



# Libro de Actas





## Libro de Actas

# VI Congreso Universitario Internacional en Innovación y Sostenibilidad Agroalimentaria (VI CUIISA)

### Editores

Luis Noguera Artiaga

María Serrano Mula

### Editorial

Limencop, S.L.

Zarandieta, 7, Bajo. 03010, Alicante

### ISBN

978-84-09-74344-5

## Agrupación, declaración de obra nueva antigua e inmatriculación de finca rústica en Fene (A Coruña)

P. Alvariño<sup>1</sup> y A. Melián<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Escuela Politécnica Superior de Orihuela. Master en Valoración, Catastro y Sistemas de Información Territorial. Universidad Miguel Hernández, Ctra de Beniel, km. 3,2 03312 Orihuela (Alicante), e-mail: [mmppablo@gmail.com](mailto:mmppablo@gmail.com)

<sup>2</sup> Centro de Investigación e Innovación Agroalimentaria (CIAGRO). Universidad Miguel Hernández, Ctra de Beniel, km. 3,2 03312 Orihuela (Alicante), e-mail: [amparo.melian@umh.es](mailto:amparo.melian@umh.es)

### Resumen

El presente trabajo aboga por demostrar la problemática y el itinerario jurídico y técnico respecto a la agrupación de dos fincas registradas en el término municipal de Fene (A Coruña), sobre las que se encuentra una vivienda que pretendemos inmatricular. Para la inmatriculación de la vivienda se procederá a preparar la documentación para generar una declaración de obra nueva antigua. A su vez, se estudiará la posibilidad de habilitar documentalmente una finca aneja a las otras dos para inmatricularla en el registro de la propiedad. Durante el desarrollo del proyecto, se aborda la descripción de los procesos a ejecutar y cómo debemos elaborar la documentación técnica de apoyo para que los fedatarios públicos generen primero la documentación necesaria y posteriormente la inmatriculen.

**Palabras clave:** Coordinación Registro-Catastro, Escritura pública, Validación Gráfica Alternativa

## Grouping, declaration of new and old construction and registration of rustic property in Fene (A Coruña)

### Abstract

The project aims to demonstrate the legal and technical issues and process for combining two properties registered in the municipality of Fene (A Coruña), on which a home is located. To register the property, we will prepare the necessary documentation to generate a declaration of new construction. In addition, we will study the possibility of providing documentation for a property adjacent to the other two properties for registration in the property registry. During the development of the project, we will describe the processes to be carried out and how to prepare the supporting technical documentation so that the public notaries can first generate the necessary documentation and subsequently register it.

**Keywords:** Registry-Cadastre Coordination, Public Deed, Alternative Graphic Validation

## Objetivos

El presente proyecto pone de manifiesto la realidad de un trabajo profesional bastante frecuente, motivado por la no correlación habitual entre lo registrado legalmente (inmuebles) y la realidad del terreno en muchos municipios de España. En este trabajo, se describirán una serie de tareas previas y necesarias para inscribir correctamente la realidad física ante posteriores transacciones, declaraciones de obra nueva, y operaciones técnicas y jurídicas, en un caso real.

Para ello, se documentará el procedimiento de preparación documental para el proceso de inmatriculación de una vivienda en el ayuntamiento de Fene, provincia de A Coruña.

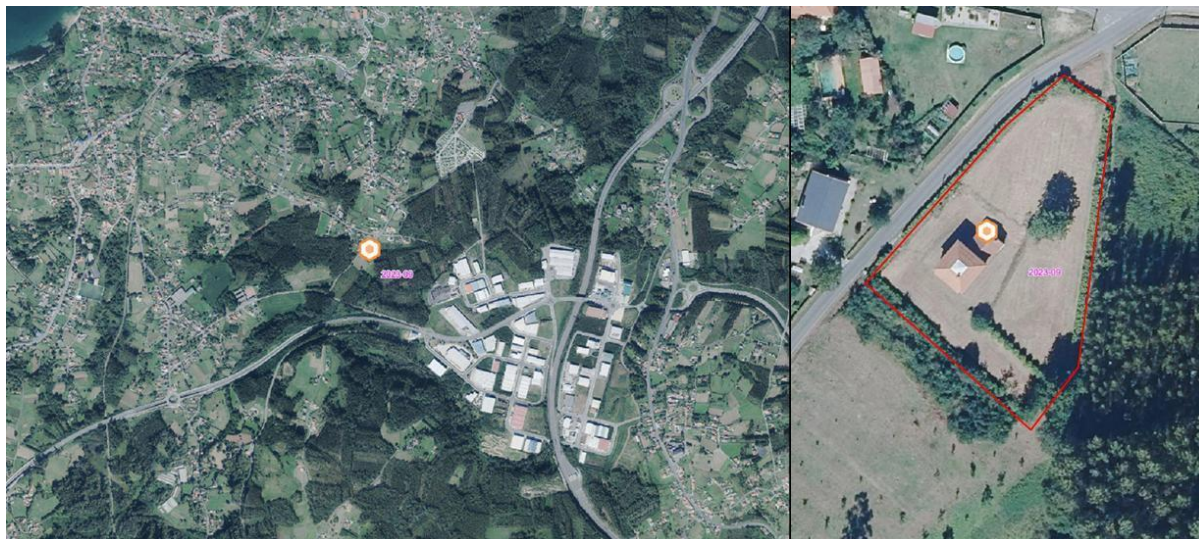
Partiremos del supuesto en el que los individuos J y A son matrimonio casado en régimen de gananciales y son propietarios de tres fincas. Estas proceden de compras realizadas antes y después del matrimonio. Sobre los predios existe una vivienda que pretendemos inmatricular con el objeto de una posible venta futura. La finalidad de esta operación es que resulten dos fincas.

De este modo, se busca racionalizar y registrar la propiedad de una forma en la que sus dueños puedan aprovechar los beneficios que este procedimiento ofrece.

## Situación

La localización de las parcelas objeto de estudio se encuentran en Fene, A Coruña y están catalogadas como suelo de naturaleza rústica exceptuando el que ocupa la propia vivienda que está catalogado catastralmente como suelo urbano.

Presenta única referencia catastral 15036A022000730000YK para la rústica y 15036A022000730001UL para el espacio ocupado por la urbana sin tener en cuenta la realidad documental.



**Figura 1.** Contorno de las 3 parcelas objeto del trabajo (en rojo) y situación general del proyecto.

## Descripción

Es interesante destacar que Galicia presenta con frecuencia un gran número de discrepancias entre la realidad física, jurídica y documental de los inmuebles. En este sentido, se desarrolla el presente trabajo en el que se requiere adecuar la documentación de los propietarios para que puedan disfrutar de las garantías registrales oportunas.

Sobre la finca indicada, existen realmente tres fincas en lugar de la única parcela que se muestra actualmente realizando una simple consulta a la cartografía catastral. Esta afirmación se sostiene en base a las escrituras que poseen los supuestos promotores del proyecto. Después del estudio de la documentación se determina el estado inicial de los predios y el objetivo final:

### *Estado inicial*

A nivel documental existen tres escrituras públicas de tres fincas colindantes de las cuales dos de ellas están registradas en el registro de la propiedad (las denominaremos FINCA A y FINCA B). Sobre las fincas inscritas existe una vivienda con un garaje anejo con una antigüedad de más de 25 años acabado sobre estas. La tercera parcela restante (FINCA C) consta de escritura pública de compra por parte de los promotores, pero no consta en el registro de la propiedad.

Para añadir complejidad a esta situación, y tras el estudio y medición de los inmuebles mediante la inspección visual, recorrido por los linderos atendiendo a las indicaciones de la propiedad y al levantamiento topográfico de la parcela mediante métodos de topografía clásica con GPS dotado de sistema de posicionamiento en tiempo real RTK (Real Time Kinematic), se ha determinado que en alguna de las propiedades existen discrepancias entre la cabida de la FINCA C. De esta forma, se establece una serie de diferencias entre las superficies de las escrituras, catastrales, registrales y sobre el terreno en base a la realidad física.

### *Objetivo*

Durante el desarrollo del proyecto, se pretenden agrupar la FINCA A y la FINCA B (generando una nueva FINCA AB) y generar documentación del edificio construido sobre estos dos predios mediante el mecanismo de la declaración de obra por antigüedad. Esto es posible ya que además de aportar el certificado de inexistencia de expedientes urbanísticos abiertos contra el inmueble, en Galicia es posible agrupar fincas de naturaleza rústica sin que sea necesaria licencia municipal.

En cuanto a la FINCA C se pretende identificar sobre el terreno, registrar y dejar aparte (sin vinculación), como siempre debería haber estado, ya que no existe ningún acto jurídico o documental en el que se haya agrupado estas propiedades en una única finca tal y como figura en la cartografía catastral.

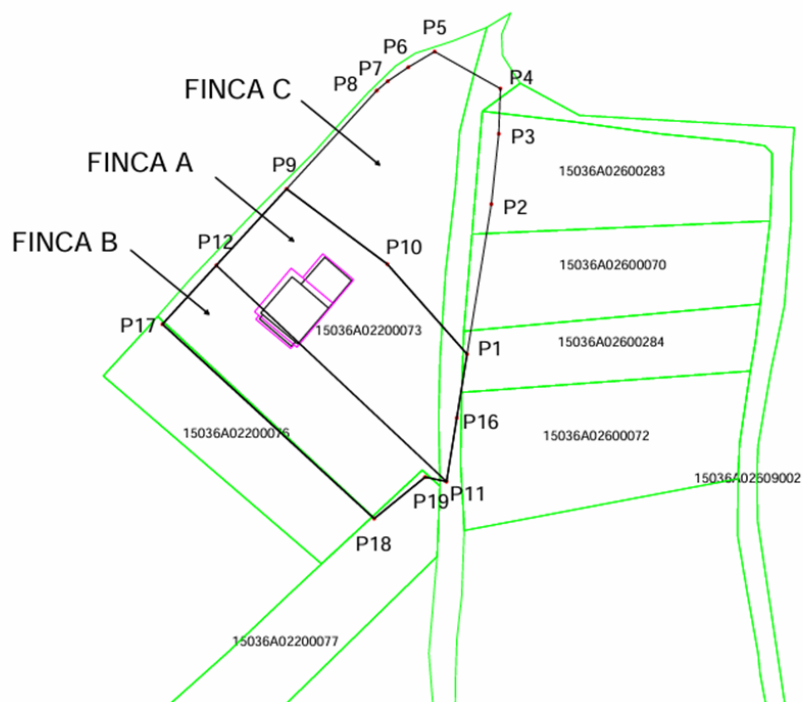
Para aclarar esta situación presentamos las siguientes tablas e ilustraciones en las que se establecen las superficies y situaciones iniciales y finales:

**Tabla 1.** Superficies al inicio del proyecto en m<sup>2</sup> Estado inicial.

	<b>Finca A</b>	<b>Finca B</b>	<b>Finca C</b>	<b>Finca AB</b>	<b>Total</b>
<b>Escritura</b>	1.320	975	1.096	No existe escritura inicial	3.391
<b>Catastro</b>	Solo existe una única parcela			No existe parcela agrupada inicial	3.396
<b>Registro</b>	1.320	975	No está registrada	No existe parcela registrada inicial	2.295
<b>Realidad física</b>	1.320	975	1.460	No existe división física entre la finca AB y la finca C	3.755

**Tabla 2.** Situación objetivo m<sup>2</sup> Estado final.

	<b>Finca A</b>	<b>Finca B</b>	<b>Finca C</b>	<b>Finca AB</b>	<b>Total</b>
<b>Escritura</b>	1.320	975	1.460	2.295	3.755
<b>Catastro</b>	Solo existe una única parcela AB agrupada		1.460	2.295	3.755
<b>Registro</b>	Solo existe una única parcela AB agrupada		1.460	2.295	3.755
<b>Realidad física</b>	1.320	975	1.460	2.295	3.755



**Figura 2.** Situación inicial de las parcelas.



**Figura 3.** Situación final de las parcelas.

En lo que a nuestro proyecto se refiere estudiaremos la conveniencia de registrar mediante expediente de dominio (art. 203 LH Ley Hipotecaria) para la FINCA C. Para poder explorar la solución de la doble escritura, sería necesaria la opción de realizar una rectificación de la escritura pública de compraventa, lo que implicaría reunir de nuevo a los comparecientes. Esta posibilidad es complicada de llevar a cabo 30 años más tarde. De esta manera, y si se hubiese rectificado la escritura, podríamos generar una segunda escritura en base a una apartación o pacto de mejora a alguno de los herederos de los promotores. La opción de una aportación a gananciales queda descartada ya que el predio fue adquirido en este régimen.

La vía del doble título (art. 205 LH) consiste en aportar tanto el título público traslativo de quien pretende inmatricular, como el título público que acredita la previa adquisición de la finca. Es decir, la escritura pública por la que se adquiere la finca por primera vez y la escritura pública por la que se obtiene la finca que se pretende inmatricular. Cabe tener en cuenta que para recurrir a esta vía es necesario que haya transcurrido mínimo un año entre el otorgamiento de ambos títulos.

Por otro lado, los efectos de la inmatriculación por este método no tendrían efecto hasta pasados dos años desde la tramitación de la inmatriculación. De esta manera, queda descartada esta opción por ser poco operativa, la dificultad para la participación de los vendedores de la primera escritura, la necesidad de generar un segundo documento público que implica la transmisión de la propiedad y la espera de dos años para disfrutar de los efectos de la inmatriculación.

En definitiva, para ejecutar el trabajo que dé solución a la finca C debemos primeramente rectificar y adaptar la cartografía catastral para que sea coincidente con la realidad (como veremos posteriormente será aprovechable para las fincas A y B). A continuación, y una vez obtengamos la corrección en catastro, procederemos a solicitar al notario el expediente de dominio para que posteriormente se derive al registro y se lleve a cabo la inmatriculación.

Para solventar la cuestión de la FINCA A y la FINCA B, es interesante comentar que la superficie de la escritura, sí es coincidente con la que obtendremos de la representación gráfica alternativa y el registro. El problema a resolver es la correcta situación y ubicación de la parcela y una vez tengamos la medición y la documentación de la misma preparada, acudiremos al notario para realizar la escritura de agrupación de fincas registradas y presentársela al Registrador para inscribir la base gráfica de las mismas, resultando las fincas A y B en una sola finca que denominaremos AB.

En lo que compete a la vivienda, la solución propuesta es una declaración de obra nueva por antigüedad o una declaración de obra nueva por prescripción urbanística. La declaración de obra nueva por antigüedad constituye un instrumento legal de gran relevancia dentro del ámbito inmobiliario y urbanístico, diseñado específicamente para abordar una problemática común: la existencia de edificaciones que, por diversas razones históricas o administrativas, nunca fueron debidamente inscritas en el registro de la propiedad.

Las declaraciones de obra nueva, son escrituras públicas notariales indispensables para el posterior registro del edificio. Para que el notario pueda ejecutar el trabajo, es imprescindible generar una serie de documentos que comentaremos a continuación:

-Certificado técnico: En él, un técnico competente debe acreditar cuestiones como la ubicación, lindes, tipología, uso principal, superficie de ocupación, superficie construida, número de plantas, año de construcción y plano topográfico con las coordenadas georreferenciadas tanto del solar como del edificio.

-Certificado emitido por el Concello, (en nuestro caso el de Fene) en el que estipule que no existe anotación preventiva de incoación de expediente urbanístico.

-Certificado catastral emitido por el Catastro en el cual se certifiquen las características del inmueble, superficie construida, superficie de ocupación, número de plantas, año de construcción y plano de ubicación en la parcela. En lo que concierne a nuestro proyecto, una corrección de la cartografía catastral será imprescindible para poder aportarla en diferentes puntos del mismo.

En este documento notarial se realizará la comentada descripción del inmueble, que modificará el documento previo si existiese, aunque no es nuestro caso. También debe figurar un valor por el mismo. Ese valor, es recomendable que no sea inferior al catastral, aunque, también se puede obtener una valoración concreta que ofrezca un precio real de mercado.

Una vez se obtenga la escritura de la declaración de obra nueva antigua, ya se puede solicitar al registro de la propiedad la inscripción de la edificación.

## **Resultados y Discusión**

Interactuar con Catastro ([sedecatastro.org](http://sedecatastro.org)) es una opción disponible y accesible para muchos usuarios y con distintos enfoques. Desde realizar consultas para conocer cuestiones generales de una propiedad, como superficies, ubicación, calificación del suelo e incluso algunas cifras sobre valoraciones, etc., genérico para cualquier usuario, como poder ejecutar tareas con un perfil más técnico orientado a subsanar gráficamente las discrepancias entre catastro y la realidad física previamente medida. En lo que compete al desarrollo de este trabajo, hemos comprobado cómo es importante que exista un control por parte de los propietarios de que tanto la realidad documental como la física sea coincidente. En Galicia, el minifundio, la regresión poblacional de muchos entornos, sobre todo los rurales, acompañado del desinterés y la dificultad para justificar económicamente las intervenciones sobre fincas de pequeño tamaño, hacen que este tipo de cuestiones caigan en el desinterés de muchos propietarios hasta que se encuentran en la necesidad de operar con sus predios.

A modo de prevención y por lo comentado anteriormente, es habitual la medición topográfica previa para cerciorarnos de que catastro corresponderá perfectamente con lo que se pretende inscribir, ya que, si no, sólo estaríamos demorando la actuación e invirtiendo recursos en inmatricular o aportar bases gráficas erróneas. De ser así, muy probablemente el esfuerzo de solventar estos problemas será aún mayor que los iniciales.

Conocer las diferentes vías de comunicación con catastro y relacionarse correctamente con ellas puede suponer una mayor agilidad en un gran número de tramites. Esta cuestión es de gran interés tanto para los propietarios como para los técnicos implicados en cuanto abaratar costes y aumentar la eficiencia de las gestiones realizadas. Toda la documentación generada técnicamente va a ser entregada y procesada a continuación por el registro de la propiedad, los despachos notariales y el propio catastro, en una sucesión de operaciones. Por este motivo, debemos consultar y atender a los requerimientos de los fedatarios públicos para que el trámite se acomode a las demandas de estos (y a sus plazos) y todos los intervinientes en el mismo agilicen los trámites.

## Conclusiones

El trabajo ha permitido entender cómo efectuar las gestiones documentales y técnicas oportunas con los inmuebles de un promotor para obtener los beneficios de seguridad jurídica ofrecidos por el Registro de la Propiedad. Se ha desarrollado un trabajo integral que ha comenzado con la medición de los predios y la vivienda, y ha finalizado con la preparación de toda la documentación para que, en caso de ser ejecutado como un caso real, se pudiese realizar de una forma adecuada.

Este tipo de trabajos profesionales son complejos debido a que las realidades de las parcelas no son concordantes en muchas ocasiones a las escrituras que las rigen. En la medida que las capacidades de mejorar la calidad de las mediciones aumentan, es necesario actualizar la cartografía catastral y las superficies que se incorporan a documentos como compra-ventas, cuadernos particionales... etc. En este sentido, se abre una interesante posibilidad laboral para muchos técnicos. La correspondencia entre los documentos notariales, catastrales y la realidad física es el punto clave a tener en cuenta a la hora de presentar modificaciones en el Registro de la Propiedad. Estas operaciones no resultan sencillas, y menos aún, cuando no existe un interés general por parte de los propietarios de las situaciones documentales de sus inmuebles, generalmente por desconocimiento de las implicaciones que supone.

## Bibliografía

Ayuntamiento de Fene. Plan de Gestión y Ordenación Municipal de Fene. Revisión año 2002.

Autocad, versión 2018. Software para Arquitectura, Ingeniería Civil, Aplicaciones de Topografía y Construcción. Software técnico. <https://web.autocad.com/login>.

Arquitectura Legal. Declaración de obra nueva antigua. [En línea]. <https://arquitectoralegal.com/declaracion-de-obra-nueva-antigua/> [Consulta el 06/02 /2025].

Benítez, Cristina. CB Inmobiliaria. Declaración de Obra Nueva por Prescripción Urbanística. [En línea] <https://www.cbtuhogar.es/blog/article/-declaracion-de-obra-nueva-por-prescripcion-urbanistica-todo-lo-que-necesitas-saber/> [Consulta el 06/02 /2025].

Catastro. Página web del Catastro. Certificaciones catastrales [En línea]. [https://www.catastro.hacienda.gob.es/esp/certificaciones\\_catastrales.asp](https://www.catastro.hacienda.gob.es/esp/certificaciones_catastrales.asp) [Consulta el 31/01/2025].

Catastro. Página web del Catastro. Representación Gráfica alternativa [En línea]. <https://www.catastro.hacienda.gob.es/documentos/portal%20RGA.pdf>. [Consulta el 31/01/2025].

Colegio de Registradores de España. Revista Registradores. “Las Registradoras”. Nº82 [En línea]. <https://revistaregistradores.es/las-registradoras/> [Consulta el 30/01/2025].

Concello de Fene. Página web del Ayuntamiento. [En línea]. <https://fene.gal/portal-ciudadan/index/gl> [Consulta el 30/01/2025].

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Boletín Oficial del Estado 20/03/1946, núm. 58.

Del Estal, Pablo. Mesadvocats. La inmatriculación de una finca: en qué consiste y como se efectúa. [En línea]. <https://www.mesadvocats.com/blog/es/la-immatriculacio-duna-finca-en-que-consisteix-i-com-sefectua/> [Consulta el 31/01/2025].

Jiménez González, Francisco Joaquín. Leukos Arquitectura. Certificado de vivienda antigua. [En línea]. <https://leukosarchitecture.es/certificado-antiguedad-vivienda/> [Consulta el 31/01/2025].

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. Boletín Oficial del Estado 25/06/2015, núm. 151.

Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. Boletín Oficial del Estado núm. 34, de 19/02/2016, núm. 81, de 04/04/2016.

Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Boletín Oficial del Estado 16/03/2019, núm. 65, p 26329 a 26399.

Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes. Coordinación Registro-Catastro [En línea]. <https://www.mjusticia.gob.es/es/ciudadania/registros/propiedad-mercantiles/coordinacion-registro-catastro> [Consulta el 31/01/2025].

Notario. Declaración de Obra Nueva por Antigüedad. [En línea] [https://notario.org/declaracion-de-obra-nueva-por-antiguedad/#Demostracion\\_de\\_la\\_Antiguedad\\_de\\_la\\_Construccion](https://notario.org/declaracion-de-obra-nueva-por-antiguedad/#Demostracion_de_la_Antiguedad_de_la_Construccion) [Consulta el 06/02 /2025].

Pardeiro Sánchez, José Luís. Conceptos jurídicos. Expediente de dominio. En línea]. <https://www.conceptosjuridicos.com/expediente-de-dominio/> [Consulta el 05/02 /2025].

Pardeiro Sánchez, José Luís. D&G Abogados. Inmatriculación de finca por doble título. [En línea]. <https://expedientesdedominio.es/blog/inmatriculacion-doble-titulo/> [Consulta el 31/01/2025].

Poder Judicial. Comunicación del Poder Judicial. Los juzgados comienzan a aplicar la reciente reforma de la Ley del Suelo de Galicia para establecer el plazo de prescripción de infracciones urbanísticas 24/01/2024. [En línea] <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/Noticias-Judiciales/Los-juzgados-comienzan-a-aplicar-la-reciente-reforma-de-la-Ley-del-Suelo-de-Galicia-para-establecer-el-plazo-de-prescripcion-de-infracciones-urbanisticas> [Consulta el 06/02 /2025].

Real Academia Española. Diccionario de la lengua española, 23.<sup>a</sup> ed., [versión 23.8 en línea]. <https://dle.rae.es> [Consulta el 30/01/2025].

Registradores de España. La inscripción de la base gráfica en el registro de la propiedad. [En línea] <https://www.registradores.org/-/la-inscripcion-de-la-base-gra-fica-en-el-registro-de-la-propiedad> [Consulta el 05/02 /2025].

Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad. Boletín Oficial del Estado 30/10/2015, núm. 260, p 102644 a 102658.