

**Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del
texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario**
[BOE n.º 151, de 25-VI-2015]

COORDINACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO

La presente Ley responde a la necesidad de coordinar adecuadamente (mediante procedimientos ágiles dotados de las suficientes garantías para los posibles afectados) el Registro de la Propiedad y el Catastro inmobiliario, dos instituciones que, gozando de una naturaleza y competencias claramente diferenciadas, recaen sobre un mismo ámbito: la realidad inmobiliaria. Pretende, por tanto, conectar estas dos instituciones con los elementos tecnológicos disponibles hoy día, a fin de conseguir un intercambio bidireccional de información, fluido y seguro entre ellas, incrementando así la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y simplificando la tramitación administrativa.

Las principales novedades que introduce, a estos efectos, esta ansiada y esperada reforma pueden resumirse como sigue:

- La representación gráfica de la finca debe incorporarse en el folio registral en toda operación que suponga una reordenación de los terrenos (segregación, agrupación, reparcelación, concentración parcelaria, entre otros); de esta forma, cuando se acceda a la información del Registro, se tendrá acceso no sólo a la información de texto (Titularidad, Cargas, etc.) –que aparecía hasta ahora– sino también a la Cartografía del Catastro, lo que permitirá una mejor y más correcta identificación del inmueble. En el resto de las inscripciones registrales la incorporación de la representación gráfica será potestativa (artículo 9b LH).
- La representación gráfica que se incorporará al folio real, en principio, será la catastral (artículo 10.2 LH). La ley, no obstante, permite que se aporte una gráfica alternativa en casos expresamente tasados (básicamente, reordenación de los terrenos y cuando el titular de la finca manifieste su disconformidad con la gráfica catastral); dicha gráfica alternativa deberá encajar en el parcelario catastral (artículo 10.3 LH).
- La incorporación al folio registral de la representación gráfica catastral precisa notificación previa a los titulares registrales de las fincas colindantes afectadas. Tratándose de una representación gráfica alternativa, deberá notificarse también a los titulares catastrales colindantes afectados (artículo 199 LH).
- Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral. En el caso de que se inscriba una representación gráfica alternativa podrá darse publicidad de la misma hasta que se coordine con el Catastro indicando que está pendiente de validación (artículo 9b LH).

- En toda publicidad registral habrá de expresarse, además de la referencia catastral que corresponda a la finca, si está o no coordinada con el Catastro a una determinada fecha (artículo 10.4 LH, íntimamente ligado al artículo 9.ª LH).
- Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presume que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (artículo 10.5 LH).
- El Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral cuando la rectificación se derive de uno de los procedimientos de coordinación con el Registro de la Propiedad a los que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en los que se hayan utilizado otros medios distintos de la cartografía catastral para la descripción gráfica de las fincas (arts. 10 y 198 y ss. LH y artículo 18.3 TRLCI).
- Cuando las fincas registrales estén coordinadas, se tomará en cuenta, a efectos del Catastro, la descripción gráfica coordinada de los inmuebles salvo que se hayan incorporado a este actos, hechos o negocios jurídicos posteriores (artículo 11.3 TRLCI).
- La Dirección General de los Registros y el Notariado y la Dirección General del Catastro regularán, mediante una Resolución conjunta que ha de emitirse antes del 1 de noviembre de 2015, el intercambio de información entre el Catastro y el Registro y la interoperabilidad entre sus sistemas de información (artículo 10.6 LH y disposición adicional 3.ª Ley 13/2015).

Estas modificaciones entrarán en vigor el 1 de noviembre de 2015.

En segundo lugar, se modifican los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 del [Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria](#) [BOE n.º 58, de 27-II-1946], a fin de desjudicializarlos sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva (cabrá por vía del recurso) y modernizarlos (particularmente en las relaciones que debe existir entre Notarios y Registradores y en la publicidad que de ellos deba darse).

El artículo 199 regula el procedimiento de incorporación al folio registral de la representación gráfica catastral, así como el procedimiento para posibilitar al interesado la puesta de manifiesto y rectificación de la representación catastral si esta no se correspondiese con la de la finca registral; en ambos casos con salvaguarda de los derechos de los colindantes.

El artículo 201, por su parte, regula el expediente para la rectificación de la descripción, superficie y linderos de las fincas sobre la base del que a continuación se establece para la inmatriculación, salvo los casos en los que, por su poca entidad, se considera no ser este necesario. La inmatriculación de las fincas se llevará a cabo mediante el expediente de dominio sin intervención judicial; dicho expediente se caracteriza por su especial preocupación por la defensa de los derechos de todos los

posibles afectados. Se regula, también, con más detalle la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205.

- Se regulan los procedimientos de deslinde, doble o múltiple inmatriculación de fincas, liberación de cargas o gravámenes y el de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.
- Notarios y Registradores de la Propiedad serán los encargados de llevar a cabo los expedientes de inmatriculación de fincas, la rectificación de superficie, la incorporación de bases gráficas, el deslinde, la reanudación de tracto, la duplicidad de inscripciones y la liberación de cargas. De esta forma, se agiliza la tramitación y se reducen los costes.
- Desaparece la posibilidad que la legislación de 1944-1946 confería a la Iglesia católica para inmatricular sus bienes sin título inscrito de dominio (artículo 206 LH). La inmatriculación de bienes mediante certificación librada por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de los mismos queda circunscrita a las Administraciones Públicas y a las entidades de Derecho Público vinculadas o dependientes de ellas; la inscripción de bienes propiedad de la Iglesia católica pasa a regirse por el procedimiento normal de inmatriculación. Esta es una de las modificaciones que entran en vigor al día siguiente de la publicación de la Ley de Reforma en el *BOE*.

Por último, se modifican en esta reforma una serie de preceptos del [Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario](#) [*BOE* n.º 58, de 8-III-2004], además de los derivados del nuevo sistema de coordinación con el Registro de la Propiedad.

Se recoge el reciente criterio jurisprudencial sentado en la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso, sección 2.ª) 2362/2013, de 30 de mayo de 2014 ([ROJ STS 2159/2014](#)), que considera que los suelos urbanizables sin planeamiento de desarrollo detallado o pormenorizado deben ser clasificados como bienes inmuebles de naturaleza rústica (el Tribunal Supremo no exige para entender que el suelo puede calificarse como urbanizable y valorarse a efectos catastrales como de naturaleza urbana que esté ya urbanizado o con la reparcelación aprobada sino que se trate de un suelo sectorizado ordenado o con plan parcial). Asimismo se aprueban nuevos criterios para su valoración teniendo en cuenta sus circunstancias de localización. Para agilizar y regular el cambio de clasificación de estos suelos urbanizables se adapta el régimen transitorio de la Ley y se modifica el procedimiento simplificado de valoración colectiva, lo que también permitirá en lo sucesivo adaptar con mayor agilidad los criterios de valoración contenidos en las Ponencias de valores catastrales a los cambios en las circunstancias urbanísticas de los inmuebles, sin necesidad de aprobar nuevas Ponencias.

Igualmente, se pretende mejorar la actualización de los datos catastrales simplificando algunos procedimientos y ampliando el ámbito del procedimiento de comunicación a determinadas alteraciones en los bienes inmuebles por las Administraciones y fedatarios públicos, aligerando cargas administrativas a los contribuyentes.

De acuerdo con lo previsto en la Dispos. Adicional 1.^a de la Ley 13/2015, es preciso homologar la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas; ahora bien, de acuerdo con la Dispos. Adicional 3.^a, las medidas incluidas en esta Ley no podrán suponer incremento de dotaciones ni de retribuciones ni de otros gastos de personal.

Felisa-María CORVO LÓPEZ
Profesora Ayudante Doctor de Derecho Civil
Universidad de Salamanca
marcorvo@usal.es