

Ley 13/2015: el día que el legislador llevó la calificación y el control de legalidad del registrador a la realidad gráfica de las parcelas

Law 13/2015: the day the legislator brought the qualification and control of legality of the registrar to the graphical reality of the parcels

Rocío Perteguer Prieto

Resumen

El presente artículo tiene por objeto rememorar desde la perspectiva del Colegio de Registradores como fue la implementación de la inscripción de las bases gráficas en el Registro de la Propiedad como objetivo del IV Plan de Gobierno Abierto, la adaptación de algunas estructuras jurídicas anteriores a la norma proyectadas sobre el territorio como las Concentraciones Parcelarias, así como la apertura a nuevas estructuras de gran interés para las incipientes «Comunidades energéticas» como el caso de los eólicos y las placas solares.

Abstract

This article aims to recall, from the perspective of the Land Registers, how the registration of graphic bases in the Land Registry was implemented as a goal of the IV Open Government Plan, the adaptation of some previous legal structures projected onto the territory, such as land consolidation, and the opening up to new structures of great interest to the emerging 'energy communities', such as wind farms and solar panels.

Palabras clave: Registrador de la Propiedad, Base gráfica, Inscripción gráfica, Base gráfica alternativa y Catastral, Plan de Gobierno Abierto, Registro de la Propiedad, Calificación gráfica y control de legalidad, Eólicos, Placas solares, Finca, Metadatos, Hub-finca, Comunidades energéticas, Construcción industrializada.

Keywords: Land registry, Graphical base, Graphical inscription, Graphical base alternative and cadastral, Open government plan, Land registry, Graphical qualification and legal control, Wind turbines, Solar panels, Plot, Metadata, Hub-plot, Energy communities, Industrialised construction.

Vocal de Bases Gráficas, Medioambiente, Consumidores y Usuarios del Colegio de Registradores de España.

Vocal de Medioambiente, Consumidores y Usuarios.

Registradora de la Propiedad

directora.smacyu@registradores.org

1. INTRODUCCIÓN

Hablar hoy en día de la Ley 13/2015 de coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad supone volver la vista atrás para contemplar el hito y revulsivo normativo como reto y proyecto de mejora que a la profesión supuso la aplicación efectiva de la misma.

Así, podemos decir que la introducción de la inscripción de la base gráfica en el Registro de la Propiedad completando la descripción literaria de las fincas en el Registro y asignando a la misma los poderosos efectos del artículo 38 de la Ley Hipotecaria¹, llevó consigo la asignación de «ojos» al Registro de la Propiedad reforzando de este modo la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario sobre las fincas, dotando al «objeto» del negocio en cuestión de una especialidad gráfica determinada y erga omnes a través del principio de legitimación registral.

Si bien los Registradores de la Propiedad ya venían desde hacía años trabajando gráficamente sobre las fincas y tradicionalmente sobre los planos, primero en su versión física, para incorporarse inmediatamente a las tecnologías de topografía mediante las coordenadas UTM de las parcelas, la Ley al ordenar la creación de una herramienta de bases gráficas en el seno del ejercicio de la profesión para facilitar la calificación gráfica de la finca, pone la semilla de lo que hoy es una realidad informática de gran despliegue y relevancia para la profesión como es el Geoportal de los Registradores y el Portal Registral de Emergencias.²

El avance de la calificación gráfica permite a la sociedad que se produzca el control de legalidad sobre las posibles limitaciones no solo jurídico civiles que puedan afectar a la finca objeto del negocio, sino también el control y la información sobre las limitaciones urbanísticas, medioambientales o administrativas que pudieran afectar a la misma.

Esta información cobra gran relevancia en relación al diseño de los proyectos que los particulares quieran desarrollar sobre una finca en cuestión, pues habida consideración de toda la información existente sobre la misma en el registro se determinará la idoneidad o no según el tipo de proyecto en concreto. Se avanza así en un nuevo, pero ya consolidado tipo de publicidad registral: La publicidad «gráfica», como informe que determina el grado y porcentaje exacto de afectación de la parcela objeto de examen de cada limitación estudiada sobre la misma. Del mismo modo que en el día de hoy nadie en su sano juicio se plantearía comprar una finca sin obtener el pronunciamiento previo registral sobre quién es el verdadero dueño, que no existen cargas sobre la misma (hipotecas, em-

bargos...etc.) Nadie se plantea ya embarcarse en proyectos sobre fincas sin tener un informe de publicidad gráfica registral de la misma para saber a qué atenerse en su inversión.

La protección del dominio tanto público (en cuanto a la necesaria protección del mismo) como privado (en cuanto que no se permite el solapamiento con otras bases gráficas inscritas) junto con el sistema de notificaciones por el Registrador en los procedimientos de inscripción gráfica a los colindantes (no solo a los registrales sino también a los catastrales en caso de modificación del mismo) conllevan un marco de seguridad en las relaciones y una información homogénea entre las instituciones habida consideración de que el estado de Coordinación de una finca se da por el registrador, provocando incluso en caso de ser necesario el cambio de la cartografía catastral a través del sistema de comunicaciones previstos en la Instrucción-Resolución de desarrollo de la Ley.³

2. PRECEDENTES Y DESPLIEGUE DE LA NORMA, ESPECIAL MENCIÓN A LA CONCRECIÓN DEL III PLAN DE GOBIERNO ABIERTO

Como comentábamos anteriormente los Registradores ya habían venido trabajando desde hacía años con relación a las bases gráficas y a la cartografía. Ejemplo de ello lo encontramos en normas anteriores a la Ley 13/2015 como es el caso de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, la cual regulaba ya la incorporación de la información geográfica al Registro de la Propiedad en su artículo 53 como algo elemental y de tradición en relación a la protección registral de los espacios naturales protegidos. Pero es realmente con la Ley 13/2015 con la que se despliega la extensión de la referida protección a todas las fincas. Los trabajos preliminares de la norma y la norma en sí encuentran su justificación en un mandato supranacional como fue el III Plan de Gobierno Abierto.⁴

Dicho Plan tenía un ámbito temporal de desarrollo comprendido entre los años 2017 y 2019 y al determinar la relevancia del mismo señalaba realidades hoy existentes gracias al mismo como:

Esta iniciativa facilitará la calidad de la información y reducirá los costes de su obtención a la misma por parte de los ciudadanos. Se consigue una mayor precisión en la descripción de las fincas, se fija un sistema cartográfico de referencia único a través

¹Principio del Art. 38 de la Ley hipotecaria: A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.

²<https://geoportal.registradores.org/>
<https://geoportal.registradores.org/emergency>

³Instrucción-Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015.

⁴Spain_III_Plan_GA_v2018_vf.pdf

de un **Código Registral Único** que permite identificar inequívocamente las fincas y se evita la duplicidad de costes y confusión para el ciudadano que suponía contar con dos bases gráficas que reflejaran la propiedad. Esta iniciativa facilitará la transparencia y el acceso a la información dado que la publicación en formatos accesibles y amigables (por ejemplo mapas y alertas gráficas registrales <https://geoportal.registradores.org>) de la identificación de los inmuebles, y de la porción concreta del territorio sobre el que se asientan, evitará posibles casos de fraude ligados al propio mercado y su proceso de generación y puesta en circulación de activos inmobiliarios. El ciudadano, los técnicos y administraciones que actúan sobre el territorio y las empresas del sector infomediatorio pueden conocer con exactitud la delimitación espacial de los bienes inmuebles y la información jurídica sobre el territorio y las notificaciones edictales, evitando los costes de desplazamiento a las oficinas. El dato es públicamente accesible, mejorando la calidad y garantizándose la adecuada protección de datos personales. Esta iniciativa facilitará la participación en términos de coproducción, ya que los ciudadanos podrán describir y rectificar la realidad física inmobiliaria para ajustar la descripción de los inmuebles a la realidad. Esta iniciativa constituye un desarrollo tecnológico y de innovación que ha aumentado la eficacia y eficiencia del propio mercado inmobiliario, generando ahorros económicos y riqueza más allá del propio sector. Se estima que deberán presentarse 22.000 declaraciones anuales menos ante Catastro equivalente a un ahorro para los ciudadanos de 1.760.000 € anuales.

Efectivamente el hito ha sido no solo conseguido sino superado. Este camino recorrido supuso una secuenciación programada de creación de geoportal, integración en los registros de la Propiedad, formación del personal de los mismos y de los Registradores, divulgación de la norma y de la función gráfica que se reportaba por el Colegio de Registradores conforme a lo ordenado por el Mecanismo de Revisión Internacional a su unidad de información de Gobierno Abierto (en este caso Ministerio de Justicia). Los reportes del estado del proyecto, así como las fichas informativas requeridas eran publicadas en el portal de transparencia mediante un sistema de testigos de cumplimiento que el Colegio de registradores siempre consiguió.

De este modo contemplamos hoy el pasado hecho presente: a fecha de 12 de agosto de 2025 se han inscrito en el Registro de la Propiedad 1.257.015 bases gráficas catastrales, 464.058 bases gráficas alternativas y 140.823 bases gráficas con Informe de Validación Gráfica positivo. Pero este avance no queda aquí, sino que el crecimiento exponencial en la investigación sobre la materia ha llevado a otras aplicaciones de la referida norma de gran relevancia en nuestra sociedad y que sin duda son de objeto detenido de estudio más profundo en otros artículos de la presente revista como el Portal Registral de Emergencias, la consulta del SIGPAC y gestiones de la información asociada a los derechos de PAC en el visor, la

localización masiva de fincas a través del Proyecto Talavera... y un sinfín de casos de uso de gran relevancia y que se alimentan sobre la base del trabajo gráfico hecho por el Registrador por un lado y por el CORPME en los desarrollos realizados en las herramientas de gestión gráfica registral.

Es más, del avance e implementación de la norma y de la apertura que supuso en las reuniones técnicas con numerosas instituciones implicadas en los tratamientos de bases gráficas e información medioambiental, nos encontramos con que el trabajo materializado y realizado por los Registradores suscitó tal interés que fue objeto de reconocimiento y reutilización en otros cuerpos normativos. Así, el trabajo en reuniones que constan en la agenda pública de la implementación del III Plan de Gobierno Abierto nos devuelven un sentimiento de satisfacción al ver como la creación del grupo de trabajo en marzo de 2018 nos informa: «Se han mantenido reuniones de distintos grupos de trabajo formados por todos los actores para fijar criterios y reforzar la coordinación: - Grupo Técnico sobre Contaminantes Orgánicos Persistentes (COP) en el MAPAMA. Esta Ley se ha parado y vuelve a período de información pública. La capa de suelos contaminado es de utilización en la herramienta y se traslada en el GT para su información». Este trabajo por los actores implicados se concretó en la Ley de residuos y suelos contaminados para una economía circular⁵ que recoge la labor que se venía haciendo ya en esta materia a través de los Registros de la Propiedad en cuanto la constancia de la declaración de haberse realizado una actividad potencialmente contaminante al margen de la finca con ocasión de su transmisión, así como la constancia de declaración por una Administración de suelo contaminado e igualmente en relación a las actividades de descontaminación que se puedan realizar en una finca.

Redacta la ley esta obligación para cualquier transmisión y en cualquier documento, recogiendo específicamente para las obras nuevas por cualquier título, en aras de una agilidad y tramitación de las mismas, acordes con la digitalización de los procesos, la eliminación de trabas y las garantías técnicas de los operadores implicados (arquitectos e ingenieros técnicos) y coordinación con Catastro.

Esta regulación se completa con las comunicaciones que ordena la Ley a los Registradores para la elaboración del inventario nacional de suelos contaminados, en las que además de las notas marginales se habrán de comunicar las certificaciones emitidas y las manifestaciones realizadas, junto con la temporalidad de las mismas realizando el envío de un fichero estructurado con carácter anual de dicha información.

Continuando con la publicidad jurídica que se realiza de estas situaciones en el Registro de la Propiedad establece también la Ley la obligación de comunicar la Administración

⁵Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

competente la situación de declaración expresa y oficial de un suelo contaminado, determinando que, la forma de realizar la cancelación de esta nota marginal es expresamente la declaración de suelo descontaminado por la misma Administración a la que el particular tendrá que acreditar las actividades realizadas para dicha descontaminación junto con los informes correspondientes. Esta publicidad es una publicidad jurídica y no de mero hecho, siendo consecuencia de actos expresos de la Administración competente tanto para su nacimiento como para su extinción.

Por otro lado, también se realizará una comunicación a los particulares cuando la nota marginal sea consecuencia de una actuación administrativa expresa declarando el suelo como contaminado, en cuyo caso se realizará o bien al domicilio que a efectos de notificaciones conste al margen del folio de la finca (ex artículo 9 de la Ley Hipotecaria) 6 o bien en el propio domicilio de la finca o que consten en el registro, culminando con la publicación en el BOE en el caso de desconocerse el domicilio del interesado. Esta razón, entre otras muchas pone de relieve la importancia de la constancia en el Registro de dicho domicilio a efectos de notificaciones. No obstante, además de esta constancia, en línea con la digitalización de los procedimientos y la era de la información en la que se relaciona la sociedad, existe la posibilidad para cualquier particular con su firma electrónica y a través de la web www.registradores.org de obtener mediante un sistema de alertas información en tiempo real sobre cualquier documento que se presente en el Registro de la Propiedad relativo a una finca de su propiedad. Tenemos así un acceso de alertas digitales (que comenzó con la Ley 13/2015 para las inmatriculaciones) disponibles para cualquier persona en tiempo real, pero, además, la ley prevé la individualización de la comunicación en aras a salvar la brecha digital, utilizando esta doble vía a través de las comunicaciones del Registrador configurando un régimen de justicia e igualdad en las oportunidades de conocimiento de los ciudadanos. Circunstancia esta derivada como consecuencia de la capilaridad de las oficinas del Registro de la Propiedad repartidas por todo el territorio nacional y con atención presencial al ciudadano, equilibrando y ofertando así tanto el acceso y relación digital con el mismo, como el acceso y atención presencial en el mismo.

Con este mismo espíritu de utilizar el Registro como mecanismo de seguridad jurídica y de defensa de la tutela judicial efectiva, el legislador acude al sistema de publicidad para el inicio de los expedientes de reorganización de la propiedad en sede administrativa, (Concentraciones Parcelarias, reparcelaciones y reordenaciones forestales, segregaciones, agrupa-

⁶Artículo 9.e) segundo párrafo: «El titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito».

ciones y expropiaciones y declaraciones administrativas de situación de suelo contaminado) exigiendo como requisito previo la petición de certificación al Registro de la Propiedad de una certificación de dominio y cargas del inicio del mismo⁷ para que conste así con efectos frente a posteriores adquirentes de la finca, prevaleciendo la situación del trámite iniciado y provocando que no se pueda alegar el desconocimiento de dicha situación aunque el suelo sea declarado contaminado después de una eventual transmisión.

Es de resaltar como el legislador en numerosas ocasiones (como el ejemplo que acabamos de exponer), ha recogido la labor realizada por los Registradores para fortalecer la seguridad jurídica en esta materia, utilizando un recurso nacional, como es el Registro de la Propiedad y su Geoportal para garantizar el cumplimiento de la Ley, incentivar la información homogénea, e indicadores taxonómicos estandarizados, relacionando Registro de la Propiedad, Administración y particulares, fortaleciendo la seguridad jurídica y aumentando las garantías para la seguridad en el mercado inmobiliario evitando cargas ocultas y determinando el valor del suelo a través del conocimiento efectivo del mismo y dando un paso más para evitar el greenwashing. No es necesario a nuevos inventos, ni a Registros administrativos ad hoc, ni malgastar los fondos públicos, ni los recursos humanos, espaciales y técnicos de la administración para realizar una tarea que ya se realiza con éxito a través del Registro de la Propiedad.

3. PROYECTO INFORMÁTICO Y DISEÑO JURÍDICO DE LAS CONCENTRACIONES PARCELARIAS. UNA NUEVA REALIDAD JURÍDICA POR AVANZAR.

Otro reto considerable que nos encontramos en la implementación y utilización de la calificación gráfica en su día fueron las concentraciones parcelarias que en algunas Comunidades Autónomas se encontraban colapsadas en su tramitación puesto que había discrepancias institucionales en cuanto al enfoque jurídico que darle a la luz de la Ley 13/2015.

Sabido es que la referida Ley establece determinados supuestos de inscripción gráfica obligatoria como son las inma-

⁷Artículo 99.1 segundo párrafo: «Se iniciará el expediente para declarar un suelo como contaminado, solicitándose certificación de dominio y cargas de la finca o fincas registrales dentro de las cuales se halle el suelo que se vaya a declarar como contaminado. Su expedición se hará constar por nota marginal que advertirá a los terceros del inicio del expediente».

triculaciones⁸, segregaciones, agrupaciones, reparcelaciones, concentraciones parcelarias, declaraciones de obra nueva, disminuciones y excesos de cabida (modificaciones del actual expediente del artículo 199 de la Ley hipotecaria).. y en general podemos decir, que todos aquéllos actos que conlleven una modificación jurídico hipotecaria de la finca en cuestión.

Así se comenzó a trabajar con la Xunta de Galicia en su normativa sectorial sobre la materia, así como en la elaboración de protocolos informáticos de suministros de información sobre las geometrías afectadas por la reparcelación para su tratamiento por el CORPME de forma integral, es decir analizando el polígono sobre el cual recaían las actuaciones en cuestión como un todo y no solamente como fincas de origen o de resultado. Reduciendo de este modo la necesidad de notificaciones de colindantes puesto que tal consideración solamente se realizaba en relación a los colindantes con el perímetro de la unidad completa de actuación sobre la que recaía la reordenación de la propiedad por la concentración.

De este modo se trataba la base gráfica suministrada junto con la Xunta para su encaje dentro de la planimetría Catastral, para procederse a la reorganización gráfica interior por parte del registrador en función de las aportaciones realizadas por la Administración Autonómica del tal modo que cuando accedían los títulos de concentración al Registro (en los que cuales no se había producido ninguna modificación del documento administrativo –acta administrativa de concentración parcelaria-) como no puede ser de otra manera, para procederse a la inscripción del mismo.

El sistema de comunicaciones interoperables con Catastro nos permite además una vez que les remitimos la información gráfica calificada obtener las referencias catastrales, que no han sido suministradas antes, pudiendo dar con posterioridad la coordinación de las fincas en cuestión.

Cabe resaltar del estudio de la normativa aplicable del caso de uso en Concentraciones Parcelarias así como del resto de regulación autonómica que recae sobre la misma institución, que la Ley originaria de regulación la encontramos en la Ley de Reforma y Desarrollo de 12 de Enero de 1973. En dicha regulación y por la época de su promulgación se establecía la protocolización del acta administrativa de concentración parcelaria. Este requisito ha sido arrastrado por las diferentes legislaciones autonómicas habida consideración de que el acceso de los actos o negocios jurídicos al Registro de la Propiedad se mantuvo en la misma ley por ser regulación estatal conforme al artículo 149.1.8 de la Constitución española en cuanto a la regulación de los registros jurídicos.

Pues bien, a nivel nacional la Ley 13/2015 podemos considerar que hizo una derogación tácita en este sentido por las siguientes razones:

⁸Acceso de una finca por primera vez al Registro de la Propiedad.

Así la **Ley de Reforma y desarrollo agrario de 12 de Enero de 1973** establecía en su artículo 223 la protocolización del Acta de reorganización de la propiedad notarialmente y en los artículos 235 y siguientes las normas relativas a la inscripción en el Registro de la Propiedad. En dichas normas se establecía: la remisión al Registro de dichos documentos por la Notaría y los requisitos de la inscripción. Entre ellos figuraba también la limitación de efectos de 90 días desde su inscripción constando expresamente en la inscripción, así como los requisitos de transmisión posterior de las fincas de reemplazo.

Dicho procedimiento establecido en el año 1973 como consecuencia de refundición normativa como indica su propia exposición de motivos recogiendo la norma precedente del año 1969 (**Decreto 2799/1962, de 8 de noviembre**), por el que se aprueba el texto refundido de la legislación sobre concentración parcelaria en materia de Concentración Parcelaria obedece a situaciones y procedimientos vetustos, anclados en el pasado que suponen cargas y trabas de coste y tiempo que no encuentran justificación en los tiempos actuales, procediendo el legislador a su derogación a través de la Ley 13/2015.

Las legislaciones autonómicas en materia de concentración parcelaria son anteriores a la Ley 13/2015 por lo que las mismas han ido recogiendo por «arrastre normativo» el requisito de protocolización de la Concentración Parcelaria, lo cual no surte efectos porque excede del ámbito de sus competencias y por aplicación de la Ley 13/2015 que establece una regulación novedosa en la materia.

Así en la actualidad la **Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo** enmarca la Concentración Parcelaria como supuesto obligatorio de inscripción de base gráfica georreferenciada así en **el art. 9.1 b)**

Y en el art. 204 se incardina el proceso de Concentración Parcelaria dentro del ámbito de la inmatriculación y de una interpretación sistemática del precepto lo sitúa en el ámbito de la **titulación pública administrativa**⁹.

⁹El artículo 204 queda redactado del siguiente modo:

«Además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en los siguientes supuestos:

1.º Cuando se trate de fincas aportadas a expedientes de transformación o equidistribución urbanística y se pretenda la inmatriculación en virtud de los documentos en cuya virtud se proceda a la inscripción de las fincas de resultado.

2.º Cuando se trate de fincas de reemplazo resultantes de expedientes de concentración parcelaria.

3.º Cuando se trate de fincas que hubieran sido objeto de expropiación forzosa.

4.º Cuando se trate de fincas de titularidad pública resultantes de procedimientos administrativos de deslinde.

5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo.

Del último párrafo del artículo se desprende claramente que este procedimiento se desarrolla estrictamente entre Administración competente de la Concentración Parcelaria, Registro de la Propiedad y Catastro.

La incidencia de la Ley 13/2015 en esta materia es tan relevante, que **deroga** la limitación de efectos durante el plazo de 90 días que establecía el artículo 235 de la LRDA de 1973 ampliándolo a los dos años previstos en el artículo 207¹⁰.

Asimismo, la **Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad**, que desarrolla la aplicación de la Ley 13/2015 sitúa también sistemáticamente la concentración parcelaria en el ámbito del documento administrativo en su apartado quinto:

Requisitos técnicos del intercambio de información sobre los procedimientos registrales que incorporen la representación gráfica alternativa.

1. Cuando se presenten en el Registro de la Propiedad documentos públicos derivados de la aprobación de **expedientes de concentración parcelaria, deslinde, expropiación forzosa, de transformación o equidistribución urbanística**(...)

El registrador de la propiedad, en los supuestos previstos en el artículo 204 de la Ley Hipotecaria, remitirá a la Dirección General del Catastro la representación gráfica alternativa contenida en el fichero a que se refiere el Anexo de esta resolución, el día siguiente al de su presentación para su validación técnica. En el resto de los casos, los registradores podrán solicitar al Catastro Inmobiliario, con carácter potestativo, el informe de validación de la representación gráfica alternativa, desde la presentación de la documentación en el Registro y antes de realizar la inscripción.

Por otro lado, en la **Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre repercusión tributaria de la Ley 13/2015**, en respuesta a la consulta formulada por el Subdirector General de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos, por el que se solicita informe sobre la vigencia y

Cuando las nuevas fincas creadas en virtud de los procedimientos a que se refiere este precepto no hubieran sido incorporadas previamente al plano parcelario catastral con delimitación de las parcelas que hayan de corresponderles, el Registrador remitirá por medios electrónicos a la Dirección General del Catastro copia de la representación gráfica aportada para la inmatriculación el día siguiente al de su presentación en el Registro de la Propiedad. El Catastro devolverá al Registrador las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate para su incorporación al asiento, y la representación gráfica catastral indicando, en su caso, si la finca ha de entenderse coordinada con la descripción gráfica catastral.

Una vez practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el edicto a que se refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo anterior.

¹⁰«Si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en los números 1.^º, 2.^º, 3.^º y 4.^º del artículo 204, el artículo 205 y el artículo 206, los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de esta Ley no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha. Esta limitación se hará constar expresamente en el acta de inscripción, y en toda forma de publicidad registral durante la vigencia de dicha limitación.»

La Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario enmarca la concentración Parcelaria como supuesto obligatorio de inscripción de base gráfica georreferenciada

regulación de los distintos conceptos a que se hace referencia en el art. 7.2. C) del TRLITPAJD y dice: Los conceptos o procedimientos que, conforme a la nueva normativa, han dejado de estar vigentes; y los nuevos conceptos o procedimientos que, por su naturaleza y características, pueden constituir hechos imponibles de la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITP y AJD, por considerar que efectivamente producen efectivamente una transmisión patrimonial onerosa de bienes y derechos, que constituye el hecho imponible de dicha modalidad.

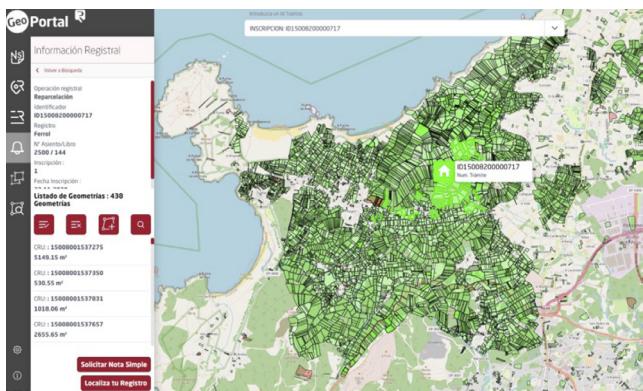
Pues bien, en el apartado 2º dispone: **Nuevos conceptos o procedimientos introducidos por la Ley 13/2015 que quedan sujetos al ITPOAJD: (...)**

2.- Artículo 204 de la Ley Hipotecaria. Inmatriculación por otros medios:

2.1.- Inmatriculación por **Certificación administrativa de reparcelación, concentración parcelaria, expropiación forzosa o deslinde administrativo**. Quedan sujetas a TPO pero exentas (art. 45.I.B.6 y 7).

De dicha regulación se desprende claramente la derogación tácita de la necesidad de la protocolización notarial, de la limitación de efectos de 90 días y la introducción clara y necesaria (gml en muchas ocasiones de más de 2000 fincas) de la necesidad de presentación directamente por la administración de la certificación administrativa de Concentración Parcelaria como título sujeto pero exento solamente por Transmisiones Patrimoniales Onerosas pero **nunca** ya por Actos Jurídicos Documentados ya que no se protocoliza y es directamente inscribible el documento administrativo el cual cumple los requisitos de los artículos 3 de la Ley Hipotecaria; así como 33 y 34 del Reglamento Hipotecario.

De este modo (suprimiendo el requisito vetusto de protocolizar un documento electrónico y público de la administración) en materia de Concentración parcelaria se elimina una carga y trámite económico, temporal y procedimental que no grava ningún otro procedimiento de la Administración. Un acierto de la Ley 13/2015 con el que han de cumplir las Administraciones autonómicas como medida de ahorro de tiempos, costes elevados y procedimientos innecesarios y que no aportan nada al documento público administrativo.



Actualmente se ha realizado por parte del SBGR (Servicio de Bases gráficas del Colegio de Registradores) la siguiente relación de proyectos: 1 proyecto en la Rioja (1301 fincas de reemplazo), 1 proyecto en Madrid (90 fincas), 1 proyecto en el País Vasco (848 fincas), 2 proyectos en Castilla La Mancha (1.023 fincas), 2 proyectos en Aragón (3.586 fincas), 63 proyectos en Castilla y León (68.086 fincas) y 28 proyectos en Galicia (43.771 fincas), que suman un total de 118.705 fincas sobre las que se ha realizado el análisis gráfico previo por el Registrador a la inscripción. *Ejemplo de concentración parcelaria en geoportal.*

4. GEORREFERENCIACIÓN DE PLACAS SOLARES Y DE EÓLICOS, ¿PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD GRÁFICA?

Una novedad de gran interés que se produce con la Ley 13/2015 es la modificación del artículo 22 de la Ley Hipotecaria en relación a la inscripción de las declaraciones de obra nueva y la necesidad de la inscripción gráfica referente a la misma. Si bien este tema lo consideramos absolutamente pacífico y que ya venía siendo exigido por los Registradores junto con el depósito del libro del edificio, hay otro tema dentro de la literalidad del artículo que amplía el espectro del mismo.

Contempla el mismo artículo la inscripción no solamente de edificaciones o nuevas construcciones sino también las plantaciones (pudiéndose proceder a su georreferenciaciación e inscripción gráfica)¹¹. Igualmente extiende el objeto de inscripción de base gráfica el mencionado artículo a las «*mejoras e instalaciones*». Esto ha llevado a la posibilidad de inscribir de forma independiente en el Registro de la Propiedad de forma

independiente y con inscripción de base gráfica para especializar el objeto jurídico en cuestión de determinadas instalaciones de gran valor como el caso de las placas solares y de los aerogeneradores (eólicos). Tradicionalmente este tipo de instalaciones acceden al Registro mediante el establecimiento de un derecho de superficie sobre la finca en cuestión para poder inscribir la propiedad de los mismos durante el tiempo de la duración del derecho al superficiario. Si bien en este caso también se puede hacer constar la base gráfica de cada una de las instalaciones, este hecho cobra especial relevancia e interés en las Comunidades Energéticas, ya que en las mismas intervienen muchas personas (miembros de la comunidad) que invierten un pequeña cantidad correspondiente al valor de una placa –se da este hecho sobre todo en huertos solares de cercanía al ámbito de residencia de la comunidad en cuestión– y además de procurar un autoconsumo a esa comunidad (habitualmente pequeñas poblaciones) se procede con posterioridad a la venta del excedente energético para rentabilizar la inversión. En estos supuestos el poder inscribir como elementos independientes cada una de las placas (con apertura de folio individual del dominio de cada una de las instalaciones e inscripción de su base gráfica), conlleva no solo una mejora necesaria en relación al principio de especialidad, sino además la atribución de los efectos del art.38 de la Ley Hipotecaria, así como la posibilidad de acudir a financiación hipotecaria cada uno de ellos por separado en relación al elemento independiente estructural en cuestión.

Una temática parecida se ha puesto de relieve en relación a las llamadas «casas prefabricadas» que se unen al terreno en el momento de su instalación siendo igualmente perfectamente hipotecables. Se ha planteado también la posibilidad de poder hipotecar en el Registro de Bienes Muebles los elementos constructivos relativos a las mismas mientras están en proceso de producción industrial para poder concretarse luego sobre el terreno en el Registro de la Propiedad al tiempo de la entrega o del fin de obra de las mismas. Esta toma de razón es perfectamente compatible y de hecho se hace con otras instituciones similares en las que el valor de una parte aun incidiendo en el todo puede ser objeto de financiación hipotecaria como en el caso de las oficinas de farmacia.

La flexibilidad que nos permite este sistema además conlleva la asignación de una propiedad superficiaria, incluso en la propia concesión de las licencias para el establecimiento de la instalación como título válido y que conllevará la especificidad del dominio directamente sobre nuestra instalación con la determinación gráfica de la misma, en vez de mediante atribución de una cuota en el dominio superficiario (superando los riesgos que conlleva la comunidad germánica –embargo por deudas de otro condómino, reglas de administración, inseparabilidad de los riesgos, imposibilidad de división de eventuales responsabilidades...etc–).

Este artículo 202 ha sido una de las mejores redacciones

¹¹Con el interés que revela en las arbóreas por georreferenciación individual de cada planta en relación al REGLAMENTO (UE) 2023/1115 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO, de 31 de mayo de 2023, relativo a la comercialización en el mercado de la Unión y a la exportación desde la Unión de determinadas materias primas y productos asociados a la deforestación y la degradación forestal.

también de la Ley Hipotecaria tras la Ley 13/2015, adecuándose a la realidad de los tiempos y a la vis atractiva de la protección del Registro de la Propiedad no solamente a los inmuebles tradicionales sino a otros elementos constructivos, instalaciones, plantaciones...que dotan de gran valor y riqueza al tráfico inmobiliario y que han de venir unidos al mismo y como elemento diferenciador de las fincas sobre las que recaen. Posibilitando el acceso al crédito, nuevas vías de financiación y mejora de la información de los bienes objeto del tráfico en nuestro ordenamiento jurídico dando seguridad y certeza a las transacciones, así como a las ayudas y subvenciones dirigidas a los mismos.

5. BIBLIOGRAFÍA

Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

Decreto 2871/1974, de 27 de septiembre, por el que se establecen provisionalmente normas sobre reintegro de las obras de interés común y régimen registral de las fincas reservadas en las grandes zonas de interés nacional.

Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se

aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.

Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Resolución-Circular sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la ley 13/2015, de 24 de junio.

Ley Foral 1/2002, de 7 de marzo, de concentración parcelaria. Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón.

Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura.

Ley 4/2015, de 17 de junio, de mejora de la estructura territorial agraria de Galicia.

Ley 12/2001, de 10 de septiembre, de modificación de la Ley de concentración parcelaria para Galicia.

Ley 1/2014, de 19 de marzo, Agraria de Castilla y León (arts. 34 a 61).



Sobre la autora

Rocío Perteguer Prieto

Vocal de la Junta nacional de gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles desde el año 2017 en el que comenzó el despliegue efectivo de la Ley 13/2015. Vocal de Consumidores y Usuarios y Bases Gráficas del Decanato de Extremadura. 2014-2016.

En los últimos 14 años ha servido los Registros de Mérida 2, Fuente de Cantos, Llerena, Bañolas, Arzúa, Alicante 7 y Roses 2. Representante del CORPME como patrono en materia de medioambiente y sostenibilidad en la Fundación Iberoamericana Empresarial.

Vocal del Consejo de Redacción de la Revista Derecho Privado y Constitución, de la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas.

Miembro del Consejo de Redacción de la Revista de Estudios Agrosociales y Pesqueros del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.