva o provisional.

d) Cualesquiera otros usos o actividades que puedan suponer un impedimento para el flujo en las avenidas o que puedan causar una degradación o un deterioro del propio estado de la masa de agua, del ecosistema acuático y, en su conjunto, del Dominio Público Hidráulico.

Los principales términos de la delimitación del Dominio Público Hidráulico (DPH), véase figura 3.5, están definidos en el glosario y son: álveo, ribera, margen, zona de policía, zona de servidumbre, lecho o fondo de los lagos, y zonas inundables.

La delimitación y demarcación de los cursos de agua del dominio público hidráulico se está llevando a cabo a raíz del Proyecto Linde, iniciado en 1996. A fecha de 2022 es responsabilidad del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, y se han delimitado 144.274 número de tramos que suponen una superficie de 3.864 ha. para las nueve cuencas en las que se distribuye nuestro país: Norte, Duero, Tajo, Guadiana, Guadalquivir, Sur, Segura, Júcar y Ebro. Nótese que la cartografía base del proyecto Linde es muy precisa ya que se realiza a escala 1:1.000, lo que equivale en general a la precisión de la cartografía catastral de urbana.

En la figura 3.6 puede observarse para cuenca del Segura, en la zona de Mazarrón, el DPH deslindado, la zona de servidumbre, y la zona de policía. Además, en este visor pueden consultarse los cauces con DPH cartografiado.



Esta obra desarrolla de forma precisa, detallada y descriptiva, los preceptos de la Ley Hipotecaria relativos a los procedimientos registrales con reflejo en la realidad física de las fincas, esto es, los artículos 198 a 210, que resultaron afectados por la reforma operada a través de la Ley 13/2015. A raíz de la citada reforma pasaron a ser nueve los procedimientos, los cuales fueron desjudicializados, pasando a ser competentes los Notarios para la tramitación de los expedientes de dominio que tienen por objeto la inmatriculación de fincas, rectificaciones descriptivas, así como los deslindes y las reanudaciones del tracto sucesivo interrumpido de los predios. Por contra, los Registradores poseen la competencia para tramitar y decidir sobre los expedientes de liberación de cargas y gravámenes, así como de la rectificación de la doble inmatriculación de predios.

La importancia de conocer en profundidad los problemas que genera la adecuación de la realidad física y jurídica de las fincas en el Registro de la Propiedad y su incidencia en la práctica, así como de poder consultar la información geográfica disponible para cualquier usuario en los visores cartográficos, hacen que esta obra sea de interés tanto para los operadores jurídicos, Abogados, Notarios, Registradores de la Propiedad, técnicos de la Administración, como para los estudiosos del Derecho y el público en general al que puedan plantearse cuestiones que deban resolverse a través de un procedimiento registral.

ISBN: 978-84-9090-679-8

BOSCH