

Elementos de Derecho Hipotecario

Ajustado al nuevo programa de Notarías

5ª EDICIÓN

Lino Rodríguez Otero



[BOSCH]



Wolters Kluwer

Elementos de Derecho Hipotecario

Ajustado al nuevo programa de Notarías
5ª Edición

Lino Rodríguez Otero



Wolters Kluwer

Consulte en la Web de Wolters Kluwer (www.digital.wke.es) posibles actualizaciones, gratuitas, de esta obra, posteriores a su fecha de publicación

Es propiedad,
© 2016, **Lino Rodríguez Otero**

Para la presente edición:
© 2016, **Wolters Kluwer, S.A.**
Av. Carrilet, 3
Edificio D, 9.ª planta
08902 Hospitalet de Llobregat (Barcelona)
e-mail: clientes@wolterskluwer.es
<http://www.wolterskluwer.es>

Segunda edición: julio, 2016
Primera edición: junio, 2011

I.S.B.N.: 978-84-9090-133-5 (papel)
I.S.B.N.: 978-84-9090-134-2 (digital)
Depósito legal: M-23446-2016

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.conlicencia.com) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra».

se califica, se inscribe, se publica y, por todo ello, se protege legalmente. Si el Registro inscribe y proclama el dominio sobre los bienes inmuebles, está proclamando *quién es dueño y de qué es dueño*. Y por tanto, *la misma protección legal* derivada del principio de legitimación (art 38 LH) y del de fe pública registral (art 34) se confiere al pronunciamiento formal sobre "quién" es dueño, como al de "de qué es dueño", pues son dos aspectos interrelacionados, y cualquier disociación al respecto conduciría al absurdo jurídico o la inutilidad práctica.

Según el art. 10 L.H., apartado 5:

«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.

Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica.»

EL CATASTRO Y SU COORDINACIÓN CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

I. Concepto del catastro

El actual Texto Refundido de la Ley del Catastro —de 5 MARZO 2004, modificado en parte por las Leyes de 2011 y 2015— dice así:

1. 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 tal y como se definen en esta ley.
2. Esta Ley será de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de lo previsto en los regímenes forales especiales vigentes en el **País Vasco** y **Navarra**. (Art. 1)

La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán

la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. (Art. 3, n.º1)

Su carácter de registro administrativo se pone de manifiesto en determinados preceptos, que se refieren a su relación con el Registro de la Propiedad, a saber:

Art. 2, n.º 2:

«Lo dispuesto en esta ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro».

Art. 3, n.º 3:

«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».

Art. 9, n.º 4:

«En caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad».

II. Coordinación entre catastro y registro

La coordinación entre Catastro y Registro es lógica y conveniente:

- 1º Lógica, pues el Catastro y el Registro giran en torno a un objeto común: la finca.
- 2º Conveniente, para evitar el problema de la doble inmatriculación.

En nuestro ordenamiento se ha tratado de conseguir la coordinación a través de varias disposiciones.

Actualmente rige el expresado Texto Refundido, modificado en parte por la Leyes de 4 MARZO 2011 y 2015.

La regulación actual es la siguiente:

I. Consignación de la referencia catastral:

1) En los documentos

– Regla general

Art. 38 T.R.:

«La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos».

La referencia catastral de los inmuebles se hará constar por lo que resulte del documento que el obligado exhiba o aporte, que deberá ser uno de los siguientes –art. 41–:

- a) Certificación catastral electrónica obtenida por los procedimientos telemáticos que se aprueben por Resolución de la Dirección General del Catastro.
- b) Certificado u otro documento expedido por el Gerente o Subgerente del Catastro
- c) Escritura pública o información registral.
- d) Último recibo justificante del pago del impuesto sobre Bienes Inmuebles.

– Excepciones

No será preciso hacer constar la referencia catastral en –art. 39–:

- a) Los documentos en que conste la cancelación de derechos reales de garantía.

- b) Los actos administrativos por los que se adopten o cancelen medidas tendentes a asegurar el cobro de deudas de derecho público.
- c) Los procedimientos que tengan por objeto los aplazamientos o fraccionamientos de pago regulados en la normativa recaudatoria y en los procedimientos de comprobación, investigación y liquidación tributaria, cuando dicha referencia sea ya conocida por la Administración tributaria.
- d) Las anotaciones que deban practicarse en el Registro de la Propiedad en cumplimiento y ejecución de una resolución judicial o de una resolución administrativa dictada en procedimiento de apremio.

Tratándose de **fincas rústicas**, según la **disposición transitoria 3ª** no es aplicable la regulación anterior —la del título V del T. R.—, cuando tales inmuebles estén situados en los municipios en los que no haya finalizado la renovación del Catastro Rústico, conforme a la **disposición adicional primera**.

Y según el n.º 1, p.º segundo de esta disposición adicional:

A estos efectos, se considerará ya renovado el Catastro de los bienes inmuebles rústicos de los municipios en los que la rectificación de las características catastrales se realizó sobre **ortofotomapa** y que disponían de cartografía digitalizada a la entrada en vigor de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.

– Supuesto especial

Es el del art. 18.2 de la Ley del Catastro, modificado por la de 2011.

«Con ocasión de la autorización de un hecho, acto o negocio en un documento público podrán subsanarse las discrepancias relativas a la configuración o superficie de la parcela, de conformidad con el siguiente procedimiento:

a) El notario ante el que se formalicen los correspondientes hechos, actos o negocios jurídicos solicitará de los otorgantes que le manifiesten si la descripción que contiene la certificación catastral a que se refiere el artículo 3.2 se corresponde con la realidad física del inmueble en el momento del otorgamiento del documento público.

Esta 5ª edición de *Elementos de Derecho Hipotecario* es claramente continuadora de sus ediciones precedentes. Desde un punto de vista formal, además de haber compendiado la obra en un único volumen, se ha reajustado su sistemática para hacerla confluir con la del vigente programa de acceso a Notarías.

Desde el punto de vista de su actualización normativa, cabe señalar que no han sido pocas las novedades introducidas y que han afectado a cuestiones tan relevantes como: la representación gráfica de las fincas; la publicidad registral y la concordancia entre el registro y el catastro; la doble o múltiple inmatriculación; la reanudación del tracto sucesivo interrumpido; el expediente de inmatriculación de fincas que ahora se sustancia ante notario; etc.



Wolters Kluwer