

## I. DISPOSICIONS GENERALS

### CAP DE L'ESTAT

**7046** *Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma de la Llei hipotecària aprovada per Decret de 8 de febrer de 1946 i del text refós de la Llei de cadastre immobiliari, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març.*

FELIPE VI

REI D'ESPANYA

A tots els qui vegeu i entengueu aquesta Llei orgànica.  
Sapiguen: Que les Corts Generals han aprovat la Llei següent i jo la sanciono.

#### PREÀMBUL

I

El Consell de Ministres va acordar el 26 d'octubre de 2012 la creació d'una Comissió per a la Reforma de les Administracions Públiques, per tal que elaborés un informe amb propostes de mesures que dotessin l'Administració de la mida, l'eficiència i la flexibilitat que demanen els ciutadans i l'economia del país. El 21 de juny de 2013 es va rebre al Consell de Ministres l'informe elaborat i, mitjançant el Reial decret 479/2013, de 21 de juny, es va procedir a crear l'Oficina per a l'Execució de la Reforma en l'Administració als efectes de coordinar l'execució i l'impuls de les mesures necessàries, amb la possibilitat, a més, de proposar noves mesures.

El camp de les duplicitats administratives és ampli i no és difícil trobar aspectes en què es pot millorar la coordinació entre diferents institucions públiques, entre aquestes el Cadastre i el Registre de la Propietat.

El Registre de la Propietat i el cadastre immobiliari són institucions de naturalesa i competències diferenciades que, no obstant això, recauen sobre un mateix àmbit: la realitat immobiliària. La coordinació de la informació existent en les dues institucions és indispensable per a una millor identificació dels immobles i una prestació de serveis a ciutadans i administracions més adequada.

Aquesta necessitat s'ha sentit des de temps pretèrits i han estat nombrosos els intents realitzats per satisfer-la. Però no és fins a la publicació de la Llei 13/1996, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social, quan es van començar a assentar els primers pilars per a la coordinació efectiva, amb la introducció de la referència cadastral com a element d'identificació i intercanvi d'informació i en incorporar la certificació cadastral descriptiva i gràfica com a requisit indispensable per a la immatriculació de finques en el Registre. Aquesta Llei va ser complementada en l'àmbit hipotecari per la publicació del Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual es van aprovar les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística. L'aprovació de la Llei 48/2002, de 23 de desembre, del cadastre immobiliari, va suposar un nou avenç en l'àmbit de la col·laboració i l'intercanvi d'informació, ja que recull el que estableix la legislació anterior, que va ser objecte de refosa en el text refós de la Llei del cadastre immobiliari, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, actualment en vigor, que va establir la col·laboració del Cadastre amb el Registre de la Propietat en l'exercici de les seves funcions i competències respectives, i va facilitar que la cartografia cadastral servís per a la identificació de les finques en el Registre de la Propietat.

Des de llavors el Registre remet dades de rellevància al Cadastre, però fins al dia d'avui no hi ha una connexió que possibiliti un intercanvi bidireccional d'informació que

permeti la coordinació necessària entre els dos. Existeixen supòsits en què, pel caràcter voluntari de la inscripció, per tal que es portin a terme operacions registrals o d'alteració cadastral sense que existeixi aquesta comunicació, o per altres causes, es produeixen situacions de divergència. Tampoc hi ha un procediment de coordinació que permeti la resolució de discrepàncies entre el Registre i el Cadastre en la descripció dels béns immobles.

## II

Tenint en compte els antecedents abans referits i la dificultat demostrada per complir l'objectiu comú amb els procediments fins ara existents, la finalitat d'aquesta Llei és aconseguir la desitjable i inajornable coordinació Cadastre-Registre, amb els elements tecnològics avui disponibles, a través d'un fluid intercanvi segur de dades entre les dues institucions, que potenciï la interoperabilitat entre ambdues i doti el procediment d'un marc normatiu adequat, i així d'un grau més alt d'encert en la representació gràfica dels immobles, a fi d'incrementar la seguretat jurídica en el trànsit immobiliari i de simplificar la tramitació administrativa.

## III

El primer efecte de la reforma ha de ser afavorir la coordinació entre el Cadastre i el Registre de la Propietat. Des del punt de vista econòmic i de la seguretat jurídica és essencial per al Registre determinar amb l'exactitud més alta possible la porció de terreny sobre la qual projecta els seus efectes. Per al Cadastre és essencial conèixer i reflectir en cartografia totes les modificacions o alteracions registrals que es produeixin sobre les realitats físiques de les finques mitjançant qualsevol fet, negoci o acte jurídic. Aquesta coordinació s'ha de dur a terme mitjançant procediments àgils però, al mateix temps, dotats de prou garanties jurídiques per als possibles afectats, a través de procediments que evitin qualsevol situació d'indefensió.

La Llei defineix quan s'entén que existeix concordança entre la finca registral i la parcel·la cadastral i quan s'entén que la coordinació s'assoleix, i, alhora, estableix les vies per deixar constància registral i cadastral de la coordinació assolida, així com per donar publicitat d'aquesta circumstància.

La fiabilitat de la informació incrementa la seguretat jurídica. La seguretat jurídica en les transmissions és un important valor afegit a la propietat immobiliària, que ha d'evitar supòsits litigiosos i els costos, tant econòmics directes de tot contencions com els indirectes, derivats de les situacions de litispèndencia, per tal de dotar el mercat immobiliari de més transparència.

Des del punt de vista del ciutadà, a més de veure's beneficiat per la seguretat jurídica a la qual abans s'ha fet referència, també es veurà beneficiat per una simplificació administrativa en les seves relacions amb les dues institucions –la registral i la cadastral– ja que no serà necessari, en molts casos, tornar a aportar informació sobre la descripció dels immobles ja presentada.

## IV

La reforma té un contingut global i arriba a les relacions entre Cadastre i Registre i a tots els procediments en què aquestes existeixen. Això explica que s'incorporin a la reforma els procediments registrals que puguin afectar les realitats físiques de les finques, com els d'immatriculació –tant dels particulars com de les administracions–, delimitacions, excessos o rectificacions de cabuda, a què es refereixen els articles 198 i següents de la Llei hipotecària. D'aquesta manera es preveu, d'una banda, un marc regulador general de relacions, que es recull en els articles 9 i 10, i també un d'específic, relatiu a les que es produeixen dins de cadascun dels procediments particulars.

Les modificacions que s'introdueixen en els procediments regulats en els articles 198 a 210 de la Llei hipotecària tenen com a objecte, d'una banda, la desjudicialització

d'aquests procediments amb l'eliminació de la intervenció dels òrgans judicials sense cap minva dels drets dels ciutadans a la tutela judicial efectiva, que sempre és possible per la via del recurs, i, d'altra banda, la seva modernització, sobretot en les relacions que han d'existir entre notaris i registradors i en la publicitat que d'ells s'hagi de donar.

L'article 199 regula el procediment d'incorporació al foli registral de la representació gràfica cadastral, així com el procediment per possibilitar a l'interessat la posada de manifest i rectificació de la representació cadastral si aquesta no es correspon amb la de la finca registral; en ambdós casos amb salvaguarda dels drets dels contigus. L'article 201 regula l'expedient per a la rectificació de la descripció, la superfície i les llinde de les finques sobre la base del qual a continuació s'estableix per a la immatriculació, excepte els casos en què, per la seva poca entitat, es considera que no és necessari. La immatriculació de les finques s'ha de portar a terme mitjançant l'expedient de domini que es regula de manera minuciosa sense intervenció judicial. Aquest expedient substitueix el judicial regulat per l'anterior article 201 de la Llei hipotecària i es caracteritza per la seva especial preocupació per la defensa dels drets de tots els possibles afectats. Així mateix, es procedeix a regular de manera més minuciosa la immatriculació mitjançant un títol públic d'adquisició de l'antic article 205.

L'article 206 s'ocupa de la immatriculació de les finques de les administracions públiques i les entitats de dret públic. És destacable la desaparició de la possibilitat que la legislació de 1944-1946 va atorgar a l'Església catòlica d'utilitzar el procediment especial que regulava aquell article. L'autorització perquè l'Església catòlica utilitzés aquell procediment s'ha de situar en un context socioeconòmic molt diferent de l'actual, influenciat encara pels efectes de les lleis desamortitzadores –a les quals el Reglament hipotecari dedica encara quatre articles– i la posterior recuperació per part de l'Església catòlica d'una part dels béns, en molts casos sense una titulació autèntica. Però la desaparició progressiva de les circumstàncies històriques a què va respondre la seva inclusió, així com el transcurs d'un temps suficient des de la reforma del Reglament hipotecari de 1998 que ja va permetre la inscripció dels temples destinats al culte catòlic, proscriu fins llavors, unida a la facilitat i normalitat actual, en una societat desenvolupada, amb una consciència exacta del valor dels immobles i de la seva inscripció en el Registre de la Propietat, que possibilita l'obtenció d'una titulació adequada per a la immatriculació de béns, fan que es consideri que la utilització d'aquest procediment especial per part de l'Església catòlica, tenint la seva raó de ser indiscutible en el passat, sigui avui innecessària.

A més, es regulen els procediments de delimitació; doble o múltiple immatriculació de finques; el d'alliberament de càrregues o gravàmens –amb una regla específica per a la cancel·lació de censos, fòrums i altres gravàmens anàlegs que, constituïts per un temps indefinit, se segueixen arrossegant sense titulars coneguts durant generacions– i el de represa del tracte successiu interromput.

## V

Finalment, es modifiquen en aquesta reforma una sèrie de preceptes del text refós de la Llei del cadastre immobiliari, a més dels derivats del nou sistema de coordinació amb el Registre de la Propietat.

Es recull el criteri jurisprudencial recent que considera que els sòls urbanitzables sense planejament de desenvolupament detallat o circumstanciat s'han de classificar com a béns immobles de naturalesa rústica i s'aproven nous criteris per a la seva valoració tenint en compte les seves circumstàncies de localització. Per agilitzar i regular el canvi de classificació d'aquests sòls urbanitzables s'adapta el règim transitori de la Llei i es modifica el procediment simplificat de valoració col·lectiva, la qual cosa també permetrà d'ara endavant adaptar amb més agilitat els criteris de valoració continguts en les ponències de valors cadastrals als canvis en les circumstàncies urbanístiques dels immobles, sense necessitat d'aprovar noves ponències.

Igualment, es pretén millorar l'actualització de les dades cadastrals simplificant alguns procediments i ampliant l'àmbit del procediment de comunicació a determinades alteracions

en els béns immobles per part de les administracions i fedataris públics, a fi d'alleugerir càrregues administratives als contribuents.

## VI

La norma s'estructura en dos articles, el primer dels quals referit a la reforma precisa en la Llei hipotecària i el segon a la necessària en el text refós de la Llei del cadastre immobiliari aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març; la norma es completa amb cinc disposicions addicionals, una de transitòria, una de derogatòria i cinc disposicions finals.

**Article primer.** *Modificació de la Llei hipotecària en la seva redacció aprovada per Decret de 8 de febrer de 1946.*

La Llei hipotecària, en la seva redacció aprovada per Decret de 8 de febrer de 1946, queda modificada de la manera següent:

U. L'article 9 queda redactat de la manera següent:

«El foli real de cada finca ha d'incorporar necessàriament el codi registral únic d'aquesta. Els assentaments del Registre han de contenir l'expressió de les circumstàncies relatives al subjecte, objecte i contingut dels drets inscripibles segons resultin del títol i els assentaments del Registre, amb la qualificació prèvia del registrador. Amb aquesta finalitat, la inscripció ha de contenir les circumstàncies següents:

a) Descripció de la finca objecte d'inscripció, amb la seva situació física detallada, les dades relatives a la seva naturalesa, l'indes, superfície i, si es tracta d'edificacions, expressió de l'arxiu registral del llibre de l'edifici, llevat que per la seva antiguitat no els sigui exigible. Igualment s'ha d'incloure la referència cadastral de l'immoble o immobles que la integrin i el fet que la finca estigui o no coordinada gràficament amb el Cadastre en els termes de l'article 10.

Quan consti acreditada, s'ha d'expressar amb una nota al marge la qualificació urbanística, mediambiental o administrativa corresponent, amb expressió de la data a què es refereixi.

b) Sempre que s'immatriculi una finca, o s'efectuïn operacions de parcel·lació, reparcel·lació, concentració parcel·laria, segregació, divisió, agrupació o agregació, expropiació forçosa o delimitació que determinin una reordenació dels terrenys, la representació gràfica georeferenciada de la finca que completi la seva descripció literària, amb expressió, si consten degudament acreditades, de les coordenades georeferenciades dels seus vèrtexs.

Així mateix, la representació esmentada es pot incorporar amb caràcter potestatiu a l'hora de formalitzar-se qualsevol acte inscripible, o com a operació registral específica. En tots dos casos s'han d'aplicar els requisits que estableix l'article 199.

Per a la incorporació de la representació gràfica de la finca al foli real, s'ha d'aportar juntament amb el títol inscripible la certificació cadastral descriptiva i gràfica de la finca, llevat que es tracti d'un dels supòsits en què la llei admeti una altra representació gràfica georeferenciada alternativa.

En tot cas, la representació gràfica alternativa ha de respectar la delimitació de la finca matriu o del perímetre del conjunt de les finques aportades que resulti de la cartografia cadastral. Si la representació gràfica alternativa afecta una part de parcel·les cadastrals, ha de precisar la delimitació de les parts afectades i no afectades, i el conjunt d'aquestes ha de respectar la delimitació que consti a la cartografia cadastral. La representació gràfica esmentada ha de complir els requisits tècnics que permetin la seva incorporació al Cadastre una vegada practicada l'operació registral.

La representació gràfica aportada ha de ser objecte d'incorporació al foli real de la finca, sempre que el registrador no tingui dubtes sobre la correspondència entre la representació esmentada i la finca inscrita, valorant la manca de coincidència, si més no parcial, amb una altra representació gràfica prèviament incorporada, així com la possible invasió del domini públic.

S'entén que existeix correspondència entre la representació gràfica aportada i la descripció literària de la finca quan els dos recintes es refereixin bàsicament a la mateixa porció del territori i les diferències de cabuda, si n'hi ha, no excedeixin el deu per cent de la cabuda inscrita i no impedeixin la perfecta identificació de la finca inscrita ni la seva diferenciació correcta respecte dels contigus.

Una vegada inscrita la representació gràfica georeferenciada de la finca, la seva cabuda és la resultant de la representació esmentada, i s'ha de rectificar, si és necessari, la que prèviament consti en la descripció literària. El registrador ha de notificar el fet que s'ha practicat aquesta rectificació als titulars de drets inscrits, llevat que del títol presentat o dels tràmits de l'article 199 ja consti la seva notificació.

Als efectes de valorar la correspondència de la representació gràfica aportada, en els supòsits de manca o insuficiència dels documents subministrats, el registrador pot utilitzar, amb caràcter merament auxiliar, altres representacions gràfiques disponibles, que li permetin esbrinar les característiques topogràfiques de la finca i la seva línia poligonal de delimitació.

Tots els registradors han de disposar, com a element auxiliar de qualificació, d'una única aplicació informàtica subministrada i dissenyada pel Col·legi de Registradors i integrada en el seu sistema informàtic únic, sota el principi de neutralitat tecnològica, per al tractament de representacions gràfiques, que permeti relacionar-les amb les descripcions de les finques contingudes en el foli real, prevenint a més la invasió del domini públic, així com la consulta de les limitacions al domini que es puguin derivar de la classificació i qualificació urbanística, mediambiental o administrativa corresponent. L'aplicació esmentada i les seves diferents actualitzacions han de ser homologades per la Direcció General dels Registres i del Notariat, per establir el compliment dels requisits de protecció i seguretat adequats a la qualitat de les dades.

Els registradors de la propietat no han d'expedir més publicitat gràfica que la que resulti de la representació gràfica cadastral, sense que pugui ser objecte d'aquesta publicitat la informació gràfica continguda en l'aplicació referida, en tant que element auxiliar de qualificació. Només en els supòsits en què la llei admeti una altra representació gràfica georeferenciada alternativa, aquesta pot ser objecte de publicitat registral fins al moment en què el registrador faci constar que la finca ha quedat coordinada gràficament amb el Cadastre. Fins llavors, s'ha de fer constar en aquesta publicitat el fet que no hagi estat validada la representació gràfica pel Cadastre. Així mateix, pot ser objecte de publicitat registral la informació procedent d'altres bases de dades, relativa a les finques la representació gràfica cadastral de les quals hagi quedat incorporada o s'hagi d'incorporar al foli real.

c) La naturalesa, extensió i condicions, suspensives o resolutòries, si n'hi ha, del dret que s'inscriu, i el seu valor quan consti en el títol.

d) El dret sobre el qual es constitueix el que sigui objecte de la inscripció.

e) La persona natural o jurídica a favor de la qual es faci la inscripció o, quan sigui el cas, el patrimoni separat a favor del qual s'hagi de practicar la inscripció, quan aquest sigui susceptible legalment de ser titular de drets o obligacions. Els béns immobles i drets reals de les unions temporals d'empreses són inscripcionables en el Registre de la Propietat sempre que se n'acrediti, de conformitat amb l'article 3, la composició i el règim d'administració i disposició sobre aquests béns, i s'ha de practicar la inscripció a favor dels socis o membres que les integren amb subjecció al règim d'administració i disposició abans referit. També es poden practicar anotacions preventives de demanda i embargament a favor de les comunitats de propietaris en règim de propietat horitzontal.

En qualsevol moment, el titular inscrit pot instar directament del registrador que per mitjà d'una nota marginal es facin constar les circumstàncies d'un domicili, adreça electrònica als efectes de rebre comunicacions i notificacions electròniques i telemàtiques relatives al dret inscrit. Les comunicacions a través de mitjans electrònics i telemàtics són vàlides sempre que hi hagi constància de la transmissió i recepció, de les seves dates i del contingut íntegre de les comunicacions, i s'identifiquin de manera autèntica o fefaent el remitent i el destinatari.

f) La persona de qui procedeixin immediatament els béns o drets que s'hagin d'inscriure.

g) El títol que s'inscriu, la seva data, i el tribunal, jutjat, notari o funcionari que l'autoritzi.

h) La data de presentació del títol en el Registre i la de la inscripció.

i) L'acta d'inscripció i la signatura del registrador, que suposa la conformitat d'aquest al text íntegre de l'assentament practicat.

El que disposa aquest article s'entén sense perjudici del que es regula especialment per a determinades inscripcions.»

Dos. L'article 10 queda redactat de la manera següent:

«1. La base de representació gràfica de les finques registrals és la cartografia cadastral, que ha d'estar a disposició dels registradors de la propietat.

2. En els casos d'incorporació de la representació gràfica georeferenciada d'acord amb el que disposa la lletra b) de l'article 9, s'ha d'aportar, al costat del títol inscriptible, la certificació cadastral descriptiva i gràfica de la finca, llevat que es tracti d'un dels supòsits que regula l'apartat 3 d'aquest article.

El registrador ha d'incorporar al foli real la representació gràfica cadastral aportada sempre que es correspongui amb la descripció literària de la finca en la forma que estableix la lletra b) de l'article anterior, fent constar expressament en l'assentament que en la data corresponent la finca ha quedat coordinada gràficament amb el Cadastre. Així mateix, el registrador ha de traslladar al Cadastre el codi registral de les finques que hagin estat coordinades.

En el supòsit que la correspondència no hagi quedat acreditada, el registrador ha de traslladar aquesta circumstància al Cadastre per mitjans telemàtics, i ha de motivar a través d'un informe les causes que hagin impedit la coordinació, als efectes que, si s'escau, el Cadastre incoï el procediment oportú.

3. Únicament es pot aportar una representació gràfica georeferenciada complementària o alternativa a la certificació cadastral gràfica i descriptiva en els supòsits següents:

a) Procediments de concordança entre el Registre de la Propietat i la realitat extraregstral del títol VI d'aquesta Llei en què expressament s'admeti una representació gràfica alternativa.

b) Quan l'acte inscriptible consisteixi en una parcel·lació, reparcel·lació, segregació, divisió, agrupació, agregació o delimitació judicial, que determinin una reordenació dels terrenys.

En els supòsits en què s'hagi aportat una representació gràfica alternativa, el registrador ha de remetre la informació al Cadastre, d'acord amb la seva normativa reguladora, per tal que aquest practiqui, si s'escau, l'alteració que correspongui.

Si es practica l'alteració, la Direcció General del Cadastre ho ha de traslladar al Registre de la Propietat, als efectes que el registrador faci constar les referències cadastrals corresponents, així com la circumstància de la coordinació, i incorpori al foli real la representació gràfica cadastral.

4. En tota forma de publicitat registral s'ha d'expressar, a més de la referència cadastral que correspongui a la finca, si està o no coordinada gràficament amb el Cadastre a una data determinada.

5. Un cop assolida la coordinació gràfica amb el Cadastre i inscrita la representació gràfica de la finca en el Registre, s'ha de presumir, d'acord amb el que disposa l'article 38, que la finca objecte dels drets inscrits té la ubicació i delimitació geogràfica expressada en la representació gràfica cadastral que ha quedat incorporada al foli real.

Aquesta presumpció igualment regeix quan s'ha incorporat al foli real una representació gràfica alternativa, en els supòsits en què la representació esmentada hagi estat validada prèviament per una autoritat pública, i hagin transcorregut sis mesos des de la comunicació de la inscripció corresponent al Cadastre, sense que aquest hagi comunicat al Registre que existeixin impediments a la seva validació tècnica.

6. Amb la finalitat d'assegurar l'intercanvi d'informació entre el Cadastre i el Registre de la Propietat, així com la interoperabilitat entre els seus sistemes d'informació, mitjançant una resolució conjunta de la Direcció General dels Registres i del Notariat i de la Direcció General del Cadastre, s'han de regular:

- a) La forma, el contingut, els terminis i els requisits del subministrament mutu d'informació que sigui rellevant per al compliment de les funcions respectives.
- b) Les característiques i funcionalitats del sistema d'intercanvi d'informació, així com del servei d'identificació i representació gràfica de les finques sobre la cartografia cadastral.
- c) Els requisits que han de complir la descripció tècnica i la representació gràfica alternativa que s'aporti al Registre de la Propietat en els supòsits previstos legalment.»

Tres. L'article 11 queda redactat de la manera següent:

«En la inscripció dels contractes en què hagi existit preu o lliurament de metàl·lic, s'ha de fer constar el que resulti del títol, així com la manera com s'ha fet o convingut el pagament, i s'han d'acreditar els mitjans de pagament utilitzats, en la forma que estableixen els articles 21, 254 i 255 d'aquesta Llei.

L'expressió de l'ajornament del pagament no té efectes en perjudici de tercer, llevat que es garanteixi el pagament amb hipoteca o es doni a la manca de pagament el caràcter de condició resolutòria explícita. En tots dos casos, si el preu ajornat es refereix a la transmissió de dues o més finques, s'ha de determinar el corresponent a cadascuna.

El que disposa el paràgraf precedent s'ha d'aplicar a les permutes o adjudicacions en pagament quan una de les parts ha d'abonar a l'altra alguna diferència en diners o en espècie.»

Quatre. L'article 198 queda redactat de la manera següent:

«La concordança entre el Registre de la Propietat i la realitat física i jurídica extraregstral es pot portar a efecte mitjançant algun dels procediments següents:

- 1r La inscripció de la representació gràfica georeferenciada de la finca i la seva coordinació amb el Cadastre.
- 2n La delimitació registral de la finca.
- 3r La rectificació de la seva descripció.
- 4t La inscripció de plantacions, edificacions, instal·lacions i altres millores incorporades a la finca.
- 5è La immatriculació de finques que no estiguin inscrites a favor de cap persona.
- 6è Les operacions registrals sobre béns de les administracions públiques, en virtut de certificació administrativa.
- 7è L'expedient de represa del tracte successiu interromput.
- 8è El procediment d'esmena de la doble o múltiple immatriculació.

9è L'expedient d'alliberament registral de càrregues o gravàmens extingits per prescripció, caducitat o no ús.

Els procediments continguts en aquest títol es poden acumular quan la seva finalitat sigui compatible i recaigui en el mateix funcionari la competència per a la seva tramitació, i s'ha d'integrar coetàniament, si és possible, o successivament en un altre cas, la totalitat dels tràmits exigits per a cadascun.

La desestimació de la pretensió del promotor en qualsevol dels expedients regulats en aquest títol no impedeix la incoació d'un procés jurisdiccional posterior amb el mateix objecte que aquell.»

Cinc. L'article 199 queda redactat de la manera següent:

«1. El titular registral del domini o de qualsevol dret real sobre una finca inscrita pot completar la descripció literària d'aquesta finca acreditant la seva ubicació i delimitació gràfica i, a través d'això, les seves llindes i la seva superfície, mitjançant l'aportació de la certificació cadastral descriptiva i gràfica corresponent.

El registrador només ha d'incorporar al foli real la representació gràfica cadastral després que s'hagi notificat als titulars registrals del domini de la finca si aquests no han iniciat el procediment, així com als de les finques registrals contigües afectades. La notificació s'ha de fer de forma personal. En cas que algun dels interessats sigui desconegut, s'ignori el lloc de la notificació o, després de dos intents, no sigui efectiva la notificació, s'ha de fer mitjançant edicte inserit en el "Butlletí Oficial de l'Estat", sense perjudici d'utilitzar, en tot cas, el sistema d'alertes previst a la regla setena de l'article 203. Els així convocats o notificats poden comparèixer en el termini dels vint dies següents davant el registrador per al·legar el que convingui al seu dret. Quan les finques contigües estiguin dividides en règim de propietat horitzontal, la notificació s'ha de fer al representant de la comunitat de propietaris. No és necessària la notificació als titulars registrals de les finques contigües quan es tracti de pisos, locals o altres elements situats en finques dividides en règim de propietat horitzontal.

La certificació gràfica aportada, juntament amb l'acte o el negoci la inscripció del qual se sol·liciti, o com a operació específica, ha de ser objecte de qualificació registral d'acord amb el que disposa l'article 9.

El registrador ha de denegar la inscripció de la identificació gràfica de la finca si aquesta coincideix en tot o en part amb una altra base gràfica inscrita o amb el domini públic, circumstància que ha de ser comunicada a l'Administració titular de l'immoble afectat. En els altres casos, i a la vista de les al·legacions efectuades, el registrador ha de decidir motivadament segons el seu prudent criteri, sense que la mera oposició de qui no hagi acreditat ser titular registral de la finca o de qualsevol de les registrals contigües determini necessàriament la denegació de la inscripció. La qualificació negativa pot ser recorreguda d'acord amb les normes generals.

Si la incorporació de la certificació cadastral descriptiva i gràfica és denegada per la possible invasió de finques contigües immatriculades, el promotor pot instar la delimitació d'acord amb l'article següent, llevat que els contigus registrals afectats hagin prestat el seu consentiment a la rectificació sol·licitada, bé en document públic, bé per compareixença en el mateix expedient i ratificació davant el registrador, que ha de deixar constància documental d'aquesta circumstància, sempre que amb això no s'encobreixin actes o negocis jurídics no formalitzats i inscrits degudament.

En cas de qualificació positiva, la certificació cadastral descriptiva i gràfica s'ha d'incorporar al foli real i s'ha de fer constar expressament que la finca ha quedat coordinada gràficament amb el Cadastre, circumstància que s'ha de notificar telemàticament a aquest i s'ha de reflectir en la publicitat formal que d'aquesta s'expedeixi.



2. Quan el titular manifesti expressament que la descripció cadastral no es correspon amb la realitat física de la seva finca, ha d'aportar, a més de la certificació cadastral descriptiva i gràfica, una representació gràfica georeferenciada alternativa.

El registrador, una vegada tramitat el procediment d'acord amb l'apartat anterior, en el que a més s'ha de notificar als titulars cadastrals contigus afectats, ha d'incorporar la representació gràfica alternativa al foli real, i ho ha comunicar al Cadastre a fi que incorpori la rectificació que correspongui d'acord amb el que disposa l'apartat 3 de l'article 18 del text refós de la Llei del cadastre immobiliari, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març.

Un cop practicada l'alteració, el Cadastre ho ha de comunicar al registrador, als efectes que aquest faci constar la circumstància de la coordinació i incorpori al foli real la nova representació gràfica cadastral de la finca.

La representació gràfica alternativa només pot ser objecte de publicitat registral fins al moment en què el Cadastre notifiqui la pràctica de l'alteració cadastral, i el registrador faci constar que la finca ha quedat coordinada gràficament amb el Cadastre.»

Sis. L'article 200 queda redactat de la manera següent:

«L'expedient de delimitació de finques inscrites s'ha de tramitar davant d'un notari hàbil per actuar en el districte notarial on radiquin les finques o en qualsevol dels districtes notariais contigus amb aquest districte. Si les finques de les quals es pretén la delimitació estan ubicades en un territori pertanyent a diferents districtes notariais, l'expedient es pot tramitar davant d'un notari hàbil per actuar en el districte notarial de qualsevol d'elles o en qualsevol dels seus districtes contigus.

S'ha d'iniciar l'expedient a instància del titular registral del domini, o si en són diversos de qualsevol d'ells, o de qualsevol dret real mitjançant un escrit en què s'han de fer constar les circumstàncies tant de la finca que es pretén separar com de les contigües afectades, així com les dades identificadores dels titulars d'una i altres, inclosos els cadastrals i el seu domicili quan sigui conegut pel promotor. Si la delimitació sol·licitada no es refereix a la totalitat del perímetre de la finca, s'ha de determinar la part a què s'hagi de contreure.

El promotor de la delimitació ha d'aportar, en tot cas, la certificació cadastral descriptiva i gràfica de la finca objecte de l'expedient i de les contigües afectades, així com els documents o justificants que serveixin de fonament a la seva pretensió. A més, en cas que el promotor manifesti que la representació gràfica cadastral no coincideix amb la delimitació sol·licitada, n'ha d'aportar una representació gràfica georeferenciada.

El notari ha de comunicar l'inici de l'expedient a tots els interessats, els qui, en el termini de quinze dies, poden fer les al·legacions i presentar les proves que considerin procedents. El notari ha de traslladar als interessats esmentats tota la documentació aportada i els ha de convocar, en el termini de trenta dies més, a una compareixença, per cercar l'avenença entre ells. També ha de notificar l'inici de l'expedient al Registre de la Propietat en què estiguin inscrites les finques, per tal que s'expedeixi la certificació de titularitat i càrregues d'aquestes i de les seves contigües afectades, els titulars de les quals han de ser notificats de l'expedient per part del notari, i el registrador ha de fer constar per mitjà d'una nota al marge de les finques l'expedició de la certificació esmentada, amb indicació del notari que tramiti l'expedient i la seva finalitat. La referida nota marginal s'ha de cancel·lar per caducitat un cop transcorreguts dos anys des de la seva data.

Si s'aconsegueix l'acord, aquest s'ha de fer constar en escriptura pública, i el notari ha de procedir en la forma establerta en el paràgraf segon de la lletra c) de l'apartat 2 de l'article 18 del text refós de la Llei del cadastre immobiliari. S'ha de fer el mateix si l'acord és parcial, respecte d'alguna o algunes de les l·lindes. Si no hi ha acord entre els interessats, el notari ha de donar per conclús l'expedient.

Si el registrador, a la vista de les circumstàncies concurrents en l'expedient i del contingut de l'historial de les finques en el Registre, té dubtes fundats sobre la possibilitat que l'acord de delimitació assolit encobreixi un negoci translatiu o operacions de modificació d'entitat hipotecària, ha de procedir a suspendre la inscripció sol·licitada i ha de motivar les raons en què fonamenti aquests dubtes.

El que disposa aquest article no és aplicable als immobles la titularitat dels quals correspongui a les administracions públiques. En aquest cas, la delimitació s'ha de practicar d'acord amb la seva legislació específica.»

Set. L'article 201 queda redactat de la manera següent:

«1. L'expedient per rectificar la descripció, la superfície o les llandes de qualsevol finca registral s'ha de tramitar seguint les regles previstes a l'article 203, amb les particularitats següents:

a) L'ha de promoure el titular registral de la totalitat o d'una quota indivisa en el domini, o de qualsevol dret real, mitjançant l'aportació al notari de la descripció registral de la finca i la seva descripció actualitzada, i d'assegurar sota la seva responsabilitat que les diferències entre les dues obeeixen exclusivament a errors descriptius del Registre i no a la celebració de negocis translatius o en general a qualsevol modificació, no registrada, de la situació jurídica de la finca inscrita.

b) Així mateix, l'interessat ha d'expressar les dades de què disposi sobre la identitat i el domicili dels titulars del domini i altres drets reals sobre la mateixa finca i sobre les contigües tant registrals com cadastrals, i ha d'aportar, en tot cas, la certificació cadastral descriptiva i gràfica de la finca o finques objecte de l'expedient. A més, en cas que el promotor manifesti que la representació gràfica cadastral no coincideix amb la rectificació sol·licitada, n'ha d'aportar una representació gràfica georeferenciada.

c) No és aplicable a l'expedient regulat en el present article el que disposen l'apartat c) de la regla segona, els apartats d) i e) de la regla cinquena i l'últim paràgraf de la regla sisena de l'article 203. Quant a la regla tercera, el contingut de les certificacions s'entén limitat a la rectificació la inscripció de la qual se sol·licita.

d) En el supòsit que s'hagi aportat una representació gràfica alternativa, el notari ha de procedir d'acord amb el que disposa el paràgraf segon de la lletra c) de l'apartat 2 de l'article 18 del text refós de la Llei del cadastre immobiliari.

e) No es pot tramitar l'expedient que regulen els apartats anteriors per a la rectificació descriptiva d'edificacions, finques o elements integrants de qualsevol edifici en règim de divisió horitzontal o finques resultants d'expedient administratiu de reorganització de la propietat, expropiació o delimitació. En aquests casos, és necessària la rectificació del títol original o la tramitació prèvia del procediment administratiu corresponent.

Si el registrador, a la vista de les circumstàncies concurrents en l'expedient i del contingut de l'historial de les finques en el Registre, té dubtes fundats sobre la possibilitat que l'expedient de rectificació de descripció registral encobreixi un negoci translatiu o operacions de modificació d'entitat hipotecària, ha de suspendre la inscripció sol·licitada i ha de motivar les raons en què fonamenta aquests dubtes.

2. No obstant això, es pot efectuar la rectificació de la descripció de qualsevol finca, sense necessitat de tramitació d'un expedient, quan es tracti d'alteració de la seva qualificació o classificació, destinació, característiques físiques diferents de la superfície o les llandes, o les dades que permetin la seva localització o identificació adequada, com ara el nom pel qual es conegui la finca o el número o la denominació del carrer, el lloc o la ubicació en què es trobi, sempre que, en tots els casos, la modificació s'acrediti d'una manera suficient, en la forma que es determini per reglament.

3. Tampoc és necessari tramitar l'expedient de rectificació per a la constatació de diferències de cabuda de la finca inscrita, en els supòsits següents:

a) Quan les diferències de cabuda no excedeixin el deu per cent de la inscrita i s'acrediti mitjançant una certificació cadastral descriptiva i gràfica, sempre que de les dades descriptives respectives es desprengui la plena coincidència entre la parcel·la objecte del certificat i la finca inscrita.

b) En els supòsits de rectificació de la superfície, quan la diferència al·legada no excedeixi el cinc per cent de la cabuda que consti inscrita.

En tots dos casos és necessari que el registrador, en resolució motivada, no tingui dubtes sobre la realitat de la modificació sol·licitada, fundats en la comprovació prèvia, amb exactitud, de la cabuda inscrita, en la reiteració de rectificacions sobre aquesta o en el fet que la finca procedeixi d'actes de modificació d'entitats hipotecàries, com la segregació, la divisió o l'agregació, en què se n'hagi determinat amb exactitud la superfície. Un cop efectuada l'operació registral, el registrador l'ha de notificar als titulars registrals de les finques contigües.»

Vuit. L'article 202 queda redactat de la manera següent:

«Les noves plantacions i la construcció d'edificacions o assentament d'instal·lacions, tant fixes com amovibles, de qualsevol tipus, es poden inscriure en el Registre per la seva descripció en els títols referents a l'immoble, atorgats d'acord amb la normativa aplicable per a cada tipus d'acte, en què es descriu la plantació, edificació, millora o instal·lació. En tot cas, s'han de complir tots els requisits que hagin de ser objecte de qualificació registral, segons la legislació sectorial aplicable en cada cas.

La porció de sòl ocupada per qualsevol edificació, instal·lació o plantació ha d'estar identificada mitjançant les seves coordenades de referenciació geogràfica.

Llevat que per l'antiguitat de l'edificació no li sigui exigible, s'ha d'aportar per al seu arxivament registral el llibre de l'edifici, i se n'ha de deixar constància en el foli real de la finca. En aquest cas, quan es tracti d'edificacions en règim de propietat horitzontal, s'ha de fer constar en el foli real de cada element independent la seva representació gràfica respectiva, agafada del projecte incorporat al llibre.»

Nou. L'article 203 queda redactat de la manera següent:

«1. L'expedient de domini per a la immatriculació de finques que no estiguin inscrites en el Registre de la Propietat a favor de cap persona s'ha de tramitar amb subjecció a les regles següents:

Primera. L'expedient s'ha de tramitar davant de notari hàbil per actuar en el districte notarial on radiqui la finca o en qualsevol dels districtes notariais contigus al districte esmentat. Si la finca està radicada en el territori corresponent a dos o més districtes notariais diferents, l'expedient es pot tramitar davant d'un notari de qualsevol d'aquests districtes o dels seus respectius contigus. Es pot instruir un sol expedient per a diverses finques sempre que aquestes estiguin situades en el territori d'un mateix Registre, encara que alguna estigui situada parcialment en un districte hipotecari adjacent, sempre que la major part de la seva superfície radiqui en el Registre esmentat.

Segona. S'ha d'iniciar el procediment mitjançant una sol·licitud per escrit del titular dominical de la finca, en la qual, al costat de la descripció literària de la finca, feta en els termes previstos per reglament, s'han de fer constar les dades personals del promotor i el seu domicili per a la pràctica de notificacions, i s'ha d'acompanyar, a més, dels documents següents:

a) Títol de propietat de la finca que es pretén immatricular, que atribueixi el domini sobre aquesta al promotor de l'expedient, juntament amb la certificació cadastral descriptiva i gràfica de la parcel·la o parcel·les cadastrals, que es corresponguin amb la descripció literària i la delimitació gràfica de la finca la

immatriculació de la qual se sol·licita, amb expressió dels titulars cadastrals de les parcel·les esmentades i les seves contigües, així com els seus domicilis respectius.

b) Relació de les dades registrals, cadastrals o de qualsevol altre origen de què disposi el promotor i serveixin per localitzar les finques registrals i parcel·les cadastrals adjacents. En particular, el nom i domicili dels seus propietaris actuals, si són diferents dels que recullen les certificacions cadastrals descriptives i gràfiques, així com els titulars de càrregues o gravàmens sobre aquestes.

c) Identificació dels drets constituïts sobre la finca, amb expressió de les càrregues a què es pugui trobar afecta o les accions amb transcendència real exercitades en relació amb aquesta, amb indicació dels noms dels titulars o actors, els seus domicilis i qualsevol altra circumstància que ajudi a la seva identificació correcta, els quals han de ser requerits per tal que, si els convé, sol·licitin la inscripció o anotació omissa, per a la qual cosa han de presentar els títols necessaris en el Registre.

d) S'ha d'identificar també els posseïdors de la finca que es pretén immatricular i el seu arrendatari, si es tracta d'un habitatge.

Tercera. El notari ha d'estendre una acta a la qual ha d'incorporar la documentació presentada, i n'ha de remetre una còpia al registrador de la propietat competent i sol·licitar l'expedició d'una certificació acreditativa que la finca no consta inscrita en el Registre i que, si s'escau, practiqui una anotació preventiva de la pretensió d'immatriculació.

El registrador, després de consultar el seu arxiu, tant literari com de representació gràfica en suport paper o informàtic, ha d'expedir en el termini de quinze dies una certificació acreditativa de la falta d'inscripció de la finca, sempre que hagi verificat que concorren les circumstàncies següents:

a) La correspondència entre la descripció continguda en el títol de propietat aportat i la certificació cadastral.

b) La falta d'immatriculació prèvia de la finca a favor de cap persona.

c) L'absència de dubtes fundats sobre la coincidència total o parcial de la finca la immatriculació de la qual se sol·licita amb una altra o altres que hagin estat immatriculades prèviament.

En cas contrari, el registrador ha de procedir a estendre una nota de denegació de l'anotació sol·licitada, i ha de motivar suficientment les causes d'aquesta negativa, la qual s'ha d'acompanyar, si s'escau, d'una certificació literal de la finca o finques coincidents, i s'ha de comunicar immediatament al notari, amb la finalitat que procedeixi a l'arxivament de les actuacions.

De la mateixa manera, si el registrador té dubtes fundats sobre la coincidència total o parcial de la finca la immatriculació de la qual es pretén amb una altra o altres de domini públic que no estiguin immatriculades però que apareguin recollides en la informació territorial associada, facilitada per les administracions públiques, ha de notificar aquesta circumstància a l'entitat o òrgan competent, que s'ha d'acompanyar amb una certificació cadastral descriptiva i gràfica de la finca que es pretén immatricular, amb la finalitat que, per part de l'entitat esmentada, es remeti l'informe corresponent dins del termini d'un mes a comptar de l'endemà a la recepció de la notificació. Si l'Administració manifesta la seva oposició a la immatriculació, o no remetent el seu informe dins de termini, el registrador conserva dubtes sobre l'existència d'una possible invasió del domini públic, ha de denegar l'anotació sol·licitada i ha de notificar la seva qualificació al notari per tal que procedeixi a l'arxivament de les actuacions, i ha de motivar suficientment les causes de la negativa esmentada, juntament amb la certificació o el trasllat de les dades procedents de la informació territorial utilitzada i, si s'escau, la certificació literal de la finca o finques que consideri coincidents.

Quarta. Si passa altrament, el registrador ha de practicar l'anotació sol·licitada i ha de remetre al notari, per unir a l'expedient, la certificació registral, acreditativa de la falta d'inscripció de la finca i de coincidència d'aquesta amb una altra o unes altres d'immatriculades prèviament.

L'anotació, que només s'ha d'estendre si de l'escrit inicial i els seus documents complementaris resulten totes les circumstàncies exigides, té una vigència de noranta dies, i pot ser prorrogada a instància del notari o del promotor de l'expedient, fins a un màxim de cent vuitanta dies de la seva data, si segons el parer del registrador existeix causa que ho justifiqui.

Cinquena. Un cop rebuda la comunicació del Registre acreditativa de l'extensió de l'anotació, acompanyada de la certificació corresponent, el notari ha de notificar la pretensió d'immatriculació, en la forma previnguda per reglament, a tots aquells que, de la relació de titulars continguda en l'escrit amb què s'acompanya la sol·licitud, resultin interessats com a titulars de càrregues, drets o accions que puguin gravar la finca que es pretén immatricular, a aquell de qui procedeixen els béns o els seus drethavents, si són coneguts, al titular cadastral i al posseïdor de fet de la finca, així com a l'Ajuntament en què estigui situada la finca i a l'Administració titular del domini públic que es pugui veure afectat, per tal que puguin comparèixer en l'expedient i fer valer els seus drets. Així mateix, ha d'inserir un edicte per comunicar la tramitació de l'acta per a la immatriculació en el "Butlletí Oficial de l'Estat", que l'ha de publicar gratuïtament. Potestativament el notari, ateses les circumstàncies del cas, pot ordenar la publicació de l'edicte al tauler d'anuncis de l'Ajuntament, també de forma gratuïta. En la notificació s'ha de fer constar:

- a) El nom i cognoms, domicili, estat, professió, número de document o codi d'identitat del promotor i qualsevol altra dada que en pugui facilitar la identificació.
- b) Els béns descrits tal com resulten de la certificació cadastral de la parcel·la.
- c) L'espècie de dret, càrrega o acció en què, segons el promotor, pugui estar interessada la persona notificada.
- d) Els termes en què, sense minva dels seus drets, es poden inscriure o anotar els documents públics de què aquests resultin.
- e) Advertència sobre els perjudicis que, de l'omissió de la inscripció o anotació, se'n puguin derivar.

Així mateix, ha de notificar la sol·licitud, amb expressió literal dels aspectes recollits a les lletres a) i b) i en la forma previnguda en aquesta Llei, als propietaris de les finques registrals i cadastrals adjacents i als titulars de drets reals constituïts sobre aquestes en els domicilis que constin en el Registre i, en cas que siguin diferents, en qualsevol altre que resulti de l'expedient.

Sisena. Qualsevol interessat pot fer al·legacions davant el notari i aportar proves escrites del seu dret durant el termini d'un mes.

Si qualsevol dels interessats hi formula oposició, amb expressió de la causa en que es fonamenta, el notari ha de donar per conclús l'expedient i ha d'arxivar les actuacions, i n'ha de donar compte immediata al registrador. En aquest cas, el promotor pot entaular una demanda en judici declaratiu contra tots els qui s'hi hagin oposat, davant el jutge de primera instància corresponent al lloc en què radiqui la finca. Si passa altrament, el notari ha d'estendre una acta per accedir a la pretensió del sol·licitant, en la qual s'han de recollir les incidències de l'expedient i els documents aportats, així com la falta d'oposició per part de cap dels possibles interessats, i n'ha de remetre una còpia al registrador per tal que practiqui, si escau, la immatriculació sol·licitada.

En cas de qualificació positiva per part del registrador, aquest ha de procedir a estendre la inscripció del dret de domini, els efectes de la qual s'han de retrotraure a la data de l'assentament de presentació inicial de l'acta remesa pel notari a què es refereix el paràgraf anterior. Si s'ha agafat una anotació preventiva que el procediment s'ha incoat, s'ha de convertir en una inscripció definitiva.

La prioritat de les càrregues o gravàmens, reconeguts o constituïts pel propietari o per l'autoritat judicial o administrativa competent, els títols dels quals hagin estat aportats a l'expedient o s'hagin presentat en el Registre abans que la immatriculació es practiqui i siguin qualificats favorablement pel registrador, s'ha de decidir atenent les normes sobre preferència establertes per la legislació civil i la normativa específica que sigui aplicable en atenció a la naturalesa del crèdit i de la càrrega o gravamen i, si no n'hi ha, la data dels mateixos títols. Si són incompatibles i els interessats no manifesten la preferència, s'ha de prendre una anotació preventiva de cada un, fins que els tribunals decideixin a quin d'ells s'ha de donar preferència.

Setena. El registrador ha d'ordenar la publicació d'un edicte que reflecteixi les dades de la finca o finques que resultin de l'expedient, així com la seva titularitat i càrregues. L'edicte, que notifica a tots els interessats i a les persones ignorades a qui pugui perjudicar l'expedient, s'ha de publicar de manera gratuïta en el "Butlletí Oficial de l'Estat". La publicació efectiva de l'edicte s'ha de fer constar per mitjà d'una nota al marge de la inscripció del domini de la finca immatriculada. També s'ha d'utilitzar, a efectes merament informatius, un servei en línia, relacionat amb l'aplicació de representació gràfica a què es refereix l'article 9, per crear alertes específiques sobre finques que estiguin afectades per procediments d'immatriculació, delimitació o rectificació de cabuda o llindes.

Vuitena. Durant la vigència de l'assentament de presentació, o de l'anotació preventiva, no es pot iniciar un altre procediment d'immatriculació que afecti de manera total o parcial la finca objecte d'aquest mateix procediment.

Fora dels supòsits d'oposició, enfront de la denegació de l'anotació preventiva o la immatriculació per part del registrador, els interessats poden interposar els recursos que preveu aquesta Llei per a la qualificació negativa; sempre queda fora de perill la facultat dels interessats per acudir al procediment corresponent, en defensa del seu dret a l'immoble.

En tots dos casos, s'han d'aplicar a l'anotació preventiva les normes sobre pròrroga i manteniment de la vigència de l'assentament de presentació previstes per al cas d'interposició d'un recurs enfront de la qualificació del registrador.

Fora d'aquests casos, sempre que s'entauli un judici declaratiu ordinari relatiu al domini o qualsevol altre dret inscriptible, relatiu a la mateixa finca, l'expedient s'ha de donar immediatament per conclús.

2. El titular d'un dret real imposat sobre finques alienes no inscrites pot sol·licitar la inscripció d'aquell amb subjecció a les regles següents:

Primera. Ha de presentar el seu títol en el Registre de la Propietat en el districte hipotecari del qual s'ubiquin la finca o finques afectades, i ha de sol·licitar que es prengui anotació preventiva per falta d'inscripció prèvia.

Segona. Un cop practicada l'anotació, el registrador ha de requerir el propietari que, en el terme de vint dies a comptar del requeriment, inscriui la seva propietat, sota advertència que si no el verifica o impugna aquesta pretensió dins del terme esmentat, l'anotador del dret real pot sol·licitar la inscripció tal com estableix la regla tercera.

Si s'ignora el lloc per al requeriment o després de dos intents no és efectiu, aquest s'ha de fer mitjançant un edicte inserit en el "Butlletí Oficial de l'Estat", i els vint dies s'han de comptar des d'aquesta inserció.

Tercera. Un cop transcorregut el termini de vint dies, l'anotador pot demanar la inscripció del domini. Si no té els documents necessaris, ha d'acudir al registrador per tal que, amb citació del propietari, sol·liciti del notari, el jutjat o la dependència administrativa on radiquin els arxius en què es trobin, que n'expedeixin una còpia o un testimoni i es lliurin a l'anotador per a aquest objecte. En defecte de documents o, quan aquests siguin defectuosos, no opti per reparar-los, l'interessat pot justificar el domini del propietari en la forma que prescriu aquesta Llei.

Quarta. El registrador ha d'inscriure el domini quan se li demani, segons les regles anteriors, i ha de deixar arxivat, si s'escau, el document en què consti el requeriment, del qual ha de donar les certificacions que els interessats sol·licitin, i ha de convertir en inscripció definitiva l'anotació del dret real. Si l'anotació ha caducat, s'ha d'inscriure el dret real, amb la nova presentació prèvia del títol.

Cinquena. El registrador ha de donar per conclòs el procediment sempre que amb anterioritat a la pràctica dels assentaments esmentats se li acrediti la interposició d'una demanda que impugni la pretensió de l'anotador, sense perjudici de les mesures cautelars que pugui acordar el jutge o el tribunal.»

Deu. L'article 204 queda redactat de la manera següent:

«A més del procediment que preveu l'article anterior i la possibilitat d'inscripció dels títols previstos als articles 205 i 206, també es pot obtenir la immatriculació de finques en el Registre de la Propietat en els supòsits següents:

1r Quan es tracti de finques aportades a expedients de transformació o equidistribució urbanística i es pretengui la immatriculació en virtut dels documents en virtut dels quals es procedeixi a la inscripció de les finques de resultat.

2n Quan es tracti de finques de reemplaçament resultants d'expedients de concentració parcel·lària.

3r Quan es tracti de finques que hagin estat objecte d'expropiació forçosa.

4t Quan es tracti de finques de titularitat pública resultants de procediments administratius de delimitació.

5è En virtut d'una sentència que expressament ordeni la immatriculació, obtinguda en procediment declaratiu en què hagin estat demandats tots els qui, de conformitat amb el que estableix l'article 203, hagin d'intervenir en l'expedient, i s'han d'observar les altres garanties previstes a l'article esmentat.

Quan les noves finques creades en virtut dels procediments a què es refereix aquest precepte no hagin estat incorporades prèviament al pla parcel·lari cadastral amb delimitació de les parcel·les que els hagin de correspondre, el registrador ha de remetre per mitjans electrònics a la Direcció General del Cadastre una còpia de la representació gràfica aportada per a la immatriculació l'endemà de la seva presentació en el Registre de la Propietat. El Cadastre ha de tornar al registrador les referències cadastrals de les finques objecte de l'acte de què es tracti per a la seva incorporació a l'assentament, i la representació gràfica cadastral amb indicació, si s'escau, de si la finca s'ha d'entendre coordinada amb la descripció gràfica cadastral.

Una vegada practicada la immatriculació, el registrador ha d'expedir l'edecte a què es refereix la regla setena de l'apartat 1 de l'article anterior.»

Onze. L'article 205 queda redactat de la manera següent:

«Són inscriptibles, sense necessitat de la inscripció prèvia i sempre que no estiguin inscrits els mateixos drets a favor d'una altra persona, els títols públics translatius atorgats per persones que acreditin haver adquirit la propietat de la finca almenys un any abans de l'atorgament esmentat també mitjançant un títol públic, sempre que existeixi identitat en la descripció de la finca continguda en tots dos títols segons el parer del registrador i, en tot cas, en la descripció continguda en el títol immatriculador i la certificació cadastral descriptiva i gràfica que necessàriament ha de ser aportada a aquest efecte.

El registrador ha de verificar la falta d'inscripció prèvia de la finca a favor d'una persona i no ha de tenir dubtes fundats sobre la coincidència total o parcial de la finca la immatriculació de la qual es pretén amb una altra o altres que hagin estat immatriculades prèviament.

Si el registrador té dubtes fundats sobre la coincidència total o parcial de la finca la immatriculació de la qual es pretén amb una altra o altres de domini públic que no

estiguin immatriculades però que apareguin recollides en la informació territorial associada facilitada per les administracions públiques, ha de notificar aquesta circumstància a l'entitat o òrgan competent, i s'ha d'acompanyar amb la certificació cadastral descriptiva i gràfica de la finca que es pretén immatricular amb la finalitat que, per part de l'entitat esmentada, es remeti l'informe corresponent, dins del termini d'un mes a comptar de l'endemà de la recepció de la notificació.

Si l'Administració manifesta la seva oposició a la immatriculació o, no remetent el seu informe dins de termini, el registrador conserva dubtes sobre l'existència d'una possible invasió del domini públic, ha de denegar la immatriculació pretesa.

En cas de qualificació positiva per part del registrador, aquest ha de procedir a estendre la inscripció del dret de domini, ha de notificar la immatriculació efectuada, en la forma prevista per reglament, al posseïdor de fet, als titulars de càrregues, drets o accions que puguin gravar la finca i siguin coneguts, als propietaris de les finques registrals i cadastrals contigües en els domicilis que constin en el Registre i, en cas que siguin diferents, en qualsevol altre que resulti dels documents aportats, així com a l'Ajuntament en què estigui situada la finca. Així mateix, ha d'ordenar la publicació de l'edicte i ha d'utilitzar el servei en línia per a creació d'alertes específiques a què es refereix la regla setena de l'apartat 1 de l'article 203.»

Dotze. L'article 206 queda redactat de la manera següent:

«1. Les administracions públiques i les entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia vinculades o dependents de qualsevol d'aquelles poden immatricular els béns de la seva titularitat, mitjançant l'aportació del seu títol escrit de domini, quan en disposin, juntament amb una certificació administrativa lliurada, amb l'informe favorable previ dels seus serveis jurídics, pel funcionari a càrrec del qual es trobi l'administració d'aquests, acreditativa de l'acte, negoci o mètode de la seva adquisició i data de l'acord de l'òrgan competent per a la seva inclusió en l'inventari corresponent o, en cas que no n'hi hagi, data de l'acord d'aprovació de l'última actualització de l'inventari de la qual resulti la inclusió de l'immoble objecte de la certificació amb indicació de la referència o indicador que hi tingui assignat, així com de la seva descripció, naturalesa patrimonial o demanial i la seva destinació en el primer cas o la seva eventual afectació, adscripció o reserva, en el segon.

Així mateix, les entitats referides han d'aportar una certificació cadastral descriptiva i gràfica de la parcel·la o parcel·les cadastrals, que es correspongui amb la descripció literària i la delimitació geogràfica de la finca la immatriculació de la qual se sol·licita en la forma establerta a la lletra b) de l'article 9. Només en cas que la finca no tingui una certificació cadastral descriptiva i gràfica, es pot aportar una representació gràfica georeferenciada alternativa, la qual s'ha de correspondre amb la descripció literària efectuada i respectar la delimitació dels contigus cadastrals i registrals. La representació gràfica alternativa s'ha d'acompanyar amb un informe del Cadastre.

2. En tot cas, és necessari que el registrador comprovi la falta d'immatriculació prèvia de tot o part de l'immoble. Si adverteix l'existència de finques inscrites coincidents en tot o en part, ha de denegar la immatriculació sol·licitada, amb l'expedició prèvia d'una certificació de les referides finques, que ha de remetre a l'organisme interessat juntament amb la nota de qualificació.

3. Un cop practicada la immatriculació, el registrador ha d'expedir l'edicte a què es refereix la regla setena de l'apartat 1 de l'article 203 amb el mateix règim que s'hi preveu, inclòs el sistema d'alertes.

4. Al costat del procediment registral ordinari, quan es tracti de finques propietat d'alguna de les entitats referides a l'apartat 1, es pot obtenir la represa del tracte successiu interromput a través d'una certificació administrativa, expedida amb els requisits que assenyalen el present article, que posi fi al procediment regulat a l'apartat 3 de l'article 37 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques.



5. A més d'això, mitjançant una certificació administrativa de l'acte en què així es disposi, es poden practicar, en els béns de titularitat de les administracions públiques i de les entitats de dret públic a què es refereix l'apartat 1 d'aquest article, operacions registrals d'agrupació, divisió, agregació, segregació, declaració d'obra nova, divisió horitzontal, constitució de conjunts immobiliaris, rectificació descriptiva o cancel·lació, sempre que aquests actes no afectin tercers que no hagin estat esmentats en l'expedient, es compleixin els requisits establerts per la legislació sectorial i s'aporti la representació gràfica cadastral de la finca o representació alternativa, en els termes que preveu l'article 10.»

Tretze. L'article 207 queda redactat de la manera següent:

«Si la immatriculació de la finca s'ha practicat d'acord amb el que estableixen els números 1r, 2n, 3r i 4t de l'article 204, l'article 205 i l'article 206, els efectes protectors dispensats per l'article 34 d'aquesta Llei no es produeixen fins que no hagin transcorregut dos anys des de la seva data. Aquesta limitació s'ha de fer constar expressament en l'acta d'inscripció, i en tota forma de publicitat registral durant la vigència de la limitació esmentada.»

Catorze. L'article 208 queda redactat de la manera següent:

«La represa del tracte successiu interromput s'ha de dur a terme en un expedient tramitat d'acord amb les regles següents:

Primera. No s'entén produïda la interrupció del tracte successiu quan la persona a favor de la qual s'ha de practicar la inscripció hagi adquirit el seu dret directament del titular registral o els seus hereus. En aquest cas, la inscripció únicament es pot practicar mitjançant la presentació del document en què s'hagi formalitzat l'adquisició, declaració o constitució del dret, objecte de la inscripció sol·licitada.

Segona. La tramitació s'ha d'acomodar al que preveu l'article 203, amb les especialitats següents:

1a S'ha d'iniciar l'expedient mitjançant un escrit en el qual, al costat de la descripció de la finca, s'ha d'expressar l'última inscripció de domini i totes les altres que estiguin vigents, independentment de quina sigui la seva classe, i el qual s'ha d'acompanyar dels documents que preveu la lletra a) de la regla segona de l'apartat 1 de l'article referit.

2a L'interessat ha d'aportar, juntament amb els documents que acreditin la seva adquisició, aquells altres de què disposi que justifiquin l'adquisició dels titulars intermedis dels quals derivi i qualsevol altre que consideri oportú per justificar la seva petició.

3a Al costat dels interessats referits a la regla cinquena de l'apartat 1 de l'article 203, s'ha d'esmentar en tot cas qui aparegui, segons l'última inscripció vigent, com a titular del domini o dret real el tracte interromput del qual es pretén reprendre o, si consta la seva mort, els seus hereus, i el promotor ha d'acreditar aquest punt i la condició i identitat d'aquests.

4a Quan l'última inscripció de domini o del dret real el tracte del qual es pretengui reprendre tingui menys de trenta anys d'antiguitat, la citació al titular registral o els seus hereus s'ha de fer de manera personal.

La mateixa regla s'ha d'observar si, malgrat tenir la inscripció més de trenta anys d'antiguitat, s'ha practicat amb posterioritat, dins del termini esmentat, qualsevol altre assentament relatiu a qualsevol títol atorgat pel titular registral o els seus hereus.

Tercera. Si els citats compareixen i així ho convenen unànimement en virtut d'una acta signada pel notari juntament amb tots els interessats, s'ha d'estendre la inscripció del títol del sol·licitant, si és procedent.

Quarta. Si algun dels citats no compareix o, tot i comparèixer, hi formula oposició, el notari ha de donar per concluses les actuacions i deixar constància d'aquest punt en l'acta que posi fi a l'expedient amb expressió de la causa en què es fonamenta. En aquest cas, el promotor pot entaular una demanda en judici declaratiu contra tots els qui no hagin comparegut o s'hi hagin oposat, davant el jutge de primera instància corresponent al lloc en què radiqui la finca.

Cinquena. No han de perjudicar el titular de bona fe a favor del qual s'hagin practicat les inscripcions resultants de l'expedient a què es refereix aquest article, independentment de quina sigui la naturalesa del títol en què es fonamenta, els títols de domini o altres drets reals contradictoris amb el del sol·licitant que no s'hagin inscrit en el Registre amb anterioritat.»

Quinze. L'article 209 queda redactat de la manera següent:

«1. L'esmena de la doble o, en general, múltiple immatriculació d'una mateixa finca o una part d'aquesta en folis registrals diferents ha de tenir lloc a través d'un expedient que s'ha de tramitar amb subjecció a les regles següents:

Primera. És competent per a la seva tramitació i resolució el registrador del districte hipotecari en què radiqui la finca doblement immatriculada. Si la superfície de la finca s'estén sobre un territori de dos o més registres, la competència està determinada per l'historial registral més antic, i si tots fossin de la mateixa data, correspon al registrador del districte on se situï la major part de la superfície de la finca.

Segona. L'expedient l'ha d'iniciar d'ofici el registrador, o a instància del titular registral de qualsevol dret inscrit en algun dels diferents historials registrals coincidents, en els quals s'han de fer constar, en els termes previstos per reglament, les dades personals del sol·licitant i un domicili per a la pràctica de notificacions.

Tercera. Si el registrador, una vegada efectuades les investigacions pertinents en el seu propi arxiu, inclòs l'examen de les representacions gràfiques de què disposi, i un cop obtingudes les dades pertinents del cadastre immobiliari, aprecia la coincidència de les finques i, en conseqüència, la possibilitat de doble immatriculació, total o parcial, ha de notificar aquesta circumstància als titulars dels drets inscrits en cadascuna de les finques registrals o als seus drethavents, si són coneguts, en la forma prevista en aquesta Llei, i ha de deixar constància d'això mitjançant una nota al marge de l'última inscripció de domini estesa en el foli de cadascun dels historials coincidents.

Quarta. Quan el domini sobre la finca aparegui inscrit en els diferents folis registrals a favor d'una mateixa persona, si aquests estan lliures de càrregues o aquestes són exactament les mateixes i estan inscrites seguint el mateix ordre, de manera que no es puguin produir perjudicis per a tercers, la contradicció s'ha de salvar amb el consentiment dels interessats, i al final de l'historial registral més recent se n'ha de practicar un assentament de tancament o cancel·lació, fent referència a aquest fet, mitjançant l'oportuna nota al marge en l'historial més antic.

Cinquena. Si són diferents els titulars del domini o de les càrregues inscrites o tot i ser coincidents no guarden un ordre idèntic, el registrador ha de convocar els interessats a fi d'aconseguir l'acord que determini les titularitats que han de recaure sobre la finca i la prelación registral entre aquestes.

Sisena. Si tots compareixen i unànimement convenen les rectificacions que, al seu judici, s'hagin d'efectuar, el registrador, sempre que consideri legalment procedents les operacions així convingudes, ha de fer constar documentalment l'acord, que ha de signar amb els interessats, i ha de procedir a cancel·lar l'historial

de la finca registral més moderna i, si s'escau, rectificar la més antiga, en la forma acordada.

Setena. Si algun dels interessats no compareix o, tot i comparèixer, hi formula oposició en qualsevol fase de la tramitació, el registrador ha de donar per conclòs l'expedient i ha de deixar constància documental d'aquest punt i també per mitjà d'una nota al marge de l'última inscripció de domini practicada en cadascun dels folis reals coincidents.

En aquest cas, el promotor de l'expedient pot entaular una demanda en judici declaratiu contra els qui no hi hagin comparegut o hi hagin formulat oposició davant el jutge de primera instància corresponent al lloc en què radiqui la finca.

Fora dels supòsits d'oposició, enfront de la denegació de la constatació de la doble immatriculació per part del registrador els interessats poden interposar els recursos que preveu aquesta Llei per a la qualificació negativa; sempre ha de quedar fora de perill la facultat dels interessats per acudir al procediment corresponent, en defensa del seu dret a l'immoble.

Vuitena. Les notes marginals de doble immatriculació practicades en els folis de les finques afectades caduquen als sis mesos de la seva data, llevat que dins del termini esmentat es practiqui una anotació preventiva, com a conseqüència de la presentació en el Registre de la demanda interposada en el procediment judicial corresponent.

En tots els casos, s'han d'aplicar a l'assentament de presentació i, si s'escau, a l'anotació preventiva practicada les normes sobre pròrroga o manteniment de vigència previstes per al cas d'interposició de recurs enfront de la qualificació del registrador.

Novena. En tots els altres supòsits, sempre que s'entauli un judici declaratiu ordinari relatiu al domini o qualsevol altre dret inscriptible, relatiu a la mateixa finca, s'ha de donar immediatament per conclòs l'expedient.

2. El que disposa aquest article s'entén sense perjudici del que preveu l'apartat 4 de l'article 37 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques, i altres disposicions concordants.»

Setze. L'article 210 queda redactat de la manera següent:

«1. El titular registral de qualsevol dret que registralment aparegui gravat amb càrregues o drets que hagin quedat legalment extingits per prescripció, caducitat o no ús en pot sol·licitar la cancel·lació registral, a través d'un expedient d'alliberament de càrregues i gravàmens, tramitat amb subjecció a les regles següents:

Primera. És competent per tramitar i resoldre l'expedient el registrador de la propietat del districte en què radiqui la finca o la major part de la seva superfície, en els casos en què la finca pertanyi a dos o més districtes.

Segona. El procediment s'ha d'iniciar mitjançant una sol·licitud del titular registral del dret gravat o de qualsevol d'ells, si en són diversos, en el qual el sol·licitant ha d'identificar la finca i el dret o gravamen l'extinció del qual s'al·lega i els seus titulars registrals, i ha de declarar expressament, sota la seva responsabilitat, haver transcorregut el termini de prescripció, caducitat o no ús previst a la llei per a l'extinció del mateix dret, així com la falta d'interrupció o suspensió del termini esmentat.

Tercera. Un cop presentat l'escrit, el registrador ha de citar personalment als titulars registrals de les càrregues l'extinció de les quals se sol·licita o als seus drethavents, si són coneguts, en la forma prevista en aquesta Llei.

Quarta. En el termini de quinze dies des de la notificació o, a falta de notificació, des de la publicació de l'edecte corresponent en el "Butlletí Oficial de l'Estat", el titular registral de la càrrega o gravamen pot comparèixer per oposar-se a la petició. Igualment hi poden formular oposició els drethavents del titular registral, sempre que en el moment de formular-la presentin el seu títol d'adquisició, de manera que

obtinguin la inscripció d'aquest títol dins del termini de vigència de l'assentament de presentació corresponent.

Si els citats compareixen i consenten les cancel·lacions sol·licitades, aquestes s'han de practicar, si són procedents.

Cinquena. Si algun dels interessats no compareix o, tot i comparèixer, hi formula oposició en qualsevol fase de la tramitació, el registrador ha de dictar una resolució que posi fi a l'expedient i ha de deixar constància documental d'aquest punt mitjançant una acta, i queda reservada a les parts l'acció que sigui procedent, per tal que els tribunals decideixin sobre l'extinció i la cancel·lació de la càrrega o gravamen en el procediment corresponent.

Sisena. Fora dels supòsits d'oposició, enfront de la denegació de la sol·licitud del promotor per part del registrador, els interessats poden interposar els recursos que preveu aquesta Llei per a la qualificació negativa.

S'han d'aplicar, sigui quin sigui el procediment iniciat, les normes previstes a la Llei hipotecària per a la pròrroga de l'assentament de presentació.

Setena. En tots els altres supòsits, sempre que s'entauli un judici declaratiu ordinari relatiu al domini o qualsevol altre dret inscriptible, relatiu a la mateixa finca, s'ha de donar immediatament per conclús l'expedient.

Vuitena. No obstant el que disposen els apartats anteriors, es poden cancel·lar directament, a instància de qualsevol interessat i sense necessitat de tramitació de l'expedient, les inscripcions relatives a drets d'opció, retractes convencionals i qualsevol altre dret o facultat de configuració jurídica, quan hagin transcorregut cinc anys des del dia en què va vèncer el terme en què, segons el Registre, es van poder exercir, sempre que no consti una anotació preventiva de demanda o un altre assentament que indiqui que s'ha exercitat el dret, s'ha modificat el títol o s'ha formulat una reclamació judicial sobre el seu compliment.

Les inscripcions d'hipoteques, condicions resolutòries i qualsevol altra forma de garantia amb efectes reals, quan no consti en el Registre la data en què es va produir el pagament íntegre de l'obligació garantida, igualment es poden cancel·lar a instància de qualsevol interessat quan hagin transcorregut vint anys des de la data de l'últim assentament en què consti la reclamació de l'obligació garantida o, si no n'hi ha, quaranta anys des de l'últim assentament relatiu a la titularitat de la mateixa garantia.

De la mateixa manera, a instància d'una persona amb interès legítim, els assentaments relatius a censos, fòrums i altres gravàmens de naturalesa anàloga, establerts per un temps indefinit, es poden cancel·lar quan hagin transcorregut seixanta anys des de l'extensió de l'últim assentament relatiu a aquests.

2. Per a la cancel·lació d'un assentament relatiu a una concessió administrativa inscrita registralment, n'hi ha prou amb la presentació al Registre de la Propietat d'una certificació expedida per l'administració pública titular de l'immoble en la qual s'acrediti l'extinció de la concessió esmentada ».

**Article segon.** *Modificació del text refós de la Llei del cadastre immobiliari, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març.*

Es modifica el text refós de la Llei del cadastre immobiliari, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, en els termes següents:

U. Es modifica l'apartat 1 de l'article 3, que queda redactat de la manera següent:

«1. La descripció cadastral dels béns immobles comprèn les seves característiques físiques, econòmiques i jurídiques, entre les quals hi ha la localització i la referència cadastral, la superfície, l'ús o la destinació, la classe de conreu o aprofitament, la qualitat de les construccions, la representació gràfica, el valor cadastral i el titular cadastral, amb el seu número d'identificació fiscal o, si s'escau, el número d'identitat d'estranger. Quan els immobles estiguin coordinats

amb el Registre de la Propietat s'ha d'incorporar la circumstància esmentada juntament amb el seu codi registral.»

Dos. Es modifica l'apartat 2 de l'article 5, que queda redactat de la manera següent:

«2. En cada municipi es pot constituir una junta pericial per intervenir, com a òrgan d'assessorament, suport i col·laboració, en la tramitació dels procediments cadastrals que afectin béns immobles rústics. La composició i les funcions de les juntes pericials es regulen reglamentàriament.»

Tres. Es modifica l'apartat 2 de l'article 6, que queda redactat en els termes següents:

«2. També tenen la consideració de béns immobles:

a) Els diferents elements privatis que siguin susceptibles d'aprofitament independent, sotmesos al règim especial de propietat horitzontal, així com el conjunt constituït per diferents elements privatis mútuament vinculats i adquirits en unitat d'acte i, en les condicions que reglamentàriament es determinin, els trasters i les places d'estacionament en proindivís adscrits a l'ús i el gaudi exclusiu i permanent d'un titular. L'atribució dels elements comuns als respectius immobles, als únics efectes de la seva valoració cadastral, s'ha de realitzar de la manera que es determini reglamentàriament.

b) Els compresos a l'article 8 d'aquesta Llei.

c) L'àmbit espacial d'un dret de superfície i el d'una concessió administrativa sobre els béns immobles o sobre els serveis públics als quals estiguin afectes, llevat que es donin els supòsits previstos a les lletres anteriors.»

Quatre. Es modifica la lletra b) de l'apartat 2 de l'article 7, que queda redactada de la manera següent:

«b) Els terrenys que tinguin la consideració d'urbanitzables o aquells per als quals els instruments d'ordenació territorial i urbanística aprovats prevegin o permetin el seu pas a la situació de sòl urbanitzat, sempre que s'incloguin en sectors o àmbits espacials delimitats i s'hagin establert per a ells les determinacions d'ordenació detallada o circumstanciada, d'acord amb la legislació urbanística aplicable».

Cinc. Es modifica l'article 9, que queda redactat de la manera següent:

«Article 9. *Titulars cadastrals i representació.*

1. Són titulars cadastrals les persones naturals i jurídiques donades d'alta en el cadastre immobiliari perquè tenen, sobre la totalitat o una part d'un bé immoble, la titularitat d'alguns dels drets següents:

a) Dret de propietat plena o menys plena.

b) Concessió administrativa sobre el bé immoble o sobre els serveis públics a què estigui adscrit.

c) Dret real de superfície.

d) Dret real d'usdefruit.

2. Quan la propietat plena d'un bé immoble o un dels drets limitats a què es refereix l'apartat anterior pertanyi proindivís a una pluralitat de persones, la titularitat cadastral s'ha d'atribuir a la comunitat constituïda per totes aquestes, que s'ha de fer constar sota la denominació que resulti de la seva identificació fiscal o, si no n'hi ha, en una forma prou descriptiva. També tenen la consideració de titulars cadastrals cadascun dels comuners, membres o partícips de les entitats esmentades, per la seva quota respectiva.

3. Quan algun dels drets a què es refereix l'apartat 1 sigui comú als dos cònjuges, d'acord amb les disposicions o els pactes reguladors del règim econòmic matrimonial corresponent, la titularitat cadastral correspon a tots dos i s'atribueix per meitat a cadascun d'ells, llevat que es justifiqui una altra quota de participació.

4. En cas de discrepància entre el titular cadastral i el del corresponent dret segons el Registre de la Propietat sobre finques respecte de les quals consti la referència cadastral en l'esmentat registre, es té en compte, als efectes del Cadastre, la titularitat que en resulti, llevat que la data del document pel qual es produeix la incorporació al Cadastre sigui posterior a la del títol inscrit en el Registre de la Propietat.

5. Als efectes de les seves relacions amb el Cadastre, els titulars cadastrals es regeixen per les regles següents:

a) Quan concorrin diversos titulars cadastrals en un mateix immoble, aquests han de designar un representant. A falta de designació expressa, es considera com a tal el qui hagi de tenir la condició de contribuent en l'impost sobre béns immobles o, si existeix, preferentment el substitut del contribuent. Si concorren en aquesta condició una pluralitat de titulars, la representació recau en qualsevol dels comuns, membres o partícips.

b) Quan la titularitat cadastral dels béns immobles correspon als dos cònjuges, es presumeix atorgada la representació indistintament a qualsevol d'ells, llevat que es produeixi una manifestació expressa en contra.

c) En els altres supòsits, o quan hi hagi una entitat sense personalitat, la representació es regeix pel que preveu la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària.

El que disposa aquest apartat s'entén sense perjudici del dret dels representats a ser informats en tot moment de les actuacions efectuades en relació amb l'immoble, així com de les resolucions que es puguin adoptar.»

Sis. S'afegeix un nou apartat 3 a l'article 11, que queda redactat en els termes següents:

«3. En cas de finques que hagin estat objecte de coordinació d'acord amb la legislació hipotecària, es té en compte, als efectes del Cadastre, la descripció gràfica coordinada, llevat que la data del document pel qual es produeix la incorporació al Cadastre sigui posterior a la de la coordinació.»

Set. Es modifica l'article 13, que queda redactat en els termes següents:

«1. Són declaracions els documents pels quals es manifesta o reconeix davant el cadastre immobiliari que s'han produït les circumstàncies determinants d'una alta, baixa o modificació de la descripció cadastral dels immobles. Les declaracions s'han de fer de la manera, en els terminis, amb els models i les condicions que determini el Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques.

2. Els titulars dels drets a què es refereix l'article 9 estan subjectes a l'obligació de formalitzar les declaracions conduents a la incorporació en el cadastre immobiliari dels immobles i de les seves alteracions, excepte en els casos de comunicació que preveu aquest capítol. Així mateix estan obligats a col·laborar amb el cadastre immobiliari subministrant-li tota la informació que sigui necessària per a la seva gestió, bé sigui amb caràcter general, bé a requeriment dels òrgans competents d'aquell conforme al que s'estableix reglamentàriament. Quan fossin diversos els obligats a declarar un mateix fet, acte o negoci, quan l'obligació sigui complerta per un, s'entén complerta per tots.»

Vuit. Es modifiquen les lletres a) i d) de l'article 14 i s'afegeix una nova lletra e), que queden redactades de la manera següent:

«a) La informació que els notaris i registradors de la propietat han de remetre conforme al que disposa l'article 36, quan es refereixi a documents autoritzats o inscrits per ells el contingut dels quals suposi l'adquisició o la consolidació de la propietat, o l'adquisició o constitució dels drets d'usdefruit, superfície o d'una concessió administrativa, tant si es refereixin a la totalitat de l'immoble com a una quota indivisa d'aquest prèviament incorporada en el Cadastre, sempre que els interessats hagin aportat la referència cadastral en els termes a què es refereix el títol V i es formalitzi en escriptura pública o se'n sol·liciti la inscripció en el Registre de la Propietat.

Així mateix, constitueix comunicació la informació que han de remetre els notaris referida a la segregació, divisió, agregació o agrupació dels béns immobles, sempre que, un cop efectuades les actuacions que preveu l'apartat 2 de l'article 47, consti la referència cadastral dels immobles afectats, existeixi correspondència entre els immobles objecte de les actuacions esmentades i la descripció que figura en el Cadastre i que s'aporti el pla, representat sobre la cartografia cadastral, que permeti la identificació d'aquestes alteracions.»

«d) La informació amb transcendència cadastral que ha de remetre l'Agència Estatal d'Administració Tributària al Cadastre, en els supòsits i les condicions que es determinin reglamentàriament, de la qual tingui coneixement a través dels procediments d'aplicació dels tributs, que permeti completar la titularitat dels immobles inscrits en el Cadastre amb les quotes de participació no inscrites del cònjuge i dels comuners, membres o partícips de les comunitats o entitats sense personalitat, així com la referida a les dades identificadores, el domicili fiscal i el lloc declarat de residència habitual dels titulars cadastrals, independentment de la data de realització dels actes, fets o negocis jurídics corresponents.

e) La informació amb transcendència cadastral que ha de remetre el Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient, relativa als canvis dels conreus o aprofitaments dels béns immobles rústics, de la qual tingui coneixement amb motiu de les sol·licituds d'ajudes de la política agrícola comuna.»

Nou. Es modifica l'article 15, que queda redactat en els termes següents:

«Article 15. *Procediment d'incorporació mitjançant una sol·licitud.*

Pot formular una sol·licitud de baixa en el cadastre immobiliari, que s'ha d'acompanyar de la documentació acreditativa corresponent, qui, figurant com a titular cadastral, ha cessat en el dret que va originar la titularitat esmentada.»

Deu. Es modifiquen les lletres e) i f) de l'apartat 2 de l'article 16, que queden redactades en els termes següents:

«e) La constitució, modificació o adquisició de la titularitat d'una concessió administrativa i dels drets reals d'usdefruit i de superfície.

f) Les variacions en la quota de participació que correspongui a cadascun dels cònjuges en els béns immobles comuns, així com en la composició interna i en la quota de participació de cadascun dels comuners, membres i partícips en els supòsits de concurrència de diversos titulars o d'existència de les entitats sense personalitat a què es refereix l'article 9.»

Onze. Es modifiquen les lletres c) i d) de l'apartat 2 i l'apartat 3, i s'afegeix un nou apartat 4 a l'article 18, en els termes següents:

«c) Si els atorgants li manifesten l'existència d'una discrepància entre la realitat física i la certificació cadastral, el notari n'ha de sol·licitar l'acreditació per qualsevol mitjà de prova admès en dret. Quan el notari entengui suficientment acreditada

l'existència de la discrepància ho ha de notificar als titulars que resultin del que disposa l'apartat 4 de l'article 9 que, en la seva condició de contigus, puguin resultar afectats per la rectificació, per tal que en el termini de vint dies puguin al·legar el que convingui al seu dret. Si no s'hi manifesta oposició, el notari ha d'incorporar la nova descripció del bé immoble en el mateix document públic o en un altre de posterior autoritzat a l'efecte, en la forma que estableix la lletra b) anterior.

El notari ha d'informar la Direcció General del Cadastre sobre la rectificació efectuada, per mitjans telemàtics, en el termini màxim de cinc dies des de la formalització del document públic. Una vegada validada tècnicament per la mateixa Direcció General la rectificació declarada, s'ha d'incorporar l'alteració corresponent en el Cadastre. En els supòsits en què s'aporti el pla, representat sobre la cartografia cadastral, l'alteració s'ha de dur a terme en el termini de cinc dies des del seu coneixement pel Cadastre, de manera que el notari pugui incorporar en el document públic la certificació cadastral descriptiva i gràfica dels immobles afectats que reflecteixi la seva nova descripció.

d) En els supòsits en què algun dels interessats manifesti la seva oposició per a l'esmena de la discrepància o quan aquesta no resulti degudament acreditada, el notari n'ha de deixar constància en el document públic i, per mitjans telemàtics, ha d'informar de la seva existència la Direcció General del Cadastre perquè, si s'escau, aquesta incoï el procediment oportú.»

«3. La Direcció General del Cadastre pot rectificar d'ofici la informació continguda en la base de dades cadastral quan la rectificació es derivi d'un dels procediments de coordinació amb el Registre de la Propietat als quals es refereix l'article 10 de la Llei hipotecària, en què s'hagin utilitzat altres mitjans diferents de la cartografia cadastral per a la descripció gràfica de les finques.

A aquest efecte, una vegada tramitat el corresponent procediment de conformitat amb la normativa hipotecària, el registrador ha d'informar la Direcció General del Cadastre sobre la rectificació efectuada, per mitjans electrònics i en el termini màxim de cinc dies des de la inscripció. Una vegada validada tècnicament per la Direcció General esmentada s'ha d'incorporar la rectificació corresponent en el Cadastre. La Direcció General del Cadastre ha de comunicar la incorporació al Registre de la Propietat juntament amb la certificació descriptiva i gràfica actualitzada, per tal que aquest faci constar la circumstància de la coordinació i incorpori al foli real la nova representació gràfica d'aquesta.

A través d'aquest procediment no és procedent incorporar al cadastre immobiliari cap alteració cadastral que hagi de ser objecte d'algun dels procediments de comunicació que regula l'article 14.

4. La Direcció General del Cadastre pot rectificar d'ofici la informació continguda a la base de dades cadastral quan sigui necessari per efectuar correccions de superfície dins del marge de tolerància tècnica que es defineixi reglamentàriament, així com per reflectir canvis en els identificadors postals o en la cartografia, o quan es portin a terme altres operacions de caràcter general, legalment previstes, que tinguin per finalitat mantenir la concordança adequada entre el Cadastre i la realitat immobiliària.

Quan l'operació de caràcter general consisteixi en la rectificació de la descripció dels immobles que s'hagi de dur a terme amb motiu d'ajustos en la cartografia bàsica oficial o en les ortofotografies inscrites en el Registre Central de Cartografia, s'ha d'anunciar a la seu electrònica de la Direcció General del Cadastre l'inici del procediment de rectificació per ajustos cartogràfics en els municipis afectats i el calendari d'actuacions. Després de l'anunci s'ha d'obrir un període d'exposició pública a l'ajuntament en què s'ubiquin els immobles durant un mínim de quinze dies i la subsegüent obertura del termini d'al·legacions durant el mes següent. Quan com a conseqüència d'aquestes actuacions es produeixin rectificacions que superin el deu per cent de la superfície dels immobles, la resolució per la qual s'aprovin les noves característiques cadastrals, que té efectivitat l'endemà del dia que s'hagi



dictat, s'ha de notificar als interessats de conformitat amb el que preveu l'article 29, i no és necessari l'anunci que preveu l'apartat 1 del dit article.»

Dotze. Es modifica l'article 24, que queda redactat de la manera següent:

«1. La determinació del valor cadastral, llevat dels casos als quals es refereixen les lletres c), d), g) i h) de l'apartat 2 de l'article 30, s'efectua mitjançant l'aplicació de la ponència de valors corresponent.

2. Qualsevol incorporació o modificació en el cadastre immobiliari practicada en virtut dels procediments que preveu aquesta Llei, ha d'incloure, quan sigui necessari, la determinació individualitzada del valor cadastral de l'immoble afectat d'acord amb les seves noves característiques. El valor cadastral esmentat es determina mitjançant l'aplicació de la ponència de valors vigent al municipi en el primer exercici d'efectivitat de la incorporació o modificació del Cadastre o, si s'escau, mitjançant l'aplicació dels mòduls establerts per a l'exercici esmentat per a la tramitació del procediment de valoració col·lectiva simplificada.

El que disposa el paràgraf anterior s'entén sense perjudici de l'aplicació de posteriors ponències de valors o mòduls que afectin l'immoble i dels coeficients d'actualització establerts per les successives lleis de pressupostos generals de l'Estat.»

Tretze. Es modifica la lletra b) de l'apartat 2 de l'article 26, que queda redactada de la manera següent:

«b) Parcials, quan se circumscriuin als immobles d'una mateixa classe d'alguna o diverses zones, polígons discontinus o finques, o a immobles amb característiques constructives que requereixin la seva valoració singularitzada d'acord amb el que es determini reglamentàriament.»

Catorze. Es modifica l'apartat 3 de l'article 27, que queda redactat de la manera següent:

«3. Els acords d'aprovació de les ponències de valors es publiquen mitjançant un edicte a la seu electrònica de la Direcció General del Cadastre.

La publicació d'aquests acords, que indica en tot cas el lloc i termini d'exposició al públic de les ponències a què es refereixin, s'ha de fer abans de l'u de juliol de l'any en què s'adoptin, en cas de ponències de valors totals, i abans de l'u d'octubre, en cas de ponències de valors parcials i especials.»

Quinze. Es modifica l'apartat 1 de l'article 29, que queda redactat de la manera següent:

«1. Els procediments de valoració col·lectiva de caràcter general i parcial s'inicien amb l'aprovació de la ponència de valors corresponent, excepte quan es tracti d'una ponència de valors parcial d'àmbit nacional que se circumscriui a immobles urbans o rústics amb característiques constructives que requereixin la seva valoració singularitzada.

Els valors cadastrals individualitzats resultants d'aquests procediments es poden notificar als titulars cadastrals mitjançant una notificació electrònica, per compareixença presencial o per notificació personal i directa per mitjans no electrònics. En el cas de béns immobles que corresponguin a un mateix titular cadastral, aquests valors individualitzats es poden agrupar en una o diverses notificacions, quan ho aconsellin raons d'eficiència i sigui tècnicament possible.

El tràmit de la notificació s'inicia mitjançant la publicació d'un anunci a la seu electrònica de la Direcció General del Cadastre.»

Setze. Es modifica l'article 30, que queda redactat de la manera següent:

«1. El procediment simplificat s'inicia mitjançant un acord que es publica mitjançant un edicte a la seu electrònica de la Direcció General del Cadastre i no requereix l'elaboració d'una nova ponència de valors.

2. Aquest procediment es regeix per les regles següents:

a) Quan tingui per causa una modificació de planejament que variï l'aprofitament urbanístic dels béns immobles, mantenint els usos anteriorment fixats, s'han de determinar els nous valors cadastrals de les finques afectades per aplicació del valor recollit per a aquests usos en la ponència vigent conforme als paràmetres urbanístics esmentats.

b) Quan tingui per causa una modificació de planejament que variï l'ús dels béns immobles, els béns esmentats s'han de valorar prenent com a valor del sòl el mínim que correspongui al seu nou ús, dels previstos en el polígon de valoració de la ponència vigent on estiguin situats o, si no n'hi ha, el mínim per a l'ús esmentat dels inclosos en la ponència esmentada. Aquesta valoració ha de respectar en tot cas els criteris de coordinació de valors del municipi.

c) Quan, amb motiu de la modificació o el desenvolupament del planejament, els sòls adquireixin la consideració de sòl de naturalesa urbana de conformitat amb el que disposa la lletra b) de l'apartat 2 de l'article 7, poden ser valorats mitjançant l'aplicació dels mòduls específics per als diferents usos que s'estableixin per ordre del ministre d'Hisenda i Administracions Públiques.

d) Es pot aplicar el procediment de valoració previst al paràgraf anterior quan en els sòls a què es refereix la lletra b) de l'apartat 2 de l'article 7, els valors que van servir de base per determinar els seus valors cadastrals no es corresponguin amb els mòduls específics establerts en l'ordre esmentada.

e) Quan, amb motiu de la modificació o aprovació del planejament, els sòls adquireixin la consideració de sòl de naturalesa urbana de conformitat amb el que disposa la lletra a) de l'apartat 2 de l'article 7, poden ser valorats prenent com a valor de sòl el mínim dels previstos en la ponència vigent per a l'ús de què es tracti, sense perjudici de la consideració, si s'escau, de la urbanització pendent de dur a terme. Aquesta valoració ha de respectar en tot cas els criteris de coordinació de valors del municipi.

f) A partir del moment d'aprovació del projecte de reparcel·lació corresponent o un altre instrument de gestió urbanística, les parcel·les resultants ubicades en els sòls a què es refereix la lletra b) de l'apartat 2 de l'article 7, es poden valorar prenent com a valor de sòl el que correspongui al seu nou estat de desenvolupament i d'acord amb els criteris del paràgraf anterior.

g) Quan, amb motiu de l'anul·lació o modificació del planejament, el sòl dels immobles perdi la consideració de sòl de naturalesa urbana, no estant inclosos en els supòsits recollits a les lletres c), d), e) i f) de l'apartat 2 de l'article 7, es poden valorar com a béns immobles rústics, considerant, si s'escau, la seva localització.

h) Quan, amb motiu de l'aprovació o modificació d'instruments d'ordenació territorial i urbanística es classifiquin sòls com a urbanitzables o es prevegi o permeti el seu pas a la situació de sòl urbanitzat i s'incloguin en sectors o àmbits espacials delimitats, i mentre no disposin de determinacions d'ordenació detallada o circumstanciada, els immobles rústics afectats s'han de valorar considerant, en qualsevol cas, la seva localització.

3. Els actes dictats com a conseqüència dels procediments que regula aquest article es notifiquen als interessats d'acord amb el que disposa l'article 17 i tenen efectivitat, amb independència del moment en què es produeixi la notificació de la seva resolució, el dia 1 de gener de l'any següent a aquell en què tingui lloc l'aprovació, modificació o anul·lació de l'instrument d'ordenació o gestió urbanística

del qual derivin, excepte en el supòsit previst a la lletra d) de l'apartat anterior, que té eficàcia l'1 de gener de l'any en que s'iniciï el procediment.

En tot cas, el termini màxim en què s'ha de notificar la resolució expressa és de sis mesos, a comptar de la data de publicació de l'acord d'inici. L'incompliment del termini màxim de notificació determina la caducitat del procediment respecte dels immobles afectats per l'incompliment, sense que això impliqui la caducitat del procediment ni la ineficàcia de les actuacions respecte d'aquells degudament notificats.»

Disset. Es modifica l'apartat 2 de l'article 36, que queda redactat de la manera següent:

«2. Les administracions i altres entitats públiques, els fedataris públics i els qui, en general, exerceixin funcions públiques estan obligats a subministrar al cadastre immobiliari, en els termes que preveu l'article 94 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, totes les dades o els antecedents rellevants per a la seva formació i manteniment que aquell obtingui, bé mitjançant una disposició de caràcter general, bé mitjançant requeriments concrets. Amb aquesta finalitat, han de facilitar l'accés gratuït a aquesta informació en els termes que s'acaben d'indicar, a través de mitjans telemàtics.

En particular, les entitats locals i altres administracions actuants han de subministrar a la Direcció General del Cadastre, en els termes que reglamentàriament es determinin, la informació que revesteixi transcendència per al cadastre immobiliari relativa a l'ordenació i a la gestió tributària de l'impost sobre béns immobles, així com el planejament i la gestió urbanística, les concentracions parcel·làries, les partions administratives i l'expropiació forçosa. Igualment, les administracions públiques competents han de remetre a la Direcció General del Cadastre la informació obtinguda amb motiu de la gestió d'ajudes agràries sobre els béns immobles rústics que revesteixi transcendència per al cadastre immobiliari.»

Divuit. Es modifica la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 53, que queda redactada de la manera següent:

«b) Per a la identificació i descripció de les finques, així com per al coneixement de les alteracions cadastrals relacionades amb els documents que autoritzin o els drets que inscriguin o per als quals se sol·liciti el seu atorgament o inscripció, pels notaris i registradors de la propietat, de conformitat amb el que estableixen aquesta Llei i la legislació hipotecària. Així mateix els notaris poden accedir als acords cadastrals derivats de les alteracions esmentades per lliurar-los, si s'escau, als interessats.»

Dinou. Es modifica la disposició addicional quarta, que queda redactada de la manera següent:

«Disposició addicional quarta. *Valoració de les construccions indispensables per al desenvolupament d'explotacions agrícoles, ramaderes o forestals ubicades en sòl rústic.*

En els municipis en els quals no s'hagi efectuat un procediment de valoració col·lectiva de caràcter general amb posterioritat a l'1 de gener de 2006, a partir de la publicació de la resolució a què es refereix l'apartat 2 de la disposició addicional tercera, s'ha de determinar un nou valor cadastral per als béns immobles que, d'acord amb la normativa anterior a la Llei 48/2002, de 23 de desembre, del cadastre immobiliari, tinguin naturalesa rústica i disposin de construccions indispensables per al desenvolupament de les explotacions agrícoles, ramaderes o forestals.

Aquests valors, mentre no s'aprovin les noves normes reglamentàries de valoració d'immobles rústics, s'obtenen per l'aplicació de les regles que conté la disposició transitòria primera, referides a la ponència de valors vigent al municipi.

Els valors tenen efectivitat el dia 1 de gener següent a aquell en què es publiqui la resolució esmentada, independentment de la data en què es notifiquin».

Vint. Es fa una nova redacció dels apartats 1 i 2 de la disposició transitòria primera, que queden redactats en els termes següents:

«1. La classificació dels béns immobles rústics i urbans establerta per aquesta Llei és aplicable a partir del primer procediment de valoració col·lectiva de caràcter general que es faci amb posterioritat a l'1 de gener de 2003, i els immobles que figurin o es donin d'alta en el Cadastre mantenen fins aleshores la naturalesa que els correspondria d'acord amb la normativa anterior a la Llei 48/2002, de 23 de desembre, del cadastre immobiliari, sense perjudici del que disposa la disposició transitòria setena.

No obstant el que disposa el paràgraf anterior, les construccions ubicades en sòl rústic que no siguin indispensables per al desenvolupament de les explotacions agrícoles, ramaderes o forestals, mantenen la seva naturalesa urbana fins a la realització, amb posterioritat a l'1 de gener de 2006, d'un procediment de valoració col·lectiva de caràcter general, sigui quina sigui la classe d'immobles a què aquest es refereixi, o de caràcter parcial que els inclogui expressament.

En aquests casos s'ha de determinar simultàniament un nou valor cadastral per a tots els immobles que disposin d'una construcció en sòl de naturalesa rústica, amb l'excepció d'aquells el valor dels quals hagi estat determinat d'acord amb el que disposa la disposició addicional quarta d'aquesta Llei. Aquests valors, mentre no s'aprovin les noves normes reglamentàries de valoració d'immobles rústics, s'obtenen per l'aplicació de les regles següents:

a) El valor del sòl de la superfície ocupada per les construccions es determina per aplicació dels mòduls específics que s'aprovin per mitjà d'una ordre del ministre d'Hisenda i Administracions Públiques.

b) El valor de la construcció s'obté per aplicació de regles idèntiques a les que es determinin per obtenir el valor de les construccions dels béns immobles urbans en la ponència de valors de la qual deriva el procediment de valoració col·lectiva.

c) El valor cadastral de l'immoble resulta de la suma de dos components, dels quals el primer s'ha de calcular mitjançant la suma dels valors resultants de les regles anteriors afectada pel coeficient de referència al mercat vigent per als immobles urbans, i el segon ha d'estar constituït, si s'escau, pel valor cadastral vigent del sòl de l'immoble no ocupat per construccions.

Si no hi ha una norma específica, al procediment de determinació del valor cadastral i de la base liquidable de l'impost sobre béns immobles dels immobles rústics a què es refereix aquest apartat li és aplicable la regulació pròpia del procediment de valoració col·lectiva de caràcter general o parcial, especialment pel que fa a la competència per a la determinació del valor cadastral i de la base liquidable, a la realització del tràmit d'audiència, a la notificació i efectivitat dels valors cadastrals i bases liquidables i a la impugnació dels actes que es dictin.

En els municipis en què es dugui a terme el procediment de valoració col·lectiva a què es refereix aquest apartat i fins que entri en vigor el desplegament reglamentari esmentat, s'han d'aplicar aquestes mateixes regles a la valoració tant de les variacions que experimentin les construccions en sòl rústic com de les noves construccions que sobre aquest s'aixequin.

2. Els béns immobles de característiques especials que, a l'entrada en vigor de la Llei 48/2002, de 23 de desembre, del cadastre immobiliari, constin en el cadastre immobiliari de conformitat amb la seva naturalesa anterior, mantenen, fins a l'entrada en vigor dels nous valors resultants de les ponències especials que s'aprovin abans

del 31 de desembre de 2007 el seu valor cadastral, sense perjudici de la seva actualització quan escaigui, així com el règim de valoració.

La incorporació al cadastre immobiliari dels immobles restants que, d'acord amb aquesta Llei, tinguin la condició de béns immobles de característiques especials s'ha de practicar abans del 31 de desembre de 2005.»

Vint-i-u. Es modifica la disposició transitòria segona, que queda redactada de la manera següent:

«1. El que estableix el títol II d'aquesta Llei per a la determinació del valor cadastral queda en suspens respecte als béns immobles rústics fins que mitjançant una llei s'estableixi la data de la seva aplicació.

Fins aleshores, el valor cadastral dels béns referits és el resultat de capitalitzar al tres per cent l'import de les bases liquidables vigents per a l'exacció de la contribució territorial rústica i pecuària corresponent a l'exercici 1989, obtingudes mitjançant l'aplicació dels tipus avaluatoris de la contribució esmentada, prorrogats en virtut del Reial decret llei 7/1988, de 29 de desembre, sobre pròrroga i adaptació urgents de determinades normes tributàries, o dels quals s'han aprovat posteriorment en substitució d'aquells, i sense perjudici de la seva actualització anual mitjançant els coeficients establerts i els que estableixin les lleis de pressupostos generals de l'Estat, una vegada incorporades les alteracions cadastrals que han experimentat o experimenten en cada exercici.

2. No obstant el que disposa l'apartat anterior, si es tracta d'immobles rústics el sòl dels quals ha estat classificat com a urbanitzable pels instruments d'ordenació territorial i urbanística aprovats o quan aquests prevegin o permetin el seu pas a la situació de sòl urbanitzat, sempre que s'inclouin en sectors o àmbits espacials delimitats i mentre no disposin de determinacions d'ordenació detallada o circumstanciada, la valoració cadastral s'ha d'efectuar mitjançant l'aplicació dels mòduls que, en funció de la seva localització, s'estableixin per ordre del ministre d'Hisenda i Administracions Públiques.

Mentre es dicta l'ordre ministerial esmentada, el valor cadastral del sòl de la part de l'immoble afectada per aquesta classificació i no ocupada per construccions és el resultat de multiplicar la superfície esmentada pel valor unitari obtingut d'aplicar un coeficient de 0,60 als mòduls de valor unitari de sòl determinats per a cada municipi per als usos diferents del residencial o industrial, d'acord amb els articles 1 i 2 de l'Ordre EHA/3188/2006, d'11 d'octubre, per la qual es determinen els mòduls de valoració a efectes del que estableixen l'article 30 i la disposició transitòria primera del text refós de la Llei del cadastre immobiliari, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, i pel coeficient de referència al mercat de 0,5.

Aquests criteris de valoració són aplicables als immobles rústics afectats a partir del primer procediment simplificat de valoració col·lectiva que s'iniciï amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma de la Llei hipotecària aprovada per Decret de 8 de febrer de 1946 i del text refós de la Llei del cadastre immobiliari, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març.»

Vint-i-dos. Es modifica la disposició transitòria setena, que queda redactada de la manera següent:

«Disposició transitòria setena. *Règim transitori per a l'aplicació de la modificació de la lletra b) de l'apartat 2 de l'article 7.*

El canvi de naturalesa dels béns immobles urbans la classificació dels quals no es correspongui amb la lletra b) de l'apartat 2 de l'article 7 en la redacció que en fa la Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma de la Llei hipotecària aprovada per Decret de 8 de febrer de 1946 i del text refós de la Llei del cadastre immobiliari, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, és aplicable a partir del primer procediment simplificat de valoració col·lectiva que s'iniciï amb posterioritat a la seva

entrada en vigor. A aquests efectes els ajuntaments han de subministrar a la Direcció General del Cadastre informació sobre els sòls que estiguin afectats. Aquest procediment s'ha d'ajustar al que disposa la lletra g) de l'apartat 2 de l'article 30, a excepció de la seva efectivitat, que té lloc l'1 de gener de l'any en què s'iniciï el procediment esmentat.

Els immobles rústics que a l'entrada en vigor de la Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma de la Llei hipotecària aprovada per Decret de 8 de febrer de 1946 i del text refós de la Llei del cadastre immobiliari, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, estiguin en la situació prevista a l'apartat 2 de la disposició transitòria segona, es poden valorar d'acord amb els criteris continguts a l'apartat esmentat a través del procediment simplificat de valoració col·lectiva previst a la lletra h) de l'apartat 2 de l'article 30, a excepció de la seva efectivitat, que té lloc l'1 de gener de l'any en què s'iniciï el procediment esmentat.»

**Disposició addicional primera.** *Aplicació informàtica registral.*

1. Per tal que la Direcció General dels Registres i del Notariat pugui homologar l'aplicació informàtica registral per al tractament de representacions gràfiques, a què es refereix l'article 9 de la Llei hipotecària, l'aplicació esmentada o sistema d'informació geogràfica ha de permetre, a través de serveis de mapes web en línia, enllaçar i interoperar visualment, així com fer una anàlisi de contrast, amb la cartografia elaborada per la Direcció General del Cadastre i amb les altres cartografies o planimetries, degudament georeferenciades i aprovades oficialment per les diferents administracions competents en matèria de territori, domini públic, urbanisme o medi ambient, que siguin rellevants per al coneixement de la ubicació i delimitació dels béns de domini públic i de l'abast i el contingut de les limitacions públiques al domini privat.

2. Per a l'homologació de l'aplicació informàtica a què es refereix el número anterior, la Direcció General dels Registres i del Notariat ha de sol·licitar l'informe del Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques i dels ministeris amb competència sobre les matèries a què es refereix l'apartat anterior.

3. El Col·legi de Registradors de la Propietat i Mercantils d'Espanya ha de presentar la sol·licitud d'homologació de la nova aplicació informàtica registral a què es refereix aquesta disposició addicional en el termini de tres mesos des de l'aprovació de la resolució conjunta de la Direcció General dels Registres i del Notariat i de la Direcció General del Cadastre prevista a l'apartat 6 de l'article 10 de la Llei hipotecària. Mentre no s'obtingui aquesta homologació, aquesta nova aplicació no es pot utilitzar.

**Disposició addicional segona.** *Anuncis i edictes de publicació obligatòria per part dels registradors en el «Butlletí Oficial de l'Estat».*

Els anuncis i edictes que els registradors de la propietat, mercantils i de béns mobles, així com els notaris, hagin de publicar en el «Butlletí Oficial de l'Estat» amb caràcter supletori quan, en els procediments en què intervinguin per raó del seu càrrec, els interessats siguin desconeguts, s'ignori el lloc de la notificació o, després de dos intents, hagi estat infructuosa la notificació personal, tenen el tractament previst a la disposició addicional vint-i-unena de la Llei 30/1992, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

**Disposició addicional tercera.** *Mitjans.*

Les mesures incloses en aquesta Llei no poden suposar un increment de dotacions ni de retribucions ni d'altres despeses de personal.

**Disposició addicional quarta.** *Règims forals especials.*

El que disposa aquesta Llei és aplicable en tot el territori nacional, sense perjudici del que preveuen els règims forals especials vigents.

En el territori de la Comunitat Autònoma de Navarra, les referències que aquesta Llei fa a la Direcció General del Cadastre, pel que fa a les relacions i comunicacions dels Registres de la Propietat amb aquesta, s'entenen referides al Registre de la Riquesa Territorial de Navarra o, si s'escau, a l'òrgan que el substitueixi.

#### **Disposició addicional cinquena.**

1. Els municipis, en el termini de tres mesos des de la publicació d'aquesta Llei, han de posar a disposició dels registradors, per a la seva incorporació a l'aplicació informàtica auxiliar a què es refereix l'article 9 de la Llei hipotecària, un accés mitjançant un servei de mapes web a tots els plans urbanístics generals i de desenvolupament, degudament georeferenciats i metadats, així com a les seves modificacions aprovades definitivament i en vigor.

2. Excepcionalment, els municipis que no puguin complir el que disposa l'apartat anterior per falta de disponibilitats tècniques o pressupostàries, ho han de notificar així al Col·legi de Registradors en el termini referit i, en tot cas, han de posar a disposició del Col·legi de Registradors, perquè al seu torn ho faci als registradors territorialment competents, un exemplar certificat i en suport electrònic de tots els plans urbanístics generals i de desenvolupament, així com de les seves modificacions aprovades definitivament i en vigor, inscrits en el llibre registre d'instruments de planejament de cada ajuntament.

#### **Disposició transitòria única.** *Procediments iniciats sota la regulació anterior.*

Tots els procediments regulats al títol VI de la Llei hipotecària, així com els derivats dels supòsits de doble immatriculació que estiguin iniciats en la data d'entrada en vigor de la present Llei, s'han de continuar tramitant fins a la seva resolució definitiva d'acord amb la normativa anterior. Als efectes de la immatriculació que s'ha d'obtenir per mitjà del procediment recollit a l'article 205 o a l'article 206, només es considera iniciat el procediment esmentat si a la data d'entrada en vigor de la present Llei està presentat el títol públic immatriculador en el Registre de la Propietat.

#### **Disposició derogatòria única.** *Derogació normativa.*

Queden derogades totes les normes que s'oposin al que preveu la present Llei i, en particular:

1. Els apartats dos, cinc, sis, set, vuit, nou i deu de l'article 53 de la Llei 13/1996, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social.

2. La disposició addicional trenta-quatre de la Llei 2/2004, de 27 de desembre, de pressupostos generals de l'Estat per a l'any 2005.

#### **Disposició final primera.** *Modificació de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques.*

L'apartat 3 de l'article 37 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques, queda amb la redacció següent:

«3. A més del mitjà que preveu l'article 208 de la Llei hipotecària, la certificació a la qual es refereix l'article 206 d'aquesta Llei és títol vàlid per reprendre el tracte successiu interromput, sempre que els titulars de les inscripcions contradictòries o els seus drethavents no hi hagin formulat oposició dins dels trenta dies següents a aquell en què l'Administració els hagi donat trasllat de la certificació que es proposa inscriure, mitjançant una notificació personal o, si aquesta no és possible, mitjançant la publicació d'edictes en els termes que s'expressen a continuació. Si els interessats no són coneguts, es pot inscriure la certificació quan les inscripcions contradictòries tinguin més de trenta anys d'antiguitat, no hagin sofert alteració durant aquest

termini i s'hagin publicat edictes per un termini de trenta dies en què es comuniqui la intenció d'inscriure la certificació en el tauler de l'ajuntament, i en el "Butlletí Oficial de l'Estat", en el de la comunitat autònoma o en el de la província, segons quina sigui l'Administració que l'hagi expedit, sense que s'hi hagi formulat oposició per algú que acrediti tenir dret sobre els béns. En la certificació es fa constar el títol d'adquisició del bé o del dret i el temps que fa que l'Administració és titular en la possessió pacífica d'aquest.

Les inscripcions practicades en aquesta forma estan afectades per la limitació d'efectes que estableix l'article 207 de la Llei hipotecària.»

**Disposició final segona.** *Títol competencial.*

La present Llei es dicta a l'empara de l'article 149.1.8a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva en relació amb l'ordenació dels registres i instruments públics. S'exceptua de l'anterior l'article segon, que es dicta a l'empara del que estableix l'article 149.1.14a de la Constitució.

**Disposició final tercera.** *Resolució conjunta.*

Abans de l'1 de novembre de 2015, la Direcció General del Cadastre i la Direcció General de Registres i del Notariat han de dictar la resolució conjunta a què es refereix l'apartat 6 de l'article 10 de la Llei hipotecària.

**Disposició final quarta.** *Constància registral de la referència cadastral.*

Als efectes de l'aplicació de la presumpció a què es refereix l'apartat 5 de l'article 10 de la Llei hipotecària, no es considera suficient la comprovació o validació que hagin efectuat els registradors, d'acord amb el segon incís de la regla 1a de l'apartat cinc de l'article 53 de la Llei 13/1996, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social, només als efectes de fer constar la referència cadastral al marge de la inscripció de la finca.

**Disposició final cinquena.** *Entrada en vigor.*

La present Llei entra en vigor el dia 1 de novembre de 2015.

No obstant això, entren en vigor l'endemà de la seva publicació els preceptes següents:

- a) L'apartat dotze de l'article primer d'aquesta Llei, que fa una nova redacció de l'article 206 de la Llei hipotecària.
- b) L'article segon d'aquesta Llei, que modifica el text refós de la Llei del cadastre immobiliari, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març.
- c) L'apartat 2 de la disposició derogatòria única.

Per tant,

Mano a tots els espanyols, particulars i autoritats, que compleixin aquesta Llei i que la facin complir.

Madrid, 24 de juny de 2015.

FELIPE R.

El president del Govern,  
MARIANO RAJOY BREY