

NOVEDADES EN LA LEY HIPOTECARIA Y EN LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO

La [Ley 13/2015, de 24 de junio](#), publicada en el BOE del 25 de junio, incorpora medidas para favorecer una adecuada coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, indispensable para una mejor identificación de los inmuebles y una más adecuada prestación de servicios a ciudadanos y Administraciones, creando una sola identificación de los mismos para evitar informaciones contradictorias sobre los mismos inmuebles.

Se recoge además el reciente criterio jurisprudencial del Tribunal Supremo ([STC de 30 de mayo de 2014](#)) que considera que los suelos urbanizables sin planeamiento de desarrollo detallado o pormenorizado deben ser clasificados como bienes inmuebles de naturaleza rústica y se aprueban nuevos criterios para su valoración teniendo en cuenta sus circunstancias de localización, lo que puede suponer cambios en el IBI de dichos bienes.

Para agilizar y regular el cambio de clasificación de estos suelos urbanizables se adapta el régimen transitorio de la Ley y se modifica el procedimiento simplificado de valoración colectiva, lo que también permitirá en lo sucesivo adaptar con mayor agilidad los criterios de valoración contenidos en las Ponencias de valores catastrales a los cambios en las circunstancias urbanísticas de los inmuebles, sin necesidad de aprobar nuevas Ponencias.

Además la norma elimina la posibilidad que la Iglesia Católica tiene desde 1998 de inmatricular bienes por el procedimiento especial, reservado a las administraciones públicas y que no exige título un documento que acredite su propiedad.

La ley se estructura en dos artículos; el artículo 1 recoge las modificaciones que afectan a la Ley Hipotecaria y el 2 las que modifican algunos aspectos del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Se completa con cinco disposiciones adicionales, una transitoria, una derogatoria y cinco disposiciones finales.

Es importante destacar que la entrada en vigor de esta Ley se produce en dos fases; la primera, el día siguiente a su publicación en el BOE, afecta a la parte que modifica la Ley del Catastro Inmobiliario y a la nueva redacción del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, mientras que el resto de disposiciones entrarán en vigor a partir del 1 de noviembre de 2015.

PRINCIPALES NOVEDADES

- La reforma en el ámbito hipotecario se concreta en la nueva redacción de los artículo 198 a 207 de la LH, destacando la desjudicialización de los procedimientos, de modo que, a partir de la entrada en vigor de la norma, Notarios y Registradores de la Propiedad serán los responsables de los expedientes de inmatriculación de fincas, la rectificación de superficie, la incorporación de bases gráficas, el deslinde, la reanudación de tracto, la duplicidad de inscripciones y la liberación de cargas. En cualquier caso, se mantiene el principio de tutela judicial efectiva pues, en caso de oposición fundada de algún interesado, la controversia será decidida en sede judicial.
- Se define también el procedimiento para la incorporación de la descripción gráfica de las fincas al Registro de la Propiedad y sus efectos jurídicos, que será obligatoria cuando haya cualquier operación de reordenación de los terrenos o de las fincas (segregaciones, divisiones, etc.), y voluntaria en los demás casos (compraventas o constitución de derechos); en ambos casos con salvaguarda de los derechos de los colindantes.
- La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad. En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.
- Se contempla la posibilidad de que el Registrador suspenda la inscripción solicitada si, ante el expediente y el contenido del historial de las fincas, tuviera alguna duda fundada sobre la posibilidad de que el acuerdo de deslinde encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria como permutas o segregaciones y agregaciones simultáneas de fincas colindantes, etc.

- Con respecto a la inmatriculación de las fincas, se llevará a cabo mediante el expediente de dominio que se regula de forma minuciosa y como se ha apuntado anteriormente, sin intervención judicial ya que se instruirá ante notario hábil para actuar en el distrito notarial en donde radiquen las fincas o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito. Este expediente sustituye por tanto al judicial regulado por el anterior artículo 201 de la Ley Hipotecaria y se caracteriza por su especial preocupación por la defensa de los derechos de todos los posibles afectados.
- Se incorporan a la ley algunos supuestos dispersos de títulos hábiles para inmatricular que ya estaban recogidos en normas especiales como el proyecto de reparcelación, el acta de reorganización derivada de concentración parcelaria, acta de ocupación en sede de expropiación o las resoluciones recaídas en deslindes administrativos.
- Se regulan también los procedimientos de deslinde; doble o múltiple inmatriculación de fincas; el de liberación de cargas o gravámenes –con una regla específica para la cancelación de censos, foros y otros gravámenes análogos que, constituidos por tiempo indefinido, siguen arrastrándose sin titulares conocidos durante generaciones– y el de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.
- Se amplían los supuestos en los que se puede aplicar el procedimiento simplificado de valoración colectiva para agilizar la adaptación de los valores catastrales a los cambios de régimen urbanístico sin necesidad de aprobar una nueva ponencia, pero garantizando en todo caso un valor reglado y predeterminado.
- Se prevé asimismo la posibilidad de aprobar ponencias parciales para inmuebles singulares (aeródromos, helipuertos, puertos no comerciales, campings, campos de golf, embalses de riego, centrales hidroeléctricas, etc.) para darlos de alta en el Catastro sin tener que esperar a la Ponencia, agilizando así su valoración pero garantizando la uniformidad de criterio en todo el país.
- Por último, se hace potestativa en lugar de obligatoria la creación de juntas periciales en todos los municipios para intervenir como órgano de asesoramiento, apoyo y colaboración en la tramitación de los procedimientos catastrales que afecten a bienes inmuebles rústicos, dadas las dificultades existentes para su constitución y funcionamiento en muchas localidades.