

Estimados compañeros.

En el presente Boletín remitimos lo siguiente:

1. Estudio sobre el cobro de honorarios por las actuaciones periciales: “pericias, provisiones y liquidaciones: sin orden ni concierto”.
2. Sentencia del TS de 12 de marzo de 2015 sobre un tema tan controvertido que dos Magistrados de la Sala han emitido su voto particular. Con esta sentencia se consolida la doctrina de que los contratos de arrendamiento de locales de negocio celebrados entre la reforma Boyer (9-mayo-1985) y la actual ley de 1994 sujetos por voluntad de las partes a prórroga forzosa se rigen por la Disp. Adicional Tercera de la LAU. *Anexo al presente.*
3. Ley 13/2015 de 24 de junio que reforma las leyes Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario y que supone un avance más en la ansiada coordinación entre la institución de seguridad y la tributaria, pudiéndose destacar la regulación de la forma de inscribir no solo la descripción literaria de las fincas sino también su ubicación y delimitación gráfica, o el traslado a la ley del criterio del TS de considerar los suelos urbanizables sin planeamiento de desarrollo detallado o pormenorizado como bienes inmuebles de naturaleza rústica a los que se incorporan nuevos criterios de valoración. *Anexo al presente.*

1. Pericias, provisiones y liquidaciones: sin orden ni concierto.-

Son muchos los colegiados que expresan su malestar por las actuaciones de algunos Juzgados cuando llega la hora de cobrar por una actuación pericial. La última “moda” es la limitación de importes que se impone por los Secretarios en materia de provisión de fondos.... y que suele tener como consecuencia que al final de su actuación, coincidente con la entrega del dictamen, el perito no cobre la totalidad de lo devengado por su trabajo.

Vamos a intentar ordenar lo que, en este tema, consideramos, debería ser.....

En primer lugar, criticar el desconcierto existente como consecuencia del criterio de la Comisión del Mercado y la Competencia de que no haya tarifas ni recomendaciones de honorarios para los servicios prestados a requerimiento judicial en el que la parte obligada a pagar se puede ver sorprendida por una minuta correspondiente a unos servicios que, si hubiera contratado personalmente, podría haber anticipado su coste... Con las tarifas colegiales se zanjarían estas sorpresas y, sobre todo, algunos abusos que el Colegio no puede evitar y que, a la larga, perjudica a todo el colectivo.

En consecuencia, en esta especialidad también rige el principio de autonomía de la voluntad y la libertad para pactar honorarios.... El problema es, precisamente, pactarlos.... ¿Quién pacta con el perito los honorarios? ¿El Secretario que no los va a pagar y que no puede erigirse en defensor ni representante de parte.... El ejecutante que los pagará inicialmente para luego repercutirlo vía costas en el ejecutado.... El ejecutado que suele estar “missing” y al margen del procedimiento?.... En la práctica no hay interlocutor para el pacto, ni negociación, ni nada que se parezca a una relación contractual... el perito pide una provisión, el Juzgado la consiente (o la limita) y luego se ajusta la liquidación final a lo provisionado. Sigamos con el desconcierto.....

La provisión de fondos en realidad trata de cubrir los suplidos, entendidos como gastos que se generan, al margen de los honorarios, por la actuación profesional. Pero ocurre que, como medio de garantía para el profesional autónomo, se ha generalizado adelantar el cobro de los honorarios por la vía de la provisión de fondos, de manera que lo habitual es pedir provisión para aplicarla a los honorarios.

Al final, para no perdernos en este tema, podemos concluir que, en la actualidad, la provisión pretende cubrir todos los conceptos por pagos que se generan por la actuación solicitada, de manera que no se limita a una estimación de honorarios por razón de la obra o servicio a realizar, sino que comprende gastos justificados de toda índole, fundamentalmente, cuando proceda, locomoción, alimentación y pernoctación; pero también otros gastos que en determinados casos será necesario afrontar tales como medición, elaboración de croquis o planos, notas o certificaciones registrales, de urbanismo o catastrales, etc....).

Pues bien, el perito tiene derecho a solicitar su provisión de fondos y, aun cuando existe un plazo al efecto de 3 días (art. 342.3 y 638.3 LEC) desde la aceptación, esta solicitud se suele hacer en la propia acta de aceptación del cargo.

El Secretario puede pronunciarse (“decidir mediante Decreto” -art. 342.3 y 638.3 LEC-) sobre la provisión solicitada, y en la práctica algunos lo hacen limitándola a una cantidad que consideran adecuada. En esta decisión entendemos que, en teoría, los Secretarios pueden adoptarla discrecionalmente, pero el problema es cuando lo hacen arbitrariamente (por ejemplo, cuando fijan un importe igual en todas las tasaciones de ese Juzgado sin justificación alguna o sin tener en cuenta distancias a recorrer, clasificación o tipología de la finca, superficie, presumible valor, número de inmuebles de la tasación, entrega de datos con o sin identificación o conocimiento de la situación, evidentes y especiales dificultades por razón de urbanismo.....).

Ante esta circunstancia el perito podrá:

1) Rechazar su intervención alegando como justa causa (art. 342.2 LEC) la insuficiencia de la provisión en cuanto no le garantiza un mínimo razonable de los trabajos a desarrollar y gastos necesarios, lo que deberá justificar con un presupuesto en donde se especifiquen los conceptos que comprende su actuación. La consecuencia es que el Secretario nombrará al siguiente de la lista, sin que, apreciada justa causa, el perito pueda ser perjudicado (v. gr. excluyéndolo de la lista) por su negativa a aceptar.

2) Presentar su queja, mediante recurso de reposición si se admite o con simple escrito en caso contrario, con aportación de presupuesto detallado con los conceptos oportunos, para que, con mayor conocimiento de causa, el Secretario pueda cambiar su decisión. Realmente, el Decreto del Secretario podría ser recurrido ante el mismo -art. 451 LEC-, pero existe el problema de que en muchos casos al no ser el perito parte del procedimiento no se le considerará legitimado para recurrir esa decisión -art. 448 LEC- por mucho que le afecte; ante ello cabría señalar que a los solos efectos de contratación de sus servicios el perito pasa a ser parte solo para esa relación que se constituye en esa fase del procedimiento judicial -art. 10 LEC- y aunque este planteamiento no deja de ser un extraño artificio habrá que convenir que el perito debería tener algo que decir en esa decisión y puedo dar fe de que en algún Juzgado se ha admitido la fórmula del recurso.

3) Conformarse con esa decisión, siendo conveniente dejar constancia en acta de aceptación del encargo de que la provisión solicitada lo es sin perjuicio de la liquidación final que proceda.

Parece obvio, y es una opción que no cabe desechar, que el perito puede aceptar el encargo sin pedir provisión de fondos y que en este caso presentará su minuta de honorarios junto con el trabajo desarrollado.

Ahora bien, nos surge una nueva duda... ¿Qué ocurre cuando el perito que ha pedido provisión de fondos realiza su trabajo sin esperar a recibirla?

Pedir provisión se plantea como un derecho del perito que la propia exposición de motivos de la LEC configura como una garantía para el mismo al concebirlo como *“solución o, cuando menos, importante atenuación del problema práctico, muy frecuente, de la adecuada y tempestiva remuneración de los peritos”*. Los derechos se ejercen o no, por ello la LEC habla de que el *“perito... podrá solicitar...”*, porque, si no quiere, no la solicita.... Y si no solicita la provisión

no quiere decir que no deba cumplir con el encargo... Por la misma “regla de tres”, si la solicita y no se le entrega, tampoco quiere decir que no deba cumplirlo. Aquí el perito podría “agarrarse” a su garantía y negarse a trabajar o, si lo prefiere, asumir el riesgo y ponerse manos a la obra sin la seguridad de cobrar; es decir, el perito se garantiza el cobro esperando la provisión o, por el contrario, pierde la garantía si se pone a trabajar sin la provisión. Pero, ojo, perder la garantía no supone perder el derecho a cobrar por su trabajo. Lo que dice la LEC es que el perito “*quedará eximido de emitir el dictamen*” (art. 342.3) o que emitirá el dictamen “*previo abono de la misma*” (art. 638.3 LEC) o, lo que es igual, nadie le podrá obligar a emitirlo (a renunciar a su garantía) si no lo quiere hacer, pero si lo ha realizado antes de que le revoquen el encargo deberá cobrarlo.

Aquí existe la duda de si “eximir”, en cuanto las partes no pueden proceder a nueva designación, equivale a revocación..... esta exención, prevista para la prueba pericial, la ley no la refiere en la intervención de perito tasador en el avalúo de las ejecuciones. En éstas, la falta de provisión no supone la pérdida de la posibilidad a efectuar el avalúo con posterioridad por otro perito. En este caso la buena doctrina sería interpretar que si con posterioridad se vuelve a pedir la tasación debería ser llamado el mismo perito al que con anterioridad no se le provisionó con lo que se evitaría la posibilidad de conseguir el cambio del perito por la vía de no consignar la provisión.

En cualquier caso, los tiempos por los que se mueven los Juzgados para decidir y notificar hacen que el perito no tenga por qué presumir que si en cinco días (plazo que prevé el art. 342.3 para abonar dicha cantidad) no le llega la provisión debe entender que queda eximido... lo importante es que se le comunique. Si le comunican la revocación del encargo, entonces, ya sí pueden negarle cualquier pago.... lo que supone un verdadero problema para el perito celoso que en cuanto lo nombran se dispone a “adelantar” trabajo para luego cumplir sus plazos (8 días) de entrega.

Debemos concluir: Cuando el perito concluye su trabajo mediante la entrega del dictamen (nos referimos al avalúo de las ejecuciones) deberá entregar la minuta de honorarios con la liquidación final que corresponda a las actuaciones y conceptos realizados. En dicha liquidación se confirmarán, o no, los conceptos presupuestados y se harán las correcciones oportunas atendiendo al trabajo realmente desarrollado y gastos efectivamente realizados. Si no hubo provisión la minuta se cobrará en su totalidad, y, si la hubo, mediante compensación se devolverá lo que proceda o se reclamará la diferencia; y aquí, cuando se trata de cobrar la totalidad o parte de los honorarios, es donde, como colofón a este desarrollo, se plantea el verdadero problema.

Teóricamente el Juzgado debería dar traslado a las partes del procedimiento (¿ambas, o solo la ejecutada que será la que, sin perjuicio de que lo adelante la ejecutante, pagará vía costas?) y, si los honorarios **no son impugnados**, requerir al obligado, con los apercibimientos oportunos, para la entrega directa al perito, o consignación en el Juzgado, del importe devengado.

Cuando la teoría se cumple el problema queda resuelto.

Ahora bien, si como se suele denunciar por los colegiados, el Juzgado hace caso omiso a la reclamación del perito la solución podría ser: pedir que se incluya en las costas del procedimiento o, quizás una vía más rápida o directa, iniciar un procedimiento monitorio contra el obligado para exigirle el pago.

En caso de **impugnación** de la minuta (art. 246.2 LEC), lo que procede es la remisión al Colegio para que éste emita informe, no vinculante para el Juzgado, pronunciándose sobre si, con arreglo a los criterios aprobados por la Junta de Gobierno a los solos efectos de tasación de costas (D. Adicional Cuarta de la Ley 2/1974 sobre Colegios Profesionales), los importes minutados son indebidos o excesivos o, por el contrario, la minuta se ajusta a los mencionados criterios. Con dicho informe corresponde al Secretario judicial la decisión final sobre la adecuación de los honorarios.

Boletín Jurídico Nº 4



Consejo General Coapi España

23 de Julio de 2015

Circular 4-15

Vemos así que el criterio de libertad de pacto que pretende la Comisión del Mercado y de la Competencia es artificioso, una quimera, pues la propia Ley prevé que en estos casos haya cierto control que se impone, vía impugnación, mediante normas orientadoras al efecto y decisión final del Juzgado.

Asesoría Jurídica.

En la Villa de Madrid, a doce de Marzo de dos mil quince.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida en pleno por los magistrados indicados al margen, ha visto el recurso de casación por interés casacional interpuesto por las demandantes D^ª Rosalia y D^ª Almudena, representadas ante esta Sala por el procurador D. Joaquín Fanjul de Antonio, contra la sentencia dictada el 28 de septiembre de 2012 por la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Zaragoza en el recurso de apelación nº 421/2012 dimanante de las actuaciones de juicio ordinario nº 1055/2011 del Juzgado de Primera Instancia nº 15 de Zaragoza, sobre resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio. Han sido parte recurrida los demandados D. Basilio, representado ante esta Sala por el procurador D. Miguel Lozano Sánchez, y D. Ezequias, D^ª Inés y la Sociedad Civil RMG S.C., representados por el procurador D. Fernando García de la Cruz Romeral.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 3 de noviembre de 2011 se presentó demanda interpuesta por D^ª Rosalia y D^ª Almudena contra D. Basilio, D. Ezequias, D^ª Inés y la sociedad civil RMG, S.C., solicitando se dictara sentencia con los siguientes pronunciamientos:

«A) Se declare resuelto y extinguido el arrendamiento del local sito en Zaragoza, C/ Reina Felicia, nº 2 local izquierda por causa de jubilación, y la nulidad del traspaso documentado en Escritura de 17 de marzo de 2011, condenando a los demandados a la entrega del local arrendado a la actora, apercibiéndoles de lanzamiento.

B) Subsidiariamente se declare ser el 1 de enero de 2015 la fecha de extinción de dicho arrendamiento».

SEGUNDO.- Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia nº 15 de Zaragoza, dando lugar a las actuaciones nº 1055/2011 de juicio ordinario, y emplazados los demandados, estos comparecieron y contestaron a la demanda, conjuntamente D. Ezequias, D^ª Inés y la sociedad civil RMG, S.C., y, por separado, D. Basilio, si bien todos ellos interesaron la íntegra desestimación de la demanda con imposición de costas a las demandantes.

TERCERO.- Convocadas las partes a la audiencia previa y admitida en dicho acto la prueba documental aportada por la parte demandada, recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, la juez sustituta del mencionado Juzgado dictó sentencia el 6 de junio de 2012 desestimando la demanda, absolviendo de la misma a los demandados e imponiendo las costas a la parte demandante.

CUARTO.- Interpuesto por la parte demandante contra dicha sentencia recurso de apelación, que se tramitó con el nº 421/2012 de la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Zaragoza, esta dictó sentencia el 28 de septiembre de 2012 desestimando el recurso, confirmando íntegramente la sentencia apelada e imponiendo a la parte apelante las costas de la segunda instancia.

QUINTO.- La parte demandante-apelante interpuso recurso de casación por interés casacional contra la sentencia de segunda instancia, que fue tenido por interpuesto. El recurso se fundaba en infracción de la disposición transitoria primera de la LAU de 1994, por aplicación indebida, y de la disposición transitoria tercera de la misma ley, por inaplicación, así como en infracción de los arts. 1543 y 1256 CC. Por lo que se refiere al interés casacional (art. 477.2-3º LEC), se invocaba tanto la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales como la oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial de esta Sala que considera aplicable a casos como el enjuiciado la disposición transitoria tercera de la LAU de 1994.

SEXTO.- Recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma ambas partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, el recurso fue admitido por auto de 9 de julio de 2013, a continuación de lo cual las partes recurridas presentaron sus respectivos escritos de oposición solicitando la desestimación del recurso con imposición de costas a la parte recurrente.

SÉPTIMO.- Por providencia de 1 de octubre de 2014 se nombró ponente al magistrado Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller y se

acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 19 de noviembre siguiente, pero por providencia del mismo 19 de noviembre se acordó suspender el señalamiento y someter el conocimiento del recurso al pleno de los magistrados de la Sala, y por providencia de 8 de enero del corriente año se señaló la votación y fallo para el 25 de febrero siguiente, en que tuvo lugar, asumiendo la ponencia el presidente de la Sala Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán por haber anunciado voto particular discrepante el magistrado ponente Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Cuestión jurídica planteada.

El presente recurso de casación por interés casacional, interpuesto por la parte arrendadora contra la sentencia de apelación que confirmó la de primera instancia desestimando su demanda de resolución de un contrato de arrendamiento de local de negocio, plantea, como cuestión jurídica de interés casacional, tanto por existir jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales como por oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, si un arrendamiento de local de negocio celebrado a partir del 9 de mayo de 1985 pero sujeto por expresa voluntad de las partes al régimen de prórroga establecido en el art. 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre (en adelante LAU 1964), se rige, en cuanto a su duración tras la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU 1994), por la disposición transitoria primera, apartado 2, de la LAU 1994 o, por el contrario, por su disposición transitoria tercera (en adelante d.t. 1ª y d.t. 3ª respectivamente).

SEGUNDO.- Antecedentes relevantes para la decisión del recurso.

1.- El contrato litigioso y sus vicisitudes.

A) Con fecha 19 de noviembre de 1986 D. Jose Pedro, como arrendador, y D. Basilio, como arrendatario, celebraron un contrato de arrendamiento del local de negocio sito en Zaragoza, casa nº 2, izquierda, de la calle Reina Felicia.

En la condición 4ª del contrato se estipulaba que el arrendamiento comenzaría el 1 de enero de 1987 y finalizaría el 31 del mismo mes y año, prorrogándose «por meses naturales sucesivos de acuerdo con lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos».

En la condición 5ª se establecía el destino del local al negocio de bar, y en la 6ª se facultaba al arrendatario para realizar a su costa todas las obras necesarias para acomodar el local al objeto pactado.

B) Tras fallecer el arrendador D. Jose Pedro el 27 de junio de 2005, sus herederas Dª Rosalia y Dª Almudena, como integrantes de la comunidad de bienes " DIRECCION000 CB", firmaron un documento el 29 de septiembre del mismo año con el arrendatario D. Basilio en el que la condición de parte arrendadora era asumida por dicha comunidad de bienes.

C) El 17 de marzo de 2011 D. Basilio y su esposa, de una parte, y D. Ezequias y Dª Inés, de otra, los dos últimos actuando en su propio nombre y derecho y como integrantes de la sociedad civil "RMG, S.C.", otorgaron escritura pública de traspaso del local por un precio de 22.500 euros, quedando afecto el arrendamiento a la citada sociedad civil. En la escritura se hizo constar que D. Basilio había notificado por burofax a la comunidad de bienes " DIRECCION000 CB" su propósito de traspasar el local y el precio del traspaso, y en la propia escritura el Sr. Basilio se obligaba a notificar fehacientemente, conforme al art. 32 LAU 1964, el traspaso verificado.

D) El 22 de marzo de 2011 el INSS dictó resolución aprobando la jubilación de D. Basilio con efectos económicos a partir de abril de 2011.

E) En el mismo año 2011 Dª Rosalia y Dª Almudena promovieron juicio verbal contra D. Basilio pidiendo se declarase resuelto el contrato de arrendamiento por expiración del término, pero tras obtener sentencia favorable en primera instancia, su demanda fue totalmente desestimada en apelación por considerarse el contrato sujeto a la prórroga forzosa LAU 1964 por expresa voluntad de

las partes.

2.- Demanda y contestación a la demanda.

A) El 3 de noviembre de 2011 D^a Rosalia y D^a Almudena demandaron a D. Basilio, D. Ezequias, D^a Inés y la sociedad civil "RMG S.C." pidiendo, con carácter principal, que se declarase resuelto y extinguido el contrato de arrendamiento por causa de jubilación del arrendatario, así como la nulidad del traspaso antes mencionado, y, subsidiariamente, que se declarase el 1 de enero de 2015 como fecha de extinción del arrendamiento conforme a la d.t. 3^a, letra B, apartado 2, de la LAU 1994.

B) Los demandados D. Ezequias, D^a Inés y "RMG S.C." contestaron a la demanda pidiendo su desestimación por no ser aplicable al contrato litigioso la d.t. 3^a de la LAU 1994.

C) El codemandado D. Basilio contestó a la demanda alegando, acerca de la pretensión principal, que su jubilación había sido posterior al traspaso y, en relación con la subsidiaria, que no era aplicable la d.t. 3^a LAU 1994 sino la 1^a, añadiendo que, aun cuando fuese aplicable la d.t. 3^a, el arrendamiento subsistiría hasta el 17 de marzo de 2021 en virtud del traspaso efectuado el 17 de marzo de 2011, por todo lo cual pidió también la íntegra desestimación de la demanda.

3.- Sentencias de ambas instancias y recurso de casación .

A) La sentencia de primera instancia desestimó totalmente la demanda razonando, en síntesis, que el contrato se regía por la LAU 1964 en virtud de lo dispuesto por la d.t. 1^a LAU 1994, sin por ello pertenecer al grupo de los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985; que el traspaso había sido anterior a la jubilación del arrendatario y se había ajustado a la ley, por lo que procedía desestimar la pretensión principal de la demanda; y por último, que también procedía desestimar su pretensión subsidiaria porque, al haber quedado sujeto el arrendamiento a la prórroga forzosa del art. 57 LAU por expresa voluntad de las partes, su resolución quedaba a la voluntad del arrendatario.

B) La parte demandante interpuso recurso de apelación manteniendo las pretensiones principal y subsidiaria de su demanda por resultar aplicable la d.t. 3^a, no la 1^a, de la LAU 1994, determinar la jubilación del arrendatario la extinción del contrato por ministerio de la ley, haberse buscado la fecha del traspaso en fraude de ley para eludir la extinción del contrato por jubilación y, en fin, no ser aplicable el art. 32 LAU 1964 por no serlo tampoco la d.t. 1^a LAU 1994 sino la 3^a.

C) Los demandados D. Ezequias, D^a Inés y "RMG S.C." se opusieron al recurso alegando que la d.t. LAU 1994 aplicable al contrato era la 1^a y no la 3^a, por lo que decaía todo el planteamiento de los apelantes.

D) El codemandado D. Basilio se opuso al recurso de apelación alegando, en síntesis y en lo que aquí interesa, que el traspaso había sido legal y anterior a su jubilación, sin fraude alguno de ley, que no era aplicable al caso la d.t. 3^a, sino la 1^a, de la LAU 1994 y, en fin, que aun cuando fuese aplicable la 3^a el arrendamiento estaría vigente hasta el 17 de marzo de 2021 porque la escritura de traspaso se había otorgado el 17 de marzo de 2011.

E) La sentencia de segunda instancia desestimó el recurso de apelación y confirmó la sentencia apelada porque, en síntesis, el contrato de arrendamiento se había celebrado el 19 de noviembre de 1986, debiendo encuadrarse por tanto en la d.t. 1^a, apdo. 2, LAU 1994, y el traspaso, ajustado al art. 32 LAU 1964, se había efectuado antes de la jubilación del arrendatario.

F) Contra la sentencia de segunda instancia recurrió en casación la parte demandante-apelante, arrendadora en el contrato litigioso.

TERCERO.- Recurso de casación y oposición de las partes recurridas.

1.- Recurso de casación .

El recurso de compone de un solo motivo fundado en infracción, en primer lugar, de la d.t. 1^a LAU 1994 por aplicación indebida

y, en consecuencia, de la d.t. 3ª de la misma ley por inaplicación; y en segundo lugar, de los arts. 1543 y 1256 CC.

El desarrollo argumental del motivo comienza refiriéndose a la segunda de las infracciones, que se habría producido por no haber considerado la sentencia recurrida la necesidad de que el arrendamiento esté sujeto a plazo y su duración no pueda quedar a la exclusiva voluntad del arrendatario.

En cuanto a la primera de las infracciones, se alega que si la voluntad de las partes fue someter el contrato al régimen de la LAU 1964 mediante el pacto expreso de prórroga forzosa, entonces tendría que aplicarse la d.t. 3ª LAU 1994 al plazo de finalización porque, de lo contrario, se eliminaría la esencia de la temporalidad de los arriendos.

Por lo que se refiere al interés casacional, se aduce la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales, citando como favorables a la aplicación de la d.t. 1ª las sentencias de 22 de febrero de 2007 de la Sección 19ª de la Audiencia Provincial de Madrid y 13 de febrero de 2007 de la Sección 21ª de la misma Audiencia, y, como favorables a la aplicación de la d.t. 3ª, las sentencias de 9 de junio de 2008 de la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Asturias y 3 de diciembre de 2004 y 31 de octubre de 2003 de la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Barcelona.

También se alega oposición de la sentencia impugnada a la doctrina de esta Sala contenida en las sentencias de 9 de septiembre de 2009 y, sobre todo, 7 de noviembre de 2011, porque esta última declara aplicable la d.t. 3ª a los contratos celebrados tras la entrada en vigor del RDL 2/1985 cuando las partes hubieran pactado la prórroga forzosa.

En consecuencia, la parte recurrente, manteniendo ya únicamente la pretensión subsidiaria de su demanda, considera que debe declararse el 1 de enero de 2015 como fecha de extinción del contrato.

2.- Oposición del recurrido D. Basilio.

Este demandado, tras puntualizar que lo pedido en el recurso no coincide con lo pedido en la demanda, observación irrelevante porque nada impide a la parte demandante mantener en un recurso únicamente la pretensión formulada con carácter subsidiario, opone en primer lugar que, al haberse producido un traspaso del local con fecha 17 de marzo de 2011, la propia d.t. 3ª LAU 1994 cuya aplicación se propugna en el recurso determinaría una duración mínima añadida de 10 años a contar desde la realización del traspaso, de modo que el contrato se extinguiría el 17 de marzo de 2021 y no el 1 de enero de 2015 como se pide en la demanda.

También aduce este recurrido que la sentencia de esta Sala del año 2011 citada en el recurso versa sobre un contrato de arrendamiento diferente del aquí litigioso y, por último, que no tiene sentido demandarle en cuanto a la pretensión relativa a la fecha de extinción del arrendamiento.

3.- Oposición de la parte recurrida integrada por los demandados D. Ezequias, Dª Inés y "RMG S.C.".

Esta parte alega, en primer lugar, que el recurso incurre en la causa de inadmisión del art. 483.2-1º, inciso segundo, en relación con el art. 479.4, ambos de la LEC, porque no se acota parte alguna de las sentencias de las Audiencias Provinciales citadas en el recurso, ninguna de las cuales se pronuncia sobre un caso similar al presente.

Se aduce, en segundo lugar, que en la demanda no se pidió expresamente la aplicación de la d.t. 3ª LAU 1994, invocada únicamente con posterioridad, al recurrir la parte actora en apelación.

En tercer lugar, se opone que la sentencia de esta Sala del año 2011 versó sobre un caso diferente, en el que se concedía al arrendatario la facultad de prorrogar anualmente el contrato con carácter indefinido.

Por último, se invoca la sentencia de esta Sala de 31 de octubre de 2008 sobre la posibilidad de someter a prórroga forzosa los arrendamientos celebrados bajo la vigencia del RDL 2/1985 y la inexistencia de una fecha para su extinción según la LAU 1994.

CUARTO.- Admisibilidad del recurso.

El recurso es admisible, pese a lo alegado por una de las partes recurridas, porque plantea con nitidez una cuestión estrictamente jurídica, consistente en la aplicabilidad al caso de la d.t. 1ª LAU 1994 o por el contrario de su d.t. 3ª, cuestión sobre la cual existen criterios dispares de diferentes Audiencias Provinciales y, a su vez, una posible oposición de la sentencia recurrida a la doctrina representada por su sentencia de pleno de 9 de septiembre de 2009 (recurso nº 1071/2005, en adelante STS 9-9-2009), en cuanto declara que los contratos de arrendamiento no pueden tener una duración indefinida, y por su sentencia de 17 de noviembre de 2011 (recurso nº 1635/2008, en adelante STS 17-11-2011), en cuanto, más específicamente, declara que los contratos de arrendamiento de local de negocio anteriores a la LAU 1994 pero celebrados después del 9 de mayo de 1985 y sujetos por voluntad de las partes a prórroga forzosa se rigen, en cuanto a su duración, por la d.t. 3ª LAU 1994 y no por su d.t. 1ª.

La circunstancia de que el contenido de los contratos de arrendamiento sobre los que se pronunciaron dichas sentencias no sea idéntico al del contrato aquí litigioso no puede excluir el interés casacional, pues además de ser normal o habitual que los contratos no seriadados difieran en su contenido, lo relevante no es la identidad de los respectivos contratos sino la identidad de la cuestión jurídica controvertida, que en este caso es evidente por lo que respecta a la STS 17-11-2011 y a la sentencia de 22 de febrero de 2007 de la Sección 19ª de la Audiencia Provincial de Madrid, esta última favorable a la aplicación de la d.t. 1ª LAU 1994 en contraste con las sentencias de 9 de junio de 2008 de la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Asturias y 3 de diciembre de 2004 y 31 de octubre de 2003 de la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, favorables a la aplicación de la d.t. 3ª de la misma ley. Si a esto se une que la STS 9-9-2009 también guarda una estrecha relación con la cuestión jurídica planteada, en cuanto excluye que los contratos de arrendamiento de local de negocio puedan tener una duración indefinida, la admisibilidad del presente recurso de casación por interés casacional no viene sino a corroborarse.

Por lo demás, otras alegaciones que se oponen a la admisibilidad del recurso, como la falta de invocación de la d.t. 3ª LAU 1994 en la demanda, no son ciertas, pues basta con leer el escrito de demanda para comprobar que dicha d.t. sí se invocaba expresamente, y no de forma que pudiera pasar inadvertida sino en negrita y al comienzo de los fundamentos de derecho relativos al fondo. En cuanto a la también alegada diferencia entre lo pedido en la demanda y lo pedido en el presente recurso, ya se ha dicho que es irrelevante, porque nada impide que la parte demandante renuncie a seguir manteniendo en vía de recurso la pretensión principal de su demanda pero insista en la subsidiaria. Finalmente, la cita de la sentencia de esta Sala de 31 de octubre de 2008 (recurso nº 690/2003, en adelante STS 31-10-2008) en el escrito de oposición que propugna la inadmisibilidad del recurso no viene sino a reafirmar la existencia del interés casacional, pues dicha sentencia se invoca en apoyo de la duración indefinida de los contratos de arrendamiento posteriores al 9 de mayo de 1985 pero sujetos a prórroga forzosa.

QUINTO.- Decisión de la Sala: reiteración del criterio de la STS 17-11-2011 y, por tanto, aplicación de la d.t. 3ª LAU 1994.

El fundamento de derecho cuarto de la STS 17-11-2011 contiene, en su apartado C), el siguiente razonamiento:

«El legislador de 1994, no olvidó la gran cantidad de arrendamientos de local de negocio que, en el momento de su entrada en vigor, estaban sometidos a un régimen de prórroga forzosa, por lo que dedicó la DT Tercera a establecer una normativa que permitiría en estos contratos fijar una fecha de finalización. Y es que, tal y como declaró la sentencia de pleno de esta Sala de 9 de septiembre de 2009 (RC n.º 1071/2005), al analizar un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda celebrado bajo la vigencia de la LAU 1994 que incluía entre sus cláusulas un sometimiento al régimen de prórroga forzosa, "(h)a de afirmarse que una cosa es que el legislador pueda imponer, por razones de política legislativa, la prórroga forzosa para el arrendador, como efectivamente mantuvo para los arrendamientos urbanos desde el año 1920 hasta el año 1985, y otra muy distinta que las partes puedan hacerlo válidamente por la vía del artículo 4.º de la LAU 1994 y el 1255 del Código Civil, sin alterar por ello la propia esencia y naturaleza del contrato que de por sí ha de ser de duración determinada -o, al menos, determinable- y sin que deba aceptarse que una duración fijada de un año prorrogable indefinidamente a voluntad del arrendatario por años sucesivos, suponga realmente la fijación de una duración en la forma exigida por la ley". En definitiva, no resulta aceptable que la mera voluntad de las partes permita eliminar la esencia del contrato de arrendamiento, una de cuyas características es la temporalidad.

»El análisis conjunto y sistemático de la DT Primera, apartado 2 y de la DT Tercera de LAU 1994, permiten declarar que el régimen fijado por esta última resulta igualmente aplicable a los contratos celebrados tras la entrada en vigor del RDL 2/1985, cuando las partes hubieran establecido la prórroga forzosa, pues si el legislador previó un fin para los contratos de arrendamiento de local de negocio que legalmente debían estar sometidos a la prórroga forzosa, por razones de política legislativa, aún más debe estar previsto en los que se fijó convencionalmente, so pena de eliminar la esencia del arrendamiento.

»En definitiva, la DT Primera LAU 1994, remite expresamente al RDL 2/1985 y a la LAU 1964 para la regulación de los arrendamientos de local de negocio, por lo que se debe entender que la alusión a la tácita reconducción está únicamente prevista

para aquellos contratos de arrendamiento de local de negocio que se celebraron al amparo del RDL 2/1985 sin incluirse referencia alguna a una prórroga forzosa en cuanto a su duración. Para el resto, esto es, para los arrendamientos de locales de negocio respecto a los que sí se estableció de modo voluntario un sistema de prórroga forzosa, les resulta aplicable la LAU 1964, y consecuentemente en materia de finalización de la situación de prórroga, la DT Tercera LAU 1994 ».

Pues bien, esta Sala, reunida en pleno, ha decidido reiterar dicho criterio, asumiendo íntegramente el razonamiento anteriormente transcrito, y fijar como doctrina jurisprudencial la aplicabilidad de la d.t. 3ª LAU 1994 a los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 y anteriores a la entrada en vigor de LAU 1994 pero sujetos por voluntad expresa de las partes a la prórroga forzosa de la LAU 1964, ya que además, por un lado, no sería coherente con el espíritu y finalidad del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, que la supresión del carácter forzoso del régimen de prórroga del art. 57 LAU se tradujese para el arrendador que lo pactara expresamente en un régimen de duración más desfavorable que el de la propia LAU 1964 y, por otro, el criterio favorable a la duración indefinida de estos arrendamientos que podría deducirse de la STS 31-10-2008, citada en uno de los escritos de oposición al recurso, debe entenderse modificado por la STS 9-9-2009, referida a unos contratos posteriores a la LAU 1994 pero que traían causa de los celebrados bajo la vigencia del citado Real Decreto-Ley 2/1985.

SEXTO.- Consecuencias de la estimación del recurso y de la asunción de la instancia.

El art. 487.3 LEC dispone que la sentencia que considere fundado un recurso de casación por interés casacional, además de casar la sentencia recurrida y declarar lo que corresponda según los términos en que se haya producido la oposición a la doctrina jurisprudencial o la contradicción o divergencia de la jurisprudencia, «resolverá sobre el caso».

Por tanto, habiéndose pedido en la demanda, en lo que aquí interesa, la declaración de que el contrato litigioso se extinguiría el 1 de enero de 2015, esta Sala debe decidir, ya como órgano de instancia, si efectivamente procede o no estimar dicha pretensión, pues una de las partes demandadas-recurridas viene sosteniendo, desde su contestación a la demanda hasta su oposición al presente recurso de casación, que aun cuando fuese aplicable la d.t. 3ª LAU 1994 el contrato no se extinguiría hasta el 17 de marzo de 2021 por haber mediado un traspaso válido efectuado el 17 de marzo de 2011, cuestión esta sobre la que no llegaron a pronunciarse las sentencias de instancia al haber considerado aplicable la d.t. 1ª LAU 1994 y no la 3ª.

Pues bien, la cuestión debe resolverse desestimando la demanda porque, habiéndose efectuado válidamente el traspaso del local por una persona física a otras después de la entrada en vigor de la LAU 1994 y antes de los veinte años desde su aprobación, procede aplicar el párrafo quinto del apartado B). 3. de la d.t. 3ª LAU 1994 que establece «la continuación del arrendamiento por un mínimo de diez años a contar desde su realización (la del traspaso)», tomándose como fecha de este último, según el párrafo último del mismo apartado, «la de la escritura a que se refiere el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 », que en el presente caso fue el 17 de marzo de 2011. En consecuencia, la fecha de extinción del contrato litigioso no podía ser el 1 de enero de 2015, como se pide en la demanda, sino el 17 de marzo de 2021.

SÉPTIMO.- La estimación del recurso de casación por interés casacional determina que, conforme al art. 398.2 LEC, no proceda imponer especialmente las costas a ninguna de las partes, y la misma solución debe adoptarse en cuanto a las costas de las instancias, poniendo en relación el art. 398 LEC con su art. 394.1, porque el recurso de apelación de la parte demandante estaba fundado en cuanto a la aplicabilidad de la d.t. 3ª LAU 1994 y porque, aun cuando en definitiva no procediera estimar la demanda, el caso presentaba serias dudas de derecho.

OCTAVO.- Conforme al apartado 8 de disposición adicional 15ª LOPJ procede devolver a la parte recurrente el depósito constituido

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLO

1º.- ESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN POR INTERÉS CASACIONAL interpuesto por las demandantes Dª Rosalia y Dª Almudena contra la sentencia dictada el 28 de septiembre de 2012 por la sección 5ª de la Audiencia Provincial de Zaragoza en el recurso de apelación nº 421/2012.

2ª.- Casar la sentencia recurrida.

3º.- Fijar la siguiente doctrina jurisprudencial: «Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes de la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 pero celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 y sujetos a prórroga forzosa se rigen, en cuanto a su duración, por la disposición transitoria tercera de dicha ley ».

4º.- Resolver el caso, en funciones de instancia, desestimando íntegramente la demanda, aunque por fundamentos jurídicos diferentes, en cuanto a la pretensión subsidiaria, de los de las sentencias de primera instancia y apelación.

5º.- No imponer especialmente a ninguna de las partes las costas del recurso de casación ni las de las dos instancias.

6º.- Y devolver a la parte recurrente el depósito constituido.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Francisco Marín Castán. José Ramón Ferrándiz Gabriel. José Antonio Seijas Quintana. Antonio Salas Carceller. Ignacio Sancho Gargallo. Francisco Javier Orduña Moreno. Rafael Sarazá Jimena Sebastián Sastre Papiol. Eduardo Baena Ruiz. Xavier O' Callaghan Muñoz. Firmada y rubricada.

VOTO PARTICULAR

FECHA:12/03/2015

Que formulan los Magistrados Excmos. Sres. D. Antonio Salas Carceller y don Xavier O' Callaghan Muñoz, al amparo de lo previsto en los artículos 260 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 205 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Quedan aceptados los antecedentes de hecho y los fundamentos jurídicos primero, segundo, tercero y cuarto de la anterior sentencia nº 137/2015, de 12 de marzo (Recurso nº 3101/2012). No se comparte el contenido de los fundamentos jurídicos quinto, sexto y séptimo ni la parte dispositiva de dicha resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La referida sentencia, de la que discrepamos con absoluto respeto a la opinión mayoritaria de la Sala, resuelve en el sentido de declarar como doctrina jurisprudencial que "los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes de la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 pero celebrados a partir de 9 de mayo de 1985 y sujetos a prórroga forzosa se rigen, en cuanto a su duración, por la disposición transitoria tercera de dicha ley ".

Mediante el presente voto particular mostramos nuestra disconformidad con tal conclusión por entender que no resulta conforme con el mandato del legislador expresado en las Disposiciones Transitorias de la LAU 1994. No encontramos razón para prescindir de la aplicación de la 1ª de dichas disposiciones, apartado 2, que contiene un regulación completa respecto del régimen aplicable a los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 que subsistían al momento de entrada en vigor de la nueva ley , como sucede con el presente; lo que excluía la aplicación de cualquier otra norma y más concretamente la de la Disposición Transitoria 3ª que contempla -desde su propio enunciado- un supuesto radicalmente distinto referido a los "contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985".

SEGUNDO.- Tanto la sentencia de primera instancia como la dictada en apelación desestimaron la demanda mediante la cual se pretendía que se declarase la extinción del contrato de arrendamiento, de fecha 19 de noviembre de 1986, cuyo objeto era un local de negocio sito en Zaragoza, en el cual se había pactado expresamente la sujeción a prórroga forzosa conforme a la LAU 1964.

El recurso de la parte demandante denuncia la infracción de las Disposiciones Transitorias de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, así como de los artículos 1543 y 1256 del Código Civil, entendiéndose que resulta de aplicación la Disposición Transitoria Tercera y no la Primera, como entendió la sentencia impugnada.

Para justificar el interés casacional, cita como sentencias favorables a la aplicación al caso de la D.T. Primera de la LAU 1994 las de la Audiencia Provincial de Madrid, sección 19ª, de 22 febrero 2007 y de la sección 21ª, de 13 febrero 2007, mientras que consideran de aplicación la D.T. Tercera de dicha Ley las de la Audiencia Provincial de Asturias, sección 6ª, de 9 junio 2008; Audiencia Provincial de Barcelona, sección 4ª, de 31 octubre 2003 y 3 diciembre 2004, así como las sentencias de esta propia Sala de 9 septiembre 2009 y 17 noviembre 2011.

La sentencia dictada por esta Sala nº 582/2009, de 9 septiembre (Rec. 1071/05) se refiere a un supuesto distinto del ahora enjuiciado y, en consecuencia, su doctrina no resulta de aplicación al caso, ya que resuelve sobre contratos celebrados ya bajo la vigencia de la LAU 1994.

Por otra parte, es cierto que la sentencia de esta Sala de 17 de noviembre de 2011, tras mencionar la doctrina de la de 9 de septiembre de 2009, viene a decir lo siguiente: «el análisis conjunto y sistemático de la DT Primera, apartado 2 y de la DT Tercera de LAU 1994 , permiten declarar que el régimen fijado por esta última resulta igualmente aplicable a los contratos celebrados tras la entrada en vigor del RDL 2/1985, cuando las partes hubieran establecido la prórroga forzosa, pues si el legislador previó un fin para los contratos de arrendamiento de local de negocio que legalmente debían estar sometidos a la prórroga forzosa, por razones de política legislativa, aún más debe estar previsto en los que se fijó convencionalmente, so pena de eliminar la esencia del arrendamiento. En definitiva, la DT Primera LAU 1994 , remite expresamente al RDL 2/1985 y a la LAU 1964 para la regulación de los arrendamientos de local de negocio, por lo que se debe entender que la alusión a la tácita reconducción está únicamente prevista para aquellos contratos de arrendamiento de local de negocio que se celebraron al amparo del RDL 2/1985 sin incluirse referencia alguna a una prórroga forzosa en cuanto a su duración. Para el resto, esto es, para los arrendamientos de locales de negocio respecto a los que sí se estableció de modo voluntario un sistema de prórroga forzosa, les resulta aplicable la LAU 1964, y consecuentemente en materia de finalización de la situación de prórroga, la DT Tercera LAU 1994».

TERCERO.- No obstante, entendemos que la anterior doctrina debía ser revisada en el sentido de establecer que los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del día 9 de mayo de 1985 y antes de la entrada en vigor de la LAU 1994 se rigen por lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2 de esta última Ley.

Dicha norma establece, en su párrafo primero, lo siguiente: «los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta Ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril , y por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.....».

De ahí que, cuando se ha pactado la prórroga forzosa al amparo del citado artículo 9 del Real Decreto Ley 2/1985, rige plenamente lo dispuesto por la Ley de 1964 en cuanto a duración del contrato y su prórroga, pues así se ha convenido expresa y libremente por las partes, debiendo ser mantenido por respeto al principio "pacta sunt servanda", teniendo en cuenta que la concesión de tal beneficio de prórroga forzosa al arrendatario podría estar compensado con otros pactos beneficiosos para el arrendador. En estos casos resultarán aplicables los supuestos de excepción a prórroga (artículos 62 y 70 y ss.) y de resolución (artículo 114 y ss.) previstos en la LAU 1964, generándose una situación igual a la que existía previamente a la vigencia del Real Decreto 2/1985, siendo posible para el arrendatario proceder al traspaso del local cumpliendo los requisitos previstos en la misma Ley.

No cabe asimilar este supuesto al contemplado en la Disposición Transitoria Tercera de la LAU 1994, que resulta de aplicación exclusivamente a los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes de 9 de mayo de 1985 y no a los posteriores, como sucede en el presente caso. El distinto tratamiento de uno y otro supuesto responde sin duda a la circunstancia de que la prórroga forzosa venía impuesta por la ley sin posibilidad de renuncia por parte del arrendatario, mientras que a partir de la vigencia del Real Decreto 2/1985 tal prórroga forzosa únicamente se establece por expresa aceptación del arrendador.

En este sentido se ha de destacar cómo el preámbulo de la LAU 1994 a la hora de justificar el régimen transitorio que establece la ley dice que « por lo que se refiere a los contratos existentes a la entrada en vigor de esta ley, los celebrados al amparo del Real Decreto-ley 2/1985 no presentan una especial problemática puesto que ha sido la libre voluntad de las partes la que ha determinado el régimen de la relación en lo que a duración y renta se refiere. Por ello, estos contratos continuarán hasta su extinción sometidos al mismo régimen al que hasta ahora lo venían estando. En ese momento, la nueva relación arrendaticia que se pueda constituir sobre la finca quedará sujeta a la nueva normativa. De esta regulación no quedan exceptuados los contratos que, aunque en fecha posterior al 9 de mayo de 1985, se hayan celebrado con sujeción al régimen de prórroga forzosa, al derivar éste del libre pacto entre las partes».

No existe por tanto laguna legal que haya de ser cubierta mediante la integración de la Disposición Transitoria 1ª con la 3ª, cuya aplicación ha reservado el legislador exclusivamente a los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985, respecto de los cuales la prórroga forzosa venía impuesta legalmente al arrendador. Es la Disposición Transitoria 1ª la que regula de modo completo y exclusivo el régimen aplicable a los contratos celebrados antes de la entrada en vigor de la LAU 1994 pero después de la vigencia del Real Decreto Ley 2/1985.

En consecuencia el recurso debió ser desestimado en cuanto solicita que se case la sentencia impugnada y se declare la extinción del contrato con fecha 1 de enero de 2015 por aplicación de la D.T. 3ª de la LAU 1994.

CUARTO.- Desestimado el recurso, procedería condenar a la parte recurrente al pago de las costas causadas (artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y decretar la pérdida del depósito constituido (Disposición Adicional 15ª.9 de la Ley Orgánica del Poder Judicial).

En consecuencia, la parte dispositiva de la sentencia debía ser la siguiente:

Que debemos declarar y declaramos:

1.- No haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de doña Rosalia y doña Almudena contra la sentencia de fecha veintiocho de septiembre de dos mil doce dictada por la Audiencia Provincial de Zaragoza (Sección 5ª) en el Rollo de Apelación nº 421/12 dimanante de autos de procedimiento ordinario nº 1055/11 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 15 de dicha ciudad de Santa María de Guía a instancia de las recurrentes contra don Basilio y otros.

2.-Condenamos a las recurrentes al pago de las costas causadas por su recurso con pérdida del depósito constituido para su interposición.

Firmado y rubricado Antonio Salas Carceller. Xavier O' Callaghan Muñoz

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia y voto particular por el EXCMO. SR. D. Francisco Marín Castán, ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como secretario de la misma, certifico.

I. DISPOSICIONES GENERALES

JEFATURA DEL ESTADO

7046 *Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.*

FELIPE VI

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente ley.

PREÁMBULO

I

El Consejo de Ministros acordó el 26 de octubre de 2012 la creación de una Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas, para que procediera a elaborar un informe con propuestas de medidas que dotaran a la Administración del tamaño, eficiencia y flexibilidad que demandan los ciudadanos y la economía del país. El 21 de junio de 2013 se recibió en el Consejo de Ministros el informe realizado y, mediante Real Decreto 479/2013, de 21 de junio, se procedió a crear la Oficina para la Ejecución de la Reforma en la Administración a los efectos de coordinar la ejecución e impulso de las medidas necesarias, pudiendo además proponer nuevas medidas.

El campo de las duplicidades administrativas es amplio y no es difícil encontrar aspectos en los que puede mejorarse la coordinación entre distintas instituciones públicas, entre ellas, el Catastro y el Registro de la Propiedad.

El Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario son instituciones de naturaleza y competencias diferenciadas que, no obstante, recaen sobre un mismo ámbito: la realidad inmobiliaria. La coordinación de la información existente en ambas instituciones resulta indispensable para una mejor identificación de los inmuebles y una más adecuada prestación de servicios a ciudadanos y Administraciones.

Esta necesidad ha sido sentida desde tiempos pretéritos y numerosos han sido los intentos realizados para conseguirlo. Pero no es hasta la publicación de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, sobre medidas fiscales, administrativas y de orden social, cuando se comenzaron a asentar los primeros pilares para la efectiva coordinación, introduciendo la referencia catastral como elemento de identificación e intercambio de información y al incorporar la certificación catastral descriptiva y gráfica como requisito indispensable para la inmatriculación de fincas en el Registro. Esta Ley fue complementada en el ámbito hipotecario por la publicación del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprobaron las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. La aprobación de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, supuso un nuevo avance en el ámbito de la colaboración y el intercambio de información, recogiendo lo establecido en la legislación anterior, que fue objeto de refundición en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, actualmente en vigor, que estableció la colaboración del Catastro con el Registro de la Propiedad en el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias, y facilitó que la cartografía catastral sirviera para la identificación de las fincas en el Registro de la Propiedad.

Desde entonces el Registro remite datos de relevancia al Catastro, pero hasta el día de hoy no existe una conexión que posibilite un intercambio bidireccional de información

que permita la necesaria coordinación entre ambos. Existen supuestos en los que, por el carácter voluntario de la inscripción, por llevarse a cabo operaciones registrales o de alteración catastral sin que exista esa comunicación, o por otras causas, se producen situaciones de divergencia. Tampoco existe un procedimiento de coordinación que permita la resolución de discrepancias entre el Registro y el Catastro en la descripción de los bienes inmuebles.

II

Teniendo en cuenta los antecedentes antes referidos y la dificultad demostrada de cumplir el objetivo común con los procedimientos hasta ahora existentes, la finalidad de esta Ley es conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro, con los elementos tecnológicos hoy disponibles, a través de un fluido intercambio seguro de datos entre ambas instituciones, potenciando la interoperabilidad entre ellas y dotando al procedimiento de un marco normativo adecuado, y así de un mayor grado de acierto en la representación gráfica de los inmuebles, incrementando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y simplificando la tramitación administrativa.

III

El primer efecto de la reforma será favorecer la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Desde el punto de vista económico y de la seguridad jurídica es esencial para el Registro determinar con la mayor exactitud posible la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos. Para el Catastro es esencial conocer y reflejar en cartografía todas aquellas modificaciones o alteraciones registrales que se produzcan sobre las realidades físicas de las fincas mediante cualquier hecho, negocio o acto jurídico. Esta coordinación debe realizarse mediante procedimientos ágiles pero, al mismo tiempo, dotados de las suficientes garantías jurídicas para los posibles afectados, a través de procedimientos que eviten cualquier situación de indefensión.

La Ley define cuándo se entiende que existe concordancia entre la finca registral y la parcela catastral y cuándo se entiende que la coordinación se alcanza, y, al tiempo, establece las vías para dejar constancia registral y catastral de la coordinación alcanzada, así como para dar publicidad de tal circunstancia.

La fiabilidad de la información incrementa la seguridad jurídica. La seguridad jurídica en las transmisiones es un importante valor añadido a la propiedad inmobiliaria, que evitará supuestos litigiosos y los costes, tanto económicos directos de todo contencioso, como los indirectos, derivados de las situaciones de pendencia, dotando al mercado inmobiliario de mayor transparencia.

Desde el punto de vista del ciudadano, además de verse beneficiado por la seguridad jurídica a la que antes se ha hecho referencia, también va a verse beneficiado por una simplificación administrativa en sus relaciones con ambas instituciones –la registral y la catastral– ya que no será necesario, en muchos casos, volver a aportar información sobre la descripción de los inmuebles ya presentada.

IV

La reforma tiene un contenido global y alcanza a las relaciones entre Catastro y Registro y a todos los procedimientos en los que estas existen. Ello explica que se incorporen a la reforma los procedimientos registrales que puedan afectar a las realidades físicas de las fincas, como los de inmatriculación –tanto de los particulares como de las Administraciones–, deslindes, excesos o rectificaciones de cabida, a los que se refieren los artículos 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria. De esta forma se prevé, por una parte, un marco regulatorio general de relaciones, que se recoge en los artículos 9 y 10, y también uno específico, relativo a las que se producen dentro de cada uno de los procedimientos particulares.

Las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria tienen como objeto, por una parte, la desjudicialización de los mismos eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por la vía del recurso, y por otra parte, su modernización, sobre todo en las relaciones que han de existir entre Notarios y Registradores y en la publicidad que de ellos deba darse.

En el artículo 199 se regula el procedimiento de incorporación al folio registral de la representación gráfica catastral, así como el procedimiento para posibilitar al interesado la puesta de manifiesto y rectificación de la representación catastral si esta no se correspondiese con la de la finca registral; en ambos casos con salvaguarda de los derechos de los colindantes. El artículo 201 regula el expediente para la rectificación de la descripción, superficie y linderos de las fincas sobre la base del que a continuación se establece para la inmatriculación, salvo los casos en los que, por su poca entidad, se considera no ser este necesario. La inmatriculación de las fincas se llevará a cabo mediante el expediente de dominio que se regula de forma minuciosa sin intervención judicial. Este expediente sustituye 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. Asimismo, se procede a regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205.

El artículo 206 se ocupa de la inmatriculación de las fincas de las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público. Es destacable la desaparición de la posibilidad que la legislación de 1944-1946 otorgó a la Iglesia Católica de utilizar el procedimiento especial que regulaba aquel artículo. La autorización para que la Iglesia Católica utilizara aquel procedimiento ha de situarse en un contexto socioeconómico muy diferente del actual, influenciado aún por los efectos de las Leyes Desamortizadoras –a las que el Reglamento Hipotecario dedica todavía cuatro artículos– y la posterior recuperación de parte de los bienes por la Iglesia Católica, en muchos casos sin una titulación auténtica. Pero la desaparición progresiva de las circunstancias históricas a las que respondió su inclusión, así como el transcurso de un tiempo suficiente desde la reforma del Reglamento Hipotecario de 1998 que ya permitió la inscripción de los templos destinados al culto católico, proscrita hasta entonces, unida a la facilidad y normalidad actual, en una sociedad desarrollada, con una conciencia exacta del valor de los inmuebles y de su inscripción en el Registro de la Propiedad, que posibilita la obtención de una titulación adecuada para la inmatriculación de bienes, hacen que se considere que la utilización de este procedimiento especial por la Iglesia Católica, teniendo su razón de ser indiscutible en el pasado, sea hoy innecesaria.

Además se regulan 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.

V

Por último, se modifican en esta reforma una serie de preceptos del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, además de los derivados del nuevo sistema de coordinación con el Registro de la Propiedad.

Se recoge el reciente criterio jurisprudencial 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. Para agilizar y regular el cambio de clasificación de estos suelos urbanizables se adapta el régimen transitorio de la Ley y se modifica el procedimiento simplificado de valoración colectiva, lo que también permitirá en lo sucesivo adaptar con mayor agilidad los criterios de valoración contenidos en las

Ponencias de valores catastrales a los cambios en las circunstancias urbanísticas de los inmuebles, sin necesidad de aprobar nuevas Ponencias.

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

VI

La norma se estructura en dos artículos, referido el primero de ellos a la reforma precisa en la Ley Hipotecaria y el segundo a la necesaria en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; se completa la norma con cinco disposiciones adicionales, una transitoria, una derogatoria y cinco disposiciones finales.

Artículo primero. *Modificación de la Ley Hipotecaria en su redacción aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946.*

La Ley Hipotecaria, en su redacción aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 9 queda redactado del siguiente modo:

«El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la 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.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica

deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos.

Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real.

c) La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título.

d) El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido.

También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas.

f) La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.

g) El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice.

h) La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.

i) El acta de inscripción y la firma del Registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para determinadas inscripciones.»

Dos. El artículo 10 queda redactado del siguiente modo:

«1. La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad.

2. En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo.

El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo, el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas.

En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el Registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno.

3. Únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos:

a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa.

b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos.

En los supuestos en los que se haya aportado una representación gráfica alternativa, el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, en su caso, la alteración que corresponda.

De practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias

catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica catastral.

4. En toda forma de publicidad registral habrá de expresarse, además de la referencia catastral que corresponda a la finca, si está o no coordinada gráficamente con el Catastro a una fecha determinada.

5. Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.

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

6. Con el fin de asegurar el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, así como la interoperabilidad entre sus sistemas de información, mediante resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, se regularán:

- a) La forma, contenido, plazos y requisitos del suministro mutuo de información que sea relevante para el cumplimiento de las funciones respectivas.
- b) Las características y funcionalidades del sistema de intercambio de información, así como del servicio de identificación y representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral.
- c) Los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos.»

Tres. El artículo 11 queda redactado del siguiente modo:

«En la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago, debiendo acreditarse los medios de pago utilizados, en la forma establecida en los artículos 21, 254 y 255 de esta Ley.

La expresión del aplazamiento del pago no surtirá efectos en perjuicio de tercero, a menos que se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita. En ambos casos, si el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos o más fincas, se determinará el correspondiente a cada una de ellas.

Lo dispuesto en el párrafo precedente se aplicará a las permutas o adjudicaciones en pago cuando una de las partes tuviere que abonar a la otra alguna diferencia en dinero o en especie.»

Cuatro. El artículo 198 queda redactado del siguiente modo:

«La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos:

- 1.º La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro.
- 2.º El deslinde registral de la finca.
- 3.º La rectificación de su descripción.
- 4.º La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca.

5.º La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna.

6.º Las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones Públicas, en virtud de certificación administrativa.

7.º El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

8.º El procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación.

9.º El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso.

Los procedimientos contenidos en este Título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si es posible, o sucesivamente en otro caso, la totalidad de los trámites exigidos para cada uno de ellos.

La desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél.»

Cinco. El artículo 199 queda redactado del siguiente modo:

«1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal

circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.»

Seis. El artículo 200 queda redactado del siguiente modo:

«El expediente de deslinde de fincas inscritas deberá tramitarse 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. Si las fincas cuyo deslinde se pretende estuvieran ubicadas en territorio perteneciente a distintos distritos notariales, el expediente podrá tramitarse ante Notario hábil para actuar en el distrito notarial de cualquiera de ellas o en cualquiera de sus distritos colindantes.

Se iniciará el expediente a instancia del titular registral del dominio, o de ser varios de cualquiera de ellos, o de cualquier derecho real mediante escrito en el que se harán constar las circunstancias tanto de la finca que se pretende deslindar, como las colindantes afectadas, así como los datos identificativos de los titulares de una y otras, incluidos los catastrales y su domicilio cuando fuese conocido por el promotor. Si el deslinde solicitado no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, se determinará la parte a que haya de contraerse.

El promotor del deslinde deberá aportar, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca objeto del expediente y de las colindantes afectadas, así como los documentos o justificantes que sirvan de fundamento a su pretensión. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con el deslinde solicitado, deberá aportar representación gráfica georreferenciada del mismo.

El Notario comunicará el inicio del expediente a todos los interesados, quienes, en el plazo de quince días, podrán hacer las alegaciones y presentar las pruebas que estimen procedentes. El Notario dará traslado a dichos interesados de toda la documentación aportada y convocará a los mismos, en el plazo de otros treinta días, a una comparecencia, para buscar la avenencia entre ellos. También notificará el inicio del expediente al Registro de la Propiedad en el que se encuentren inscritas las fincas, al objeto de que se expida certificación de titularidad y cargas de las mismas y de sus colindantes afectadas, cuyos titulares habrán de ser notificados del expediente por el Notario, haciendo constar el Registrador por nota al margen de las fincas la expedición de dicha certificación, con indicación del Notario que tramite el

expediente y su finalidad. La referida nota marginal se cancelará por caducidad transcurridos dos años desde su fecha.

De lograrse el acuerdo, se hará constar el mismo en escritura pública, procediendo el Notario en la forma establecida en el párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Lo mismo se hará si el acuerdo fuese parcial, respecto de alguno o algunos de los linderos. No habiendo acuerdo entre los interesados, el Notario dará por concluso el expediente.

Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el acuerdo de deslinde alcanzado encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas.

Lo dispuesto en este artículo no resultará de aplicación a los inmuebles cuya titularidad corresponda a las Administraciones Públicas. En este caso, el deslinde se practicará conforme a su legislación específica.»

Siete. El artículo 201 queda redactado del siguiente modo:

«1. El expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203, con las siguientes particularidades:

a) Podrá promoverlo el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real, mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, asegurando bajo su responsabilidad que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita.

b) Asimismo deberá el interesado expresar los datos de que disponga sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la propia finca y sobre las colindantes tanto registrales como catastrales, aportando, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o fincas objeto del expediente. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar representación gráfica georreferenciada de la misma.

c) No será de aplicación al expediente regulado en el presente artículo lo dispuesto en el apartado c) de la regla segunda, los apartados d) y e) de la regla quinta y el último párrafo de la regla sexta del artículo 203. En cuanto a la regla tercera, el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita.

d) En el supuesto de que se haya aportado representación gráfica alternativa, el Notario procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

e) No podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.

Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas.

2. Podrá, no obstante, realizarse la rectificación de la descripción de cualquier finca, sin necesidad de tramitación de expediente, cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre, siempre que, en todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente, en la forma que se determine reglamentariamente.

3. Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos:

a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.

b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita.

En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.»

Ocho. El artículo 202 queda redactado del siguiente modo:

«Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso.

La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro.»

Nueve. El artículo 203 queda redactado del siguiente modo:

«1. El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna se tramitará con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. El expediente deberá tramitarse ante Notario hábil para actuar en el distrito notarial donde radique la finca o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito. Si la finca estuviera radicada en el territorio correspondiente a dos o más distritos notariales diferentes, podrá tramitarse el expediente ante un Notario de cualquiera de estos distritos o de sus respectivos colindantes. Podrá instruirse un solo expediente para varias fincas siempre que las mismas estén situadas en el territorio de un mismo Registro, aunque alguna de ellas

esté situada parcialmente en un distrito hipotecario colindante, siempre que la mayor parte de su superficie radique en dicho Registro.

Segunda. Se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca, en la cual, junto a la descripción literaria de la finca, realizada en los términos prevenidos reglamentariamente, deberán hacerse constar los datos personales del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones, acompañándose además los siguientes documentos:

a) Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita, con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios.

b) Relación de los datos registrales, catastrales o de cualquier otro origen de los que disponga el promotor y sirvan para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes. En particular, el nombre y domicilio de sus propietarios actuales, si fueran distintos de los recogidos en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, así como los titulares de cargas o gravámenes sobre las mismas.

c) Identificación de los derechos constituidos sobre la finca, expresando las cargas a que pueda hallarse afecta o las acciones con transcendencia real ejercitadas en relación con la misma, indicando los nombres de los titulares o actores, sus domicilios y cualesquiera otras circunstancias que ayuden a su correcta identificación, quienes serán requeridos para que, si les conviene, soliciten la inscripción o anotación omitida, presentando a tal fin los títulos necesarios en el Registro.

d) Deberá identificarse también a los poseedores de la finca que se pretende inmatricular y al arrendatario de ella, si se trata de vivienda.

Tercera. El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación.

El Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias:

a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral.

b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna.

c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.

Del mismo modo, si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del

plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes.

Cuarta. En otro caso, el Registrador practicará la anotación solicitada y remitirá al Notario, para unir al expediente, la certificación registral, acreditativa de la falta de inscripción de la finca y de coincidencia de la misma con otra u otras previamente inmatriculadas.

La anotación, que solo se extenderá si del escrito inicial y sus documentos complementarios resultan todas las circunstancias exigidas, tendrá una vigencia de noventa días, pudiendo ser prorrogada a instancia del Notario o del promotor del expediente, hasta un máximo de ciento ochenta días de su fecha, si a juicio del Registrador existe causa que lo justifique.

Quinta. Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación, el Notario notificará la pretensión de inmatriculación, en la forma prevenida reglamentariamente, a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. Asimismo, insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el "Boletín Oficial del Estado", que lo publicará gratuitamente. Potestativamente el Notario, atendidas las circunstancias del caso, podrá ordenar la publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, también de forma gratuita. En la notificación se hará constar:

- a) El nombre y apellidos, domicilio, estado, profesión, número de documento o código de identidad del promotor y cualesquiera otros datos que puedan facilitar su identificación.
- b) Los bienes descritos tal como resultan de la certificación catastral de la parcela.
- c) La especie de derecho, carga o acción en que, según el promotor, pueda estar interesada la persona notificada.
- d) Los términos en que, sin merma de sus derechos, podrán inscribirse o anotarse los documentos públicos de que los mismos resulten.
- e) Apercebimiento sobre los perjuicios que, de la omisión de la inscripción o anotación, puedan derivarse.

Asimismo, notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente.

Sexta. Cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes.

Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto,

ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca. En otro caso, levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada.

En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación inicial del acta remitida por el Notario a que se refiere el párrafo anterior. Si se hubiere tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, se convertirá en inscripción definitiva.

La prioridad de las cargas o gravámenes, reconocidos o constituidos por el propietario o por la autoridad judicial o administrativa competente, cuyos títulos hayan sido aportados al expediente o se hayan presentado en el Registro antes de que la inmatriculación se practique y sean calificados favorablemente por el Registrador, se decidirá atendiendo a las normas sobre preferencia establecidas por la legislación civil y en la normativa específica que resultase aplicable en atención a la naturaleza del crédito y de la carga o gravamen y, en su defecto, a la fecha de los mismos títulos. Si fuesen incompatibles y no se manifestare por los interesados la preferencia, se tomará anotación preventiva de cada uno, hasta que por los Tribunales se decida a cuál de ellos ha de darse preferencia.

Séptima. El Registrador ordenará la publicación de un edicto que refleje los datos de la finca o fincas que resulten del expediente, así como su titularidad y cargas. El edicto, notificando a todos los interesados y a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar el expediente, habrá de publicarse de forma gratuita en el "Boletín Oficial del Estado". La publicación efectiva del edicto se hará constar por nota al margen de la inscripción del dominio de la finca inmatriculada. También se utilizará, a efectos meramente informativos, un servicio en línea, relacionado con la aplicación de representación gráfica a que se refiere el artículo 9, para crear alertas específicas sobre fincas que fueran afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos.

Octava. Durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo.

Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la anotación preventiva o la inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

En ambos casos, se aplicarán a la anotación preventiva las normas sobre prórroga y mantenimiento de la vigencia del asiento de presentación prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador.

Fuera de tales casos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

2. El titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas podrá solicitar la inscripción de aquél con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Presentará su título en el Registro de la Propiedad en cuyo distrito hipotecario se ubiquen la finca o fincas afectadas, solicitando que se tome anotación preventiva por falta de previa inscripción.

Segunda. Practicada la anotación, el Registrador requerirá al dueño para que, en el término de veinte días a contar desde el requerimiento, inscriba su propiedad, bajo apercibimiento de que si no lo verificara o impugnara tal pretensión dentro de

dicho término, podrá el anotante del derecho real solicitar la inscripción como establece la regla tercera.

Si se ignorase el lugar para el requerimiento o tras dos intentos no fuera efectivo, se hará éste mediante un edicto inserto en el "Boletín Oficial del Estado", contándose los veinte días desde esta inserción.

Tercera. Transcurrido el plazo de veinte días, el anotante podrá pedir la inscripción del dominio. Si no tuviera los documentos necesarios, acudirá al Registrador para que, con citación del dueño, solicite del Notario, Juzgado o dependencia administrativa donde radiquen los archivos en que se encuentren, que expidan copia o testimonio de ellos y se le entreguen al anotante a dicho objeto. En defecto de documentos o cuando, siendo estos defectuosos, no opte por subsanarlos, podrá el interesado justificar el dominio del dueño en la forma que prescribe esta Ley.

Cuarta. El Registrador inscribirá el dominio cuando se le pida, según las reglas anteriores, dejando archivado, en su caso, el documento en que conste el requerimiento, del cual dará las certificaciones que los interesados soliciten, y convertirá en inscripción definitiva la anotación del derecho real. Si la anotación hubiera caducado se inscribirá el derecho real, previa nueva presentación del título.

Quinta. El Registrador dará por concluido el procedimiento siempre que con anterioridad a la práctica de dichos asientos se le acredite la interposición de demanda impugnando la pretensión del anotante, sin perjuicio de las medidas cautelares que puedan ser acordadas por el Juez o Tribunal.»

Diez. El artículo 204 queda redactado del siguiente modo:

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

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

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

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

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

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

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

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

Once. El artículo 205 queda redactado del siguiente modo:

«Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto.

El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida.

En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203.»

Doce. El artículo 206 queda redactado del siguiente modo:

«1. Las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquéllas podrán inmatricular los bienes de su titularidad, mediante la aportación de su título escrito de dominio, cuando dispongan de él, junto con certificación administrativa librada, previo informe favorable de sus servicios jurídicos, por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de los mismos, acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición y fecha del acuerdo del órgano competente para su inclusión en el inventario correspondiente o, caso de no existir, fecha del acuerdo de aprobación de la última actualización del inventario de la que resulte la inclusión del inmueble objeto de la certificación con indicación de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo, así como de su descripción, naturaleza patrimonial o demanial y su destino en el primer caso o su eventual afectación, adscripción o reserva, en el segundo.

Asimismo, las entidades referidas deberán aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se corresponda con la descripción literaria y la delimitación geográfica de la finca cuya inmatriculación se solicita en la forma establecida en la letra b) del artículo 9. Solo en caso de que la

finca careciese de certificación catastral descriptiva y gráfica, podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada alternativa, la cual deberá corresponderse con la descripción literaria realizada y respetar la delimitación de los colindantes catastrales y registrales. A la representación gráfica alternativa deberá acompañarse informe del Catastro.

2. En todo caso, será preciso que el Registrador compruebe la falta de previa inmatriculación de todo o parte del inmueble. Si advirtiera la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o en parte, denegará la inmatriculación solicitada, previa expedición de certificación de las referidas fincas, que remitirá al organismo interesado junto con la nota de calificación.

3. Practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el edicto a que se refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203 con el mismo régimen en ella previsto, incluido el sistema de alertas.

4. Junto al procedimiento registral ordinario, cuando se trate de fincas propiedad de alguna de las entidades referidas en el apartado 1, podrá obtenerse la reanudación del tracto sucesivo interrumpido a través de certificación administrativa, expedida con los requisitos señalados en el presente artículo, que ponga fin al procedimiento regulado en el apartado 3 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

5. Además de ello, mediante certificación administrativa del acto en que así se disponga, podrán practicarse, en los bienes de titularidad de las Administraciones Públicas y de las entidades de Derecho público a que refiere el apartado 1 de este artículo, operaciones registrales de agrupación, división, agregación, segregación, declaración de obra nueva, división horizontal, constitución de conjuntos inmobiliarios, rectificación descriptiva o cancelación, siempre que tales actos no afecten a terceros que no hubieran sido citados en el expediente, se cumplan los requisitos establecidos por la legislación sectorial y se aporte la representación gráfica catastral de la finca o representación alternativa, en los términos previstos en el artículo 10.»

Trece. El artículo 207 queda redactado del siguiente modo:

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

Catorce. El artículo 208 queda redactado del siguiente modo:

«La reanudación del tracto sucesivo interrumpido se realizará en expediente tramitado con arreglo a las siguientes reglas:

Primera. No se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada.

Segunda. La tramitación se acomodará a lo previsto en el artículo 203, con las siguientes especialidades:

1.ª Se iniciará el expediente mediante escrito en el cual, junto a la descripción de la finca, se expresará la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, y al que deberán acompañarse los

documentos prevenidos en la letra a) de la regla segunda del apartado 1 del referido artículo.

2.^a Deberán aportarse por el interesado, junto con los documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición.

3.^a Junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos.

4.^a Cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal.

La misma regla se observará si, a pesar de tener la inscripción más de treinta años de antigüedad, se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, cualquier otro asiento relativo a cualquier título otorgado por el titular registral o sus herederos.

Tercera. Si los citados comparecieran y así lo convinieran unánimemente en virtud de acta firmada por el Notario junto con todos los interesados, se extenderá la inscripción del título del solicitante, si fuera procedente.

Cuarta. Si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por conclusas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

Quinta. No perjudicarán al titular de buena fe a cuyo favor hubieran sido practicadas las inscripciones resultantes del expediente a que se refiere este artículo, cualquiera que fuese la naturaleza del título en que se funde, los títulos de dominio o de otros derechos reales contradictorios con el del solicitante que no hubieran sido inscritos en el Registro con anterioridad.»

Quince. El artículo 209 queda redactado del siguiente modo:

«1. La subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos tendrá lugar a través de expediente que se tramitará con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Será competente para su tramitación y resolución el Registrador del distrito hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada. Si la superficie de la finca se extendiese sobre territorio de dos o más Registros, la competencia vendrá determinada por el historial registral más antiguo, y si todos fueran de la misma fecha, corresponderá al Registrador del distrito donde se sitúe la mayor parte de la superficie de la finca.

Segunda. El expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes, en los cuales deberán hacerse constar, en los términos prevenidos reglamentariamente, los datos personales del solicitante y un domicilio para la práctica de notificaciones.

Tercera. Si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en

cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes.

Cuarta. Cuando el dominio sobre la finca aparezca inscrito en los distintos folios registrales en favor de una misma persona, si los mismos estuviesen libres de cargas o fueran estas exactamente las mismas y estuviesen inscritas siguiendo el mismo orden, de modo que no puedan producirse perjuicios para terceros, la contradicción se salvará con el consentimiento de los interesados, practicando al final del historial registral más reciente un asiento de cierre o cancelación del mismo, haciendo referencia a este hecho, mediante la oportuna nota al margen en el historial más antiguo.

Quinta. Si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden, el Registrador convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas.

Sexta. Si todos comparecieran y unánimemente convinieran las rectificaciones que, a su juicio, hayan de realizarse, el Registrador, siempre que estimase legalmente procedentes las operaciones así convenidas, hará constar documentalmente el acuerdo, que firmará con los interesados, y procederá a cancelar el historial de la finca registral más moderna y, en su caso, rectificar la más antigua, en la forma acordada.

Séptima. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, el Registrador dará por concluido el expediente, dejando constancia documental de dicho extremo y también por nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes.

En tal caso, el promotor del expediente podrá entablar demanda en juicio declarativo contra quienes no hubieran comparecido o hubiesen formulado oposición ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

Octava. Las notas marginales de doble inmatriculación practicadas en los folios de las fincas afectadas caducarán a los seis meses de su fecha, salvo que dentro de dicho plazo se practique anotación preventiva, como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente.

En todos los casos, se aplicarán al asiento de presentación y, en su caso, a la anotación preventiva practicada las normas sobre prórroga o mantenimiento de vigencia prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador.

Novena. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

2. Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y demás disposiciones concordantes.»

Dieciséis. El artículo 210 queda redactado del siguiente modo:

«1. El titular registral de cualquier derecho que registralmente aparezca gravado con cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por

prescripción, caducidad o no uso podrá solicitar la cancelación registral de los mismos, a través de expediente de liberación de cargas y gravámenes, tramitado con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. Será competente para la tramitación y resolución del expediente el Registrador de la Propiedad del distrito en que radique la finca o la mayor parte de su superficie, en los casos en que la finca pertenezca a dos o más distritos.

Segunda. El procedimiento se iniciará mediante solicitud del titular registral del derecho gravado o de cualquiera de ellos, si fueren varios, en el cual el solicitante identificará la finca y el derecho o gravamen cuya extinción se alega y sus titulares registrales, y declarará expresamente, bajo su responsabilidad, haber transcurrido el plazo de prescripción, caducidad o no uso prevenido en la ley para la extinción del mismo derecho, así como la falta de interrupción o suspensión de dicho plazo.

Tercera. Presentado el escrito, el Registrador citará personalmente a los titulares registrales de las cargas cuya extinción se solicita o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley.

Cuarta. En el plazo de quince días desde la notificación o, a falta de la misma, desde la publicación del edicto correspondiente en el "Boletín Oficial del Estado", podrá comparecer el titular registral de la carga o gravamen, oponiéndose a la petición. Podrán igualmente formular oposición los causahabientes del titular registral, siempre que al tiempo de la misma presenten su título de adquisición, obteniendo la inscripción del mismo dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación correspondiente.

Si los citados comparecieran y consintieran las cancelaciones solicitadas, se practicarán las mismas, si fueran procedentes.

Quinta. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, dictará el Registrador resolución que ponga fin al expediente, dejando constancia documental de dicho extremo mediante acta, quedando a las partes reservada la acción que proceda, para que por los Tribunales se decida sobre la extinción y cancelación de la carga o gravamen en el procedimiento correspondiente.

Sexta. Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la solicitud del promotor por parte del Registrador, podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa.

Se aplicarán, cualquiera que sea el procedimiento iniciado, las normas prevenidas en la Ley Hipotecaria para la prórroga del asiento de presentación.

Séptima. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

Octava. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

Del mismo modo, a instancia de persona con interés legítimo, los asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido, podrán ser cancelados cuando hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos.

2. Para la cancelación de un asiento relativo a una concesión administrativa inscrita registralmente, será suficiente con la presentación al Registro de la Propiedad de certificación expedida por la Administración Pública titular del inmueble en la que se acredite la extinción de dicha concesión».

Artículo segundo. *Modificación del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.*

Se modifica el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en los términos siguientes:

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 3, que queda redactado del siguiente modo:

«1. La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral.»

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 5, que queda redactado del siguiente modo:

«2. En cada municipio podrá constituirse una junta pericial para intervenir, como órgano de asesoramiento, apoyo y colaboración, en la tramitación de los procedimientos catastrales que afecten a bienes inmuebles rústicos. La composición y funciones de las juntas periciales se regularán reglamentariamente.»

Tres. Se modifica el apartado 2 del artículo 6, que queda redactado en los siguientes términos:

«2. Tendrán también la consideración de bienes inmuebles:

a) Los diferentes elementos privativos que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, sometidos al régimen especial de propiedad horizontal, así como el conjunto constituido por diferentes elementos privativos mutuamente vinculados y adquiridos en unidad de acto y, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, los trasteros y las plazas de estacionamiento en pro indiviso adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular. La atribución de los elementos comunes a los respectivos inmuebles, a los solos efectos de su valoración catastral, se realizará en la forma que se determine reglamentariamente.

b) Los comprendidos en el artículo 8 de esta Ley.

c) El ámbito espacial de un derecho de superficie y el de una concesión administrativa sobre los bienes inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se hallen afectos, salvo que se den los supuestos previstos en las letras anteriores.»

Cuatro. Se modifica la letra b) del apartado 2 del artículo 7, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o

permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable».

Cinco. Se modifica el artículo 9, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 9. *Titulares catastrales y representación.*

1. Son titulares catastrales las personas naturales y jurídicas dadas de alta en el Catastro Inmobiliario por ostentar, sobre la totalidad o parte de un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes derechos:

- a) Derecho de propiedad plena o menos plena.
- b) Concesión administrativa sobre el bien inmueble o sobre los servicios públicos a que se halle afecto.
- c) Derecho real de superficie.
- d) Derecho real de usufructo.

2. Cuando la plena propiedad de un bien inmueble o uno de los derechos limitados a que se refiere el apartado anterior pertenezca pro indiviso a una pluralidad de personas, la titularidad catastral se atribuirá a la comunidad constituida por todas ellas, que se hará constar bajo la denominación que resulte de su identificación fiscal o, en su defecto, en forma suficientemente descriptiva. También tendrán la consideración de titulares catastrales cada uno de los comuneros, miembros o partícipes de las mencionadas entidades, por su respectiva cuota.

3. Cuando alguno de los derechos a que se refiere el apartado 1 sea común a los dos cónyuges, conforme a las disposiciones o pactos reguladores del correspondiente régimen económico matrimonial, la titularidad catastral corresponderá a ambos y se atribuirá por mitad a cada uno de ellos, salvo que se justifique otra cuota de participación.

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

5. A efectos de sus relaciones con el Catastro, los titulares catastrales se registrarán por las siguientes reglas:

a) Cuando concurren varios titulares catastrales en un mismo inmueble, éstos deberán designar un representante. A falta de designación expresa, se considerará como tal al que deba ostentar la condición de contribuyente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o, si existiera, preferentemente al sustituto del contribuyente. Si concurrieran en esta condición una pluralidad de titulares, la representación recaerá en cualquiera de los comuneros, miembros o partícipes.

b) Cuando la titularidad catastral de los bienes inmuebles corresponda a los dos cónyuges, se presumirá otorgada la representación indistintamente a cualquiera de ellos, salvo que se produzca manifestación expresa en contrario.

c) En los demás supuestos, o cuando existiera una entidad sin personalidad, la representación se registrará por lo previsto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Lo dispuesto en este apartado se entenderá sin perjuicio del derecho de los representados a ser informados en todo momento de las actuaciones realizadas en relación al inmueble, así como de las resoluciones que pudieran adoptarse.»

Seis. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 11, que queda redactado en los siguientes términos:

«3. En caso de fincas que hayan sido objeto de coordinación conforme a la legislación hipotecaria, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la descripción gráfica coordinada, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la de la coordinación.»

Siete. Se modifica el artículo 13, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. Son declaraciones los documentos por los que se manifiesta o reconoce ante el Catastro Inmobiliario que se han producido las circunstancias determinantes de un alta, baja o modificación de la descripción catastral de los inmuebles. Las declaraciones se realizarán en la forma, plazos, modelos y condiciones que se determinen por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

2. Los titulares de los derechos a que se refiere el artículo 9 están sujetos a la obligación de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el Catastro Inmobiliario de los inmuebles y de sus alteraciones, excepto en los supuestos de comunicación previstos en este Capítulo. Asimismo están obligados a colaborar con el Catastro Inmobiliario suministrándole cuanta información resulte precisa para su gestión, bien sea con carácter general, bien a requerimiento de los órganos competentes de aquél conforme a lo reglamentariamente establecido. Cuando fueran varios los obligados a declarar un mismo hecho, acto o negocio, cumplida la obligación por uno, se entenderá cumplida por todos.»

Ocho. Se modifican las letras a) y d) del artículo 14 y se añade una nueva letra e), quedando redactadas del siguiente modo:

«a) La información que los notarios y registradores de la propiedad deben remitir conforme a lo dispuesto en el artículo 36, en cuanto se refiera a documentos por ellos autorizados o inscritos cuyo contenido suponga la adquisición o consolidación de la propiedad, o la adquisición o constitución de los derechos de usufructo, superficie o de una concesión administrativa, ya se refieran a la totalidad del inmueble o a una cuota indivisa del mismo previamente incorporada en el Catastro, siempre que los interesados hayan aportado la referencia catastral en los términos a que se refiere el Título V y se formalice en escritura pública o se solicite su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Asimismo constituirá comunicación la información que deben remitir los notarios referida a la segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, siempre que, realizadas las actuaciones que prevé el apartado 2 del artículo 47, conste la referencia catastral de los inmuebles afectados, exista correspondencia entre los inmuebles objeto de dichas actuaciones y la descripción que figura en el Catastro y que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, que permita la identificación de esas alteraciones.»

«d) La información con trascendencia catastral que debe remitir la Agencia Estatal de Administración Tributaria al Catastro, en los supuestos y condiciones que se determinen reglamentariamente, de la que tenga conocimiento a través de los procedimientos de aplicación de los tributos, que permita completar la titularidad de los inmuebles inscritos en el Catastro con las cuotas de participación no inscritas del cónyuge y de los comuneros, miembros o partícipes de las comunidades o entidades sin personalidad, así como la referida a los datos identificativos, domicilio fiscal y lugar declarado de residencia habitual de los titulares catastrales, con independencia de la fecha de realización de los actos, hechos o negocios jurídicos correspondientes.

e) La información con trascendencia catastral que debe remitir el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, relativa a los cambios de los cultivos o aprovechamientos de los bienes inmuebles rústicos, de la que tenga conocimiento con motivo de las solicitudes de ayudas de la Política Agrícola Común.»

Nueve. Se modifica el artículo 15, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 15. *Procedimiento de incorporación mediante solicitud.*

Podrá formular solicitud de baja en el Catastro Inmobiliario, que se acompañará de la documentación acreditativa correspondiente, quien, figurando como titular catastral, hubiera cesado en el derecho que originó dicha titularidad.»

Diez. Se modifican las letras e) y f) del apartado 2 del artículo 16, que quedan redactadas en los siguientes términos:

«e) La constitución, modificación o adquisición de la titularidad de una concesión administrativa y de los derechos reales de usufructo y de superficie.

f) Las variaciones en la cuota de participación que corresponda a cada uno de los cónyuges en los bienes inmuebles comunes, así como en la composición interna y en la cuota de participación de cada uno de los comuneros, miembros y partícipes en los supuestos de concurrencia de varios titulares o de existencia de las entidades sin personalidad a que se refiere el artículo 9.»

Once. Se modifican las letras c) y d) del apartado 2 y el apartado 3, y se añade un nuevo apartado 4 al artículo 18, en los siguientes términos:

«c) Si los otorgantes le manifestaran la existencia de una discrepancia entre la realidad física y la certificación catastral, el notario solicitará su acreditación por cualquier medio de prueba admitido en derecho. Cuando el notario entienda suficientemente acreditada la existencia de la discrepancia lo notificará a los titulares que resulten de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 9 que, en su condición de colindantes, pudieran resultar afectados por la rectificación, para que en el plazo de veinte días puedan alegar lo que a su derecho convenga. De no manifestarse oposición a la misma, el notario incorporará la nueva descripción del bien inmueble en el mismo documento público o en otro posterior autorizado al efecto, en la forma establecida en la letra b) anterior.

El notario informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios telemáticos, en el plazo máximo de cinco días desde la formalización del documento público. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General la rectificación declarada, se incorporará la correspondiente alteración en el Catastro. En los supuestos en que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, la alteración se realizará en el plazo de cinco días desde su conocimiento por el Catastro, de modo que el notario pueda incorporar en el documento público la certificación catastral descriptiva y gráfica de los inmuebles afectados que refleje su nueva descripción.

d) En los supuestos en que alguno de los interesados manifieste su oposición para la subsanación de la discrepancia o cuando ésta no resultara debidamente acreditada, el notario dejará constancia de ella en el documento público y, por medios telemáticos, informará de su existencia a la Dirección General del Catastro para que, en su caso, ésta incoe el procedimiento oportuno.»

«3. La Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral cuando la rectificación se derive de uno de los procedimientos de coordinación con el Registro de la Propiedad a los que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en los que se hayan utilizado otros medios distintos de la cartografía catastral para la descripción gráfica de las fincas.

A tal efecto, una vez tramitado el correspondiente procedimiento de conformidad con la normativa hipotecaria, el Registrador informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios electrónicos y en el plazo máximo de cinco días desde la inscripción. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General se incorporará la correspondiente rectificación en el

Catastro. La Dirección General del Catastro comunicará la incorporación al Registro de la Propiedad junto con la certificación descriptiva y gráfica actualizada, para que éste haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica de la misma.

A través de este procedimiento no procederá incorporar al Catastro Inmobiliario ninguna alteración catastral que deba ser objeto de alguno de los procedimientos de comunicación regulados en el artículo 14.

4. La Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral en cuanto sea necesario para efectuar correcciones de superficie dentro del margen de tolerancia técnica que se defina reglamentariamente, así como para reflejar cambios en los identificadores postales o en la cartografía, o cuando se lleven a cabo otras operaciones de carácter general, legalmente previstas, que tengan por finalidad mantener la adecuada concordancia entre el Catastro y la realidad inmobiliaria.

Cuando la operación de carácter general consista en la rectificación de la descripción de los inmuebles que deba realizarse con motivo de ajustes a la cartografía básica oficial o a las ortofotografías inscritas en el Registro Central de Cartografía, se anunciará en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro el inicio del procedimiento de rectificación por ajustes cartográficos en los municipios afectados y calendario de actuaciones. Tras dicho anuncio se abrirá un periodo de exposición pública en el Ayuntamiento donde se ubiquen los inmuebles durante un mínimo de quince días y la subsiguiente apertura del plazo de alegaciones durante el mes siguiente. Cuando como consecuencia de estas actuaciones se produzcan rectificaciones que superen el diez por ciento de la superficie de los inmuebles, la resolución por la que se aprueben las nuevas características catastrales, que tendrá efectividad el día siguiente a aquel en que se hubiera dictado, se notificará a los interesados de conformidad con lo previsto en el artículo 29, no siendo necesario el anuncio previsto en el apartado 1 de dicho artículo.»

Doce. Se modifica el artículo 24, que queda redactado del siguiente modo:

«1. La determinación del valor catastral, salvo en los supuestos a los que se refieren las letras c), d), g) y h) del apartado 2 del artículo 30, se efectuará mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores.

2. Toda incorporación o modificación en el Catastro Inmobiliario practicada en virtud de los procedimientos previstos en esta Ley, incluirá, cuando sea necesario, la determinación individualizada del valor catastral del inmueble afectado de acuerdo con sus nuevas características. Dicho valor catastral se determinará mediante la aplicación de la ponencia de valores vigente en el municipio en el primer ejercicio de efectividad de la incorporación o modificación del Catastro o, en su caso, mediante la aplicación de los módulos establecidos para el ejercicio citado para la tramitación del procedimiento simplificado de valoración colectiva.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación de posteriores ponencias de valores o módulos que afecten al inmueble y de los coeficientes de actualización establecidos por las sucesivas leyes de presupuestos generales del Estado.»

Trece. Se modifica la letra b) del apartado 2 del artículo 26, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Parciales, cuando se circunscriban a los inmuebles de una misma clase de alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas, o a inmuebles con características constructivas que requieran su valoración singularizada de acuerdo con lo que se determine reglamentariamente.»

Catorce. Se modifica el apartado 3 del artículo 27, que queda redactado del siguiente modo:

«3. Los acuerdos de aprobación de las ponencias de valores se publicarán por edicto en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

La publicación de dichos acuerdos, que indicará en todo caso el lugar y plazo de exposición al público de las ponencias a que se refieran, se realizará antes del 1 de julio del año en que se adopten, en caso de ponencias de valores totales, y antes del 1 de octubre, en caso de ponencias de valores parciales y especiales.»

Quince. Se modifica el apartado 1 del artículo 29, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Los procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial se iniciarán con la aprobación de la correspondiente ponencia de valores, excepto cuando se trate de una ponencia de valores parcial de ámbito nacional que se circunscriba a inmuebles urbanos o rústicos con características constructivas que requieran su valoración singularizada.

Los valores catastrales individualizados resultantes de estos procedimientos podrán notificarse a los titulares catastrales mediante notificación electrónica, por comparecencia presencial o por notificación personal y directa por medios no electrónicos. En el caso de bienes inmuebles que correspondan a un mismo titular catastral, dichos valores individualizados podrán agruparse en una o varias notificaciones, cuando razones de eficiencia lo aconsejen y resulte técnicamente posible.

El trámite de la notificación se iniciará mediante la publicación de un anuncio en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.»

Dieciséis. Se modifica el artículo 30, que queda redactado del siguiente modo:

«1. El procedimiento simplificado se iniciará mediante acuerdo que se publicará por edicto en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro y no requerirá la elaboración de una nueva ponencia de valores.

2. Este procedimiento se regirá por las siguientes reglas:

a) Cuando tuviera por causa una modificación de planeamiento que varíe el aprovechamiento urbanístico de los bienes inmuebles, manteniendo los usos anteriormente fijados, se determinarán los nuevos valores catastrales de las fincas afectadas por aplicación del valor recogido para esos usos en la ponencia vigente conforme a los parámetros urbanísticos mencionados.

b) Cuando tuviera por causa una modificación de planeamiento que varíe el uso de los bienes inmuebles, dichos bienes se valorarán tomando como valor del suelo el mínimo que corresponda a su nuevo uso, de los previstos en el polígono de valoración de la ponencia vigente en el que se hallen enclavados o, en defecto del mismo, el mínimo para dicho uso de los incluidos en la mencionada ponencia. Dicha valoración deberá respetar en todo caso los criterios de coordinación de valores del municipio.

c) Cuando, con motivo de la modificación o desarrollo del planeamiento, los suelos adquieran la consideración de suelo de naturaleza urbana de conformidad con lo dispuesto en la letra b) del apartado 2 del artículo 7, podrán ser valorados mediante la aplicación de los módulos específicos para los distintos usos que se establezcan por orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.

d) Se podrá aplicar el procedimiento de valoración previsto en el párrafo anterior cuando en los suelos a que se refiere la letra b) del apartado 2 del artículo 7, los valores que sirvieron de base para la determinación de sus valores catastrales no se correspondan con los módulos específicos establecidos en la mencionada orden.

e) Cuando, con motivo de la modificación o aprobación del planeamiento, los suelos adquieran la consideración de suelo de naturaleza urbana de conformidad con lo dispuesto en la letra a) del apartado 2 del artículo 7, podrán ser valorados tomando como valor de suelo el mínimo de los previstos en la ponencia vigente para el uso de que se trate, sin perjuicio de la consideración, en su caso, de la urbanización pendiente de realizar. Dicha valoración deberá respetar en todo caso los criterios de coordinación de valores del municipio.

f) A partir del momento de aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación u otro instrumento de gestión urbanística, las parcelas resultantes ubicadas en los suelos a que se refiere la letra b) del apartado 2 del artículo 7, se podrán valorar tomando como valor de suelo el que corresponda a su nuevo estado de desarrollo y de acuerdo con los criterios del párrafo anterior.

g) Cuando, con motivo de la anulación o modificación del planeamiento el suelo de los inmuebles pierda la consideración de suelo de naturaleza urbana, no estando incluidos en los supuestos recogidos en las letras c), d), e) y f) del apartado 2 del artículo 7, se podrán valorar como bienes inmuebles rústicos, considerando, en su caso, su localización.

h) Cuando, con motivo de la aprobación o modificación de instrumentos de ordenación territorial y urbanística se clasifiquen suelos como urbanizables o se prevea o permita su paso a la situación de suelo urbanizado y se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados, y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, los inmuebles rústicos afectados se valorarán considerando, en todo caso, su localización.

3. Los actos dictados como consecuencia de los procedimientos regulados en este artículo se notificarán a los interesados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 y tendrán efectividad, con independencia del momento en que se produzca la notificación de su resolución, el día 1 de enero del año siguiente a aquel en que tuviere lugar la aprobación, modificación o anulación del instrumento de ordenación o gestión urbanística del que traigan causa, excepto en el supuesto contemplado en la letra d) del apartado anterior, que tendrá eficacia el 1 de enero del año en que se inicie el procedimiento.

En todo caso, el plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses a contar desde la fecha de publicación del acuerdo de inicio. El incumplimiento del plazo máximo de notificación determinará la caducidad del procedimiento respecto de los inmuebles afectados por el incumplimiento sin que ello implique la caducidad del procedimiento ni la ineficacia de las actuaciones respecto de aquellos debidamente notificados.»

Diecisiete. Se modifica el apartado 2 del artículo 36, que queda redactado del siguiente modo:

«2. Las Administraciones y demás entidades públicas, los fedatarios públicos y quienes, en general, ejerzan funciones públicas estarán obligados a suministrar al Catastro Inmobiliario, en los términos previstos en el artículo 94 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, cuantos datos o antecedentes relevantes para su formación y mantenimiento sean recabados por éste, bien mediante disposición de carácter general, bien a través de requerimientos concretos. A tal fin, facilitarán el acceso gratuito a dicha información en los términos que acaban de indicarse, a través de medios telemáticos.

En particular, las entidades locales y demás Administraciones actuantes deberán suministrar a la Dirección General del Catastro, en los términos que reglamentariamente se determinen, aquella información que revista trascendencia para el Catastro Inmobiliario relativa a la ordenación y a la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, así como al planeamiento y gestión urbanística, concentraciones parcelarias, deslindes administrativos y expropiación forzosa.

Igualmente las Administraciones públicas competentes deberán remitir a la Dirección General del Catastro la información obtenida con motivo de la gestión de ayudas agrarias sobre los bienes inmuebles rústicos que revista transcendencia para el Catastro Inmobiliario.»

Dieciocho. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 53, que queda redactada como sigue:

«b) Para la identificación y descripción de las fincas, así como para el conocimiento de las alteraciones catastrales relacionadas con los documentos que autoricen o los derechos que inscriban o para los que se solicite su otorgamiento o inscripción, por los notarios y registradores de la propiedad, de conformidad con lo establecido en esta Ley y en la legislación hipotecaria. Asimismo los notarios podrán acceder a los acuerdos catastrales derivados de dichas alteraciones para su entrega, en su caso, a los interesados.»

Diecinueve. Se modifica la disposición adicional cuarta, que queda redactada del siguiente modo:

«Disposición adicional cuarta. *Valoración de las construcciones indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales ubicadas en suelo rústico.*

En aquellos municipios en los que no se haya realizado un procedimiento de valoración colectiva de carácter general con posterioridad al 1 de enero de 2006, a partir de la publicación de la resolución a la que se refiere el apartado 2 de la disposición adicional tercera, se determinará un nuevo valor catastral para aquellos bienes inmuebles que, con arreglo a la normativa anterior a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, tengan naturaleza rústica y cuenten con construcciones indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

Estos valores, en tanto no se aprueben las nuevas normas reglamentarias de valoración de inmuebles rústicos, se obtendrán por la aplicación de las reglas contenidas en la disposición transitoria primera, referidas a la ponencia de valores vigente en el municipio.

Los valores tendrán efectividad el día 1 de enero siguiente a aquel en que se publique la mencionada resolución, con independencia de la fecha en que se notifiquen».

Veinte. Se da nueva redacción a los apartados 1 y 2 de la disposición transitoria primera, que quedan redactados en los siguientes términos:

«1. La clasificación de bienes inmuebles rústicos y urbanos establecida por esta Ley será de aplicación a partir del primer procedimiento de valoración colectiva de carácter general que se realice con posterioridad al 1 de enero de 2003, manteniendo hasta ese momento los inmuebles que figuren o se den de alta en el Catastro la naturaleza que les correspondería conforme a la normativa anterior a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria séptima.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, las construcciones ubicadas en suelo rústico que no resulten indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, mantendrán su naturaleza urbana hasta la realización, con posterioridad al 1 de enero de 2006, de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, cualquiera que sea la clase de inmuebles a los que éste se refiera, o de carácter parcial que los incluya expresamente.

En estos casos se determinará simultáneamente un nuevo valor catastral para todos aquellos inmuebles que cuenten con una construcción en suelo de naturaleza rústica, con la excepción de aquellos cuyo valor haya sido determinado de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de esta Ley. Estos valores, en tanto no se aprueben las nuevas normas reglamentarias de valoración de inmuebles rústicos, se obtendrán por la aplicación de las siguientes reglas:

a) El valor del suelo de la superficie ocupada por las construcciones se determinará por aplicación de los módulos específicos que se aprueben por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.

b) El valor de la construcción se obtendrá por aplicación de idénticas reglas a las que se determinen para la obtención del valor de las construcciones de los bienes inmuebles urbanos en la ponencia de valores de la que trae causa el procedimiento de valoración colectiva.

c) El valor catastral del inmueble resultará de la suma de dos componentes, de las cuales el primero se calculará mediante la suma de los valores resultantes de las reglas anteriores afectada por el coeficiente de referencia al mercado vigente para los inmuebles urbanos, y el segundo estará constituido, en su caso, por el valor catastral vigente del suelo del inmueble no ocupado por construcciones.

En defecto de norma específica, al procedimiento de determinación del valor catastral y de la base liquidable del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los inmuebles rústicos a que se refiere este apartado le será de aplicación la regulación propia del procedimiento de valoración colectiva de carácter general o parcial, especialmente en lo relativo a la competencia para la determinación del valor catastral y de la base liquidable, a la realización del trámite de audiencia, a la notificación y efectividad de los valores catastrales y bases liquidables y a la impugnación de los actos que se dicten.

En los municipios en los que se realice el procedimiento de valoración colectiva a que se refiere este apartado y hasta que entre en vigor el citado desarrollo reglamentario, se aplicarán estas mismas reglas a la valoración tanto de las variaciones que experimenten las construcciones en suelo rústico, como de las nuevas construcciones que sobre el mismo se levanten.

2. Los bienes inmuebles de características especiales que, a la entrada en vigor de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, constaran en el Catastro Inmobiliario conforme a su anterior naturaleza, mantendrán, hasta la entrada en vigor de los nuevos valores resultantes de las ponencias especiales que se aprobarán antes del 31 de diciembre de 2007 su valor catastral, sin perjuicio de su actualización cuando proceda, así como el régimen de valoración.

La incorporación al Catastro Inmobiliario de los restantes inmuebles que, conforme a esta Ley, tengan la condición de bienes inmuebles de características especiales se practicará antes del 31 de diciembre de 2005.»

Veintiuno. Se modifica la disposición transitoria segunda, que queda redactada del siguiente modo:

«1. Lo establecido en el Título II de esta Ley para la determinación del valor catastral queda en suspenso respecto a los bienes inmuebles rústicos hasta que mediante ley se establezca la fecha de su aplicación.

Hasta ese momento, el valor catastral de los referidos bienes será el resultado de capitalizar al tres por ciento el importe de las bases liquidables vigentes para la exacción de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria correspondiente al ejercicio 1989, obtenidas mediante la aplicación de los tipos evaluatorios de dicha contribución, prorrogados en virtud del Real Decreto-Ley 7/1988, de 29 de diciembre, sobre prórroga y adaptación urgentes de determinadas normas tributarias o de los que se hayan aprobado posteriormente en sustitución de ellos, y sin perjuicio de su actualización anual mediante los coeficientes establecidos y los que establezcan las

Leyes de Presupuestos Generales del Estado, una vez incorporadas las alteraciones catastrales que hayan experimentado o experimenten en cada ejercicio.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, tratándose de inmuebles rústicos cuyo suelo haya sido clasificado como urbanizable por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados o cuando éstos prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, la valoración catastral se realizará mediante la aplicación de los módulos que, en función de su localización, se establezcan por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.

En tanto se dicta dicha orden ministerial, el valor catastral del suelo de la parte del inmueble afectada por dicha clasificación y no ocupada por construcciones, será el resultado de multiplicar la citada superficie por el valor unitario obtenido de aplicar un coeficiente de 0,60 a los módulos de valor unitario de suelo determinados para cada municipio para los usos distintos del residencial o industrial, de acuerdo a los artículos 1 y 2 de la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y por el coeficiente de referencia al mercado de 0,5.

Estos criterios de valoración serán de aplicación a los inmuebles rústicos afectados a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.»

Veintidós. Se modifica la disposición transitoria séptima, que queda redactada del siguiente modo:

«Disposición transitoria séptima. *Régimen transitorio para la aplicación de la modificación de la letra b) del apartado 2 del artículo 7.*

El cambio de naturaleza de los bienes inmuebles urbanos cuya clasificación no se corresponda con la letra b) del apartado 2 del artículo 7 en la redacción dada al mismo por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, será de aplicación a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a su entrada en vigor. A tales efectos los Ayuntamientos deberán suministrar a la Dirección General del Catastro información sobre los suelos que se encuentren afectados. Dicho procedimiento se ajustará a lo dispuesto en la letra g) del apartado 2 del artículo 30, con excepción de su efectividad, que tendrá lugar el 1 de enero del año en que se inicie dicho procedimiento.

Los inmuebles rústicos que a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se encuentren en la situación prevista en el apartado 2 de la disposición transitoria segunda, se podrán valorar de acuerdo con los criterios contenidos en dicho apartado a través del procedimiento simplificado de valoración colectiva previsto en la letra h) del apartado 2 del artículo 30, con excepción de su efectividad, que tendrá lugar el 1 de enero del año en que se inicie dicho procedimiento.»

Disposición adicional primera. *Aplicación informática registral.*

1. Para que la Dirección General de los Registros y del Notariado pueda homologar la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dicha aplicación o sistema de información geográfica habrá de permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado.

2. Para la homologación de la aplicación informática a que se refiere el número anterior, la Dirección General de los Registros y del Notariado deberá recabar el informe del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y de los Ministerios con competencia sobre las materias a que se refiere el apartado anterior.

3. El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España deberá presentar la solicitud de homologación de la nueva aplicación informática registral a que se refiere esta disposición adicional en el plazo de tres meses desde la aprobación de la resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro prevista en el apartado 6 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria. Mientras no se obtenga dicha homologación, esta nueva aplicación no podrá ser utilizada.

Disposición adicional segunda. *Anuncios y edictos de publicación obligatoria por los Registradores en el «Boletín Oficial del Estado».*

Los anuncios y edictos que los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, así como los Notarios, deban publicar en el «Boletín Oficial del Estado» con carácter supletorio cuando, en los procedimientos en los que intervengan por razón de su cargo, los interesados sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, hubiera resultado infructuosa la notificación personal, tendrán el tratamiento previsto en la disposición adicional vigésimo primera de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Disposición adicional tercera. *Medios.*

Las medidas incluidas en esta Ley no podrán suponer incremento de dotaciones ni de retribuciones ni de otros gastos de personal.

Disposición adicional cuarta. *Regímenes forales especiales.*

Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de lo previsto en los regímenes forales especiales vigentes.

En el territorio de la Comunidad Autónoma de Navarra, las referencias que esta Ley hace a la Dirección General del Catastro, en cuanto a las relaciones y comunicaciones de los Registros de la Propiedad con ella, se entenderán referidas al Registro de la Riqueza Territorial de Navarra o, en su caso, al órgano que lo sustituya.

Disposición adicional quinta.

1. Los municipios, en el plazo de tres meses desde la publicación de esta Ley, pondrán a disposición de los Registradores, para su incorporación a la aplicación informática auxiliar a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, un acceso mediante servicio de mapas web a todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, debidamente georreferenciados y metadatados, así como a sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor.

2. Excepcionalmente, aquellos municipios que no pudieran cumplir lo dispuesto en el apartado anterior por falta de disponibilidades técnicas o presupuestarias, deberán notificarlo así al Colegio de Registradores en el referido plazo y, en todo caso, poner a disposición del Colegio de Registradores, para que a su vez lo haga a los Registradores territorialmente competentes, un ejemplar certificado y en soporte electrónico de todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, así como de sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor, inscritos en el Libro-registro de instrumentos de planeamiento de cada Ayuntamiento.

Disposición transitoria única. *Procedimientos iniciados bajo la anterior regulación.*

Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, sólo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley y, en particular:

1. Los apartados dos, cinco, seis, siete, ocho, nueve y diez del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.
2. La disposición adicional trigésima cuarta de la Ley 2/2004, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2005.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.*

El apartado 3 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, queda con la siguiente redacción:

«3. Además del medio previsto en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, la certificación a que se refiere el artículo 206 de esta Ley será título válido para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, siempre que los titulares de las inscripciones contradictorias o sus causahabientes no hayan formulado oposición dentro de los treinta días siguientes a aquel en que la Administración les hubiese dado traslado de la certificación que se propone inscribir, mediante notificación personal o, de no ser ésta posible, mediante publicación de edictos en los términos que se expresan a continuación. Si los interesados no son conocidos, podrá inscribirse la certificación cuando las inscripciones contradictorias tengan más de treinta años de antigüedad, no hayan sufrido alteración durante ese plazo y se hayan publicado edictos por plazo de treinta días comunicando la intención de inscribir la certificación en el tablón del Ayuntamiento, y en el “Boletín Oficial del Estado”, en el de la Comunidad Autónoma o en el de la provincia, según cuál sea la Administración que la haya expedido, sin que se haya formulado oposición por quien acredite tener derecho sobre los bienes. En la certificación se hará constar el título de adquisición del bien o derecho y el tiempo que lleva la Administración titular en la posesión pacífica del mismo.

Las inscripciones practicadas en esta forma estarán afectadas por la limitación de efectos establecida en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria.»

Disposición final segunda. *Título competencial.*

La presente Ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en relación a la ordenación de los registros e instrumentos públicos. Se exceptúa de lo anterior el artículo segundo, que se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.14.^a de la Constitución.

Disposición final tercera. *Resolución conjunta.*

Antes del 1 de noviembre de 2015, la Dirección General del Catastro y la Dirección General de Registros y del Notariado dictarán la resolución conjunta a que se refiere el apartado 6 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Disposición final cuarta. *Constancia registral de la referencia catastral.*

A los efectos de la aplicación de la presunción a que se refiere el apartado 5 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no se considerará suficiente la comprobación o validación que se hubiera realizado por los Registradores, conforme al segundo inciso de la regla 1.^a del apartado Cinco del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca.

Disposición final quinta. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor el día 1 de noviembre de 2015.

No obstante, entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación los siguientes preceptos:

- a) El apartado doce del artículo primero de esta Ley que da nueva redacción al artículo 206 de la Ley Hipotecaria.
- b) El artículo segundo de esta Ley, que modifica el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.
- c) El apartado 2 de la disposición derogatoria única.

Por tanto,

Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta ley.

Madrid, 24 de junio de 2015.

FELIPE R.

El Presidente del Gobierno,
MARIANO RAJOY BREY