



Gestió cadastral

Marc legal

El dia 25 de juny de 2015 es va publicar en el BOE la Llei 13/2015, de 24 de juny, per la que es reformen la Llei Hipotecaria, aprovada pel Decret de 8 de febrer de 1946, i el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març.

Llei 13/2015 entra en vigor el dia 1 de novembre de 2015. La norma disposa que entra en vigor el dia 26 de juny determinats preceptes:

- _ Art.1.12 que dóna una nova redacció a l'article 206 de la Llei Hipotecaria.
- _ Art 2 que modifica el text refós de la Llei del Cadastre immobiliari.

Això què implica?

- 1.- Establiment d'una **base gràfica georeferenciada**. Fins ara la delimitació geogràfica de les finques era potestativa i es permetien bases gràfiques no georeferenciades. Ara, aquesta identificació geogràfica és un requisit per a accedir a la inscripció registral.
- 2.- **Inscripció d'una base gràfica** requerirà una prèvia tramitació d' un procediment registral amb notificació dels titulars confrontants. Fins ara no s'establia cap procediment.
- 3.- La **base gràfica ha de ser cadastral**. Fins ara la base gràfica no cadastral era admesa i es podia inscriure sense necessitat de la coordinació amb la del cadastre.
- 4.- **Coordinació entre cadastre i registre**, establint-se un codi únic de finca registral.
- 5.- **Subsanació de discrepàncies**, un cop acreditada la seva existència el notari ho notificarà als titulars confrontants, per al·legar en el termini de 20 dies. Si no hi ha oposició, la nova descripció serà incorporada al cadastre.
- 6.- **Excessos de cabuda**, qualsevol que superi el 5% o el 10% si es recolza en dades cadastrals necessitarà la tramitació d'un expedient notarial amb citació dels confrontants. Fins ara la inscripció dels excessos de cabuda inferior al 20% podien fer-se sense la intervenció dels confrontants.

Això què implica?

7.- **Desjudicialització d'expedients**, seran els notaris qui tramitaran els expedients de concordança del registre amb la realitat extrarregistral.

8.- L'arxiu del **llibre de l'edifici** que fins ara era exigible en determinades comunitats autònomes, ara és obligatori a nivell nacional.

9.- **Sistema d'alertes geogràfiques registrals**, s'implanta un sistema públic d'alertes registrals geogràfiques, per a donar major publicitat i reforçar l'actual sistema de notificacions o edictes per a informar d'algun procediment registral que afecti a la descripció o delimitació geogràfica d'una finca.

10.- Es potencia la **protecció registral del domini públic**, el registrador haurà de vetllar per a la seva protecció encara que no estigui immatriculat, si la seva existència extrarregistral pogués ésser detectada.

11.- Els Registradors coneixeran i tindran **accés al planejament urbanístic**, es posarà a la seva disposició un accés mitjançant un sistema de mapes web a tots els plans urbanístics generals i de desenvolupament, degudament georeferenciats i metadatatats així com llurs modificacions aprovades definitivament i en vigor.

Enllaç amb normativa de referència

Nova legislació:

[Llei 13/2015](#), de 24 de juny, per la que es reformen la Llei Hipotecaria, aprovada pel Decret de 8 de febrer de 1946, i el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març.

Normativa afectada:

[Llei hipotecària](#)

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

[Text refós de la Llei del Cadastre immobiliari](#)

Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.