

BLOQUE I. TEMA 11

LAS DECLARACIONES DE OBRA NUEVA Y LA DIVISIÓN HORIZONTAL.

LOS EXCESOS DE CABIDA.

MODIFICACIONES DE LA FINCA REGISTRAL: LA AGRUPACIÓN, LA AGREGACIÓN, LA SEGREGACIÓN Y LA DIVISIÓN DE FINCAS.

Las Normas básicas que regulan el Registro de la Propiedad son:

- ✓ **Ley Hipotecaria.** Su redacción inicial es de 8 de febrero de 1861. Redactado un nuevo texto por Ley de 30 de diciembre de 1944, y Decreto de 8 de febrero de 1946. Ha sido más tarde modificada en numerosas ocasiones.
- ✓ **Reglamento Hipotecario.** Decreto de 14 de febrero de 1947, modificado en muchos de sus apartados.
- ✓ **Real Decreto 1093/1997 de julio sobre Inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística.** (se puede considerar un complemento al Reglamento Hipotecario en materia urbanística)
- ✓ **TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana RDL 7/2015** que contiene también preceptos relativos a inscripción de derechos relacionados con actos de transformación urbanística, obra nueva, etc.

1.- LAS DECLARACIONES DE OBRA NUEVA Y LA DIVISIÓN HORIZONTAL

(Las declaraciones de obra nueva y la división horizontal son 2 conceptos distintos en 1 epígrafe. Hay que buscar una introducción común. Por ejemplo, son 2 figuras que acceden al Registro de la Propiedad y que por su relevancia en el ámbito inmobiliario, revisten especial interés...).

1.1. LAS DECLARACIONES DE OBRA NUEVA

CONCEPTO

Por causas sobrevenidas a la inscripción de una finca en el Registro, puede producirse una discordancia entre los datos de hecho que constan en el folio y en la realidad. Así ocurre siempre que los datos físicos identificadores de una finca experimentan alteraciones.

Ej: en un solar, que en el Registro figura como tal, en el se construye un edificio.

La legislación hipotecaria, al regular la obra nueva se refiere tanto a nuevas plantaciones, si la finca es rústica, como a la construcción de edificios o mejoras de fincas urbanas.

La obra nueva por tanto, supone que lo inscrito en el Registro no coincidirá con la realidad que acaba de cambiar. Lo que se describe como solar en el registro es ahora una parcela edificada.

La declaración de obra nueva se define como la **manifestación del propietario de una finca inmatriculada, en general expresada en escritura pública, en la que se hace constar la terminación o construcción de nuevas edificaciones o mejoras que alteren su estructura**

REGULACIÓN

- Art. 28 del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana RDL 7/2015.
- Art. 202 LH y 308 RH
- Arts. 45 a 55 Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban 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
- Art. 20.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación de 1.999.

FINALIDAD

Constancia de la obra nueva en el Registro: reflejo de la modificación física en la finca y de su adquisición por el propietario.

CONSECUENCIAS

1. **Presunción de veracidad** (sólo en el plano físico y no en el jurídico) (Las superficies construidas que constan en escrituras públicas y en el Registro de la Propiedad son sólo meros datos descriptivos “de hecho”. No son realidades jurídicas vinculantes como lo son los Derechos inscritos. Tienen el mismo valor que cuando describen que la finca linda al sur con la propiedad de D. Robustiano. Una descripción de un hecho que está sujeto a modificación y cuya veracidad no se apoya en ninguna norma ni procedimiento técnico reglado. No ocurre igual con la superficie de parcela una vez está coordinada con la cartografía catastral. Entonces si hay una presunción jurídica de veracidad. Pero las superficies construidas no suponen una presunción jurídica. Sólo fáctica. Si en Catastro, por ejemplo constan otras superficies construidas o se comprueba al instruir un expediente que la superficie construida no es conforme con las escrituras, estas no tienen ningún valor probatorio. Sólo sirven para ilustrar la descripción de la finca. A eso nos referimos con la presunción de veracidad física).
2. No garantiza al tercero hipotecario que la obra nueva exista y que tenga las características expresadas en el asiento
3. Se presupone la adecuación, a la legalidad urbanística, de la obra declarada. (Pero no legaliza una situación ilegal. Es un mero dato descriptivo de una realidad.)
4. Prácticas: permiten la constitución de hipoteca, inscripción de propiedad horizontal, etc. al modificar la descripción física de la finca..

NATURALEZA

No es un título inscribible de los enumerados en el **art.2 de la LH**. Supone constancia registral de datos de puro hecho: no implican cambio jurídico, ni tienen valor negocial.

(Lo que se inscribe es la parcela que es el inmueble por naturaleza. La construcción es un accesorio de dicho inmueble. Sí se puede inscribir la modificación del inmueble al que se une a su descripción la construcción o plantaciones que se incorporan.)

REQUISITOS PARA PROCEDER A LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA

1. Declaración, en todo caso, por el propietario de la finca. Si se trata de un condominio, la declaración debe ir suscrita por todos los propietarios
2. Por obra nueva se admite toda “edificación, construcción, plantación y cualquier otra obra o mejora análoga sobre una finca (urbana o rústica) que altere la estructura física o material de dicha finca.
3. Incluso se extiende a cualquier obra que transforme las circunstancias materiales de la finca en el Registro: desmontes y puestas en cultivo de terrenos, obras de riego, etc.
4. Deben haberse cumplido los requisitos exigidos por la legislación urbanística vigente.
5. Puede estar finalizada o simplemente comenzada (“en construcción”). No se puede declarar si está únicamente proyectada.

SUPUESTOS DE DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA

EL **Art. 28 del TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015** resume los requisitos para la inscripción de obra nueva terminada y en construcción.

(El reglamento hipotecario se refiere a la declaración de obra nueva en términos concordantes con el citado art 28 de la Ley de Suelo. Resulta más claro y apropiado al contenido del epígrafe referirnos a dicho artículo de la Ley de suelo por cuanto en el Reglamento lo único que se añaden son elementos procedimentales del Registro conceptualmente menos relevantes.)

Artículo 28. Declaración de obra nueva.

1. Para autorizar escrituras de declaración **de obra nueva en construcción**, los notarios exigirán:
 - La aportación de la licencia (acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística)
 - Certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicha licencia.
2. Tratándose de escrituras de declaración de **obra nueva terminada**, exigirán, además:
 - Certificado Final de Obra.
 - Acreditar el cumplimiento de todos los requisitos que la legislación reguladora de la edificación impone para la entrega de ésta a sus usuarios.
 - Licencia de primera ocupación, uso o actividad. (autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.)

Es posible también inscribir construcciones ilegales y fuera de ordenación. En principio parece no posible puesto que se requiere aportar el título administrativo de autorización y conformidad urbanística. Pero el **punto 4 del Art 28 de la Ley de Suelo** contempla la inscripción de obras respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

Este artículo ha sido muy debatido por cuanto supone inscribir construcciones sin acreditar su legalidad o aún conociendo su ilegalidad en base a una situación de hecho consolidada.

Hay que señalar varias precisiones:

1. Cada Comunidad Autónoma regula el régimen urbanístico y por tanto la forma de adaptar a la legalidad las obras ilegales, las sanciones y los plazos para restablecer la legalidad.
2. Restablecer la legalidad puede suponer:
 - a. Otorgar licencia a posteriori.
 - b. Declarar fuera de ordenación ya que la obra hubiera sido legal al momento de su construcción pero ahora es ilegal.
 - c. Demoler para restablecer la legalidad.
3. Las comunidades autónomas establecen los plazos para poder emprender estas medidas y los de prescripción de las acciones posibles. (al margen del plazo de prescripción de las sanciones está el plazo para restablecer la legalidad)
4. Ya en la Ley de Suelo RDL 7/2015, art 55, son nulos de pleno Derecho todos los actos en infracción de la ordenación de zonas verdes o espacios libres. Y las Legislaciones autonómicas suelen contemplar la imprescriptibilidad de acciones para restablecimiento de la legalidad en tales suelos.
5. En todo caso su inscripción no va a suponer su legalidad.

(Ex art 28.4 TRLSyRU RDL 7/2015) (...) en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se registrará por el siguiente procedimiento:

- a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.
- b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.
- c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.

1.2. DIVISIÓN HORIZONTAL

(Nos remitimos al tema en el que se trató la división horizontal y al tema 10 en la definición de finca, que lo es tanto el edificio total como los locales privativos de división horizontal.)

Aquí lo relevante es cómo se inscribe la propiedad horizontal. **Hay que recordar que es una finca registral independiente cada uno de los locales privativos junto con la finca del edificio conjunto.**

Transcribimos de la **exposición de motivos de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal:**

*“(…)Se ha partido, en un afán de claridad, de la conveniencia de agregar dos párrafos al artículo 8.º de la vigente Ley Hipotecaria, el 4.º y el 5.º, que sancionan, en principio, la **posibilidad de la inscripción del edificio en su conjunto, sometido al régimen de propiedad horizontal, y al mismo tiempo la del piso o local como finca independiente, con folio registral propio.***

El número 4.º del mencionado artículo 8.º prevé la hipótesis normal de constitución del régimen de propiedad horizontal, es decir, la construcción de un edificio por un titular que lo destine precisamente a la enajenación de pisos, y el caso, menos frecuente, de que varios propietarios de un edificio traten de salir de la indivisión de mutuo acuerdo, o construyan un edificio con ánimo de distribuirlo, «ab initio», entre ellos mismos, transformándose en propietarios singulares de apartamento o fracciones independientes. A título excepcional, con el mismo propósito de simplificar los asuntos, se permite inscribir a la vez la adjudicación concreta de los repetidos apartamentos a favor de sus respectivos titulares, siempre que así lo soliciten todos ellos.

*Y el número 5.º del mismo artículo 8 permite **crear el folio autónomo e independiente de cada piso o local, siempre que consten previamente inscritos el inmueble y la constitución del régimen de propiedad horizontal.***

Es decir, es posible que se abra folio ya directamente de todos los elementos constituyentes de la propiedad horizontal en la propia inscripción de la obra nueva. Pero también es posible inscribir abriendo folio cada elemento privativo en el momento que se desee (por ejemplo en una transmisión de dominio) siempre y cuando exista ya inscripción de la finca originaria de la parcela y su edificio completo.

REGULACIÓN:

Art. 396 CC.

Art. 3 Ley Propiedad Horizontal de 1960

CONCEPTO:

Se trata de una institución jurídica de carácter complejo, que implica la yuxtaposición de 2 clases distintas de propiedad:

- Propiedad separada y privativa de los pisos y locales
- Propiedad comunitaria de los demás elementos de la finca-edificio

REFLEJO REGISTRAL

Su reflejo en el RP es un sistema de pluralidad de folios registrales: además de la correspondiente hoja matriz, se abre una hoja, folio o registro particular para cada piso o local, de modo que no se acumulan en aquella los diferentes asientos relativos a cada piso o local (art. 8 LH apartados 4 y 5).

De esta forma se descongestiona el contenido de la hoja, folio o registro particular de la finca en conjunto.

Este es el motivo por el que en este caso la finca registral no coincide con la finca física, y no otro.

TÍTULO NECESARIO

Para inscribir en el Registro el título constitutivo de propiedad horizontal, éste debe constar en escritura pública o en sentencia. (en división horizontal no hay libertad de forma)

En el título constitutivo de la propiedad horizontal debe constar:

- Descripción de la finca en su conjunto y de cada piso o local, a los que se asignará número correlativo. (el art.51.3 del RH recoge una sistemática detallada y tasada de cómo ha de describirse)
- Fijación de la cuota de participación que corresponda a cada piso o local
- Potestativo: puede contener los estatutos del reg. De prop horizontal.

ESPECIALIDADES Y CARACTERÍSTICAS DE LA INSCRIPCIÓN DE LA DIV. HORIZONTAL EN EL REGISTRO:

- Los pisos o locales solo pueden figurar como finca registral con nº propio si en la inscripción del inmueble consta previamente la constitución del régimen de propiedad horizontal.
- La legislación hipotecaria no impone el folio separado, sino que es una decisión facultativa del Registrador de la Propiedad. No obstante, los interesados pueden solicitarla.
- Es indispensable la conexión entre las inscripciones de los pisos o locales y la hoja registral del edificio en su conjunto (conexión entre piso y finca originaria).
- La inscripción se practicará a favor del dueños del inmueble constituyente del régimen o de los titulares de todos y cada uno de sus pisos y locales (no olvidemos que la construcción puede no estar concluida).

2.- LOS EXCESOS DE CABIDA.

2.1. CONCEPTO

Se trata de la situación en la que la superficie de la finca en la realidad es mayor que la superficie que expresa el registro de la Propiedad (también puede hablarse de exceso de cabida en relación a Catastro o cualquier otro registro.)

Este exceso de cabida puede ser inscrito, por lo que puede también entenderse el exceso de cabida como la operación por la que se hace constar en el Registro de la Propiedad la mayor extensión superficial que en realidad tiene una finca inmatriculada en relación a la que figura registrada.

2.2. INSCRIPCIÓN

Hasta la entrada en vigor de la Ley que nos ocupa, había varias vías para lograr la constatación registral de un exceso de cabida, fundamentalmente basadas en un **título declarativo del exceso complementado** con certificado catastral, cualquiera que fuera la diferencia de cabida, con certificación técnica si era inferior al veinte por ciento o por mera manifestación si era inferior al cinco por ciento.

La **reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015**, remite para la rectificación de los excesos de cabida al título VI que trata de la concordancia entre la realidad física y el Registro de la Propiedad. No hay un procedimiento expreso para la inscripción de excesos de cabida.

La Ley hipotecaria dedica su título VI a “la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad jurídica.”. Y detalla los siguientes procedimientos en el art 198:

1. La **inscripción de la representación gráfica georreferenciada** de la finca y su coordinación con el Catastro.
2. El **deslinde registral** de la finca.
3. La **rectificación de su descripción**.
4. La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca.
5. La **inmatriculación** de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna.
6. Las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones Públicas, en virtud de certificación administrativa.
7. El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.
8. El procedimiento de subsanción de la doble o múltiple inmatriculación.
9. El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso.

Efectivamente, no hay un procedimiento para inscribir excesos o defectos de cabida. Pero resultan relevantes los procedimientos para:

- o **Inscripción de la descripción gráfica georeferenciada**: Coordinando o completando la descripción literal de la finca ya inscrita. (art. 199 LH.)
- o **Inmatricular**: cuando la finca no exista o resulte de divisiones, etc (arts 203-206 LH – exp. Dominio)
- o **Deslinde registral**: si la diferencia de cabida es consecuencia de que los linderos no son correctos. (art 200 LH)
- o **Rectificación de la descripción registral**: que permite rectificar, entre otras cuestiones, la superficie inscrita. (art 201 LH)

1. INSCRIPCIÓN DE LA DESCRIPCIÓN GRÁFICA GEOREFERENCIADA:

No es una inscripción de exceso sino incluir en registro la completa descripción de la realidad, incluida su cartografía y concordancia con catastro. Se trata del procedimiento de coordinación ante el Registro de la Propiedad. La finca ya se encuentra inmatriculada y se aporta a la inscripción la certificación gráfica catastral. **Si 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 notificará a los colindantes y afectados, que tendrán 20 días para alegar u oponerse a la inscripción.
- Si existe oposición por invasión de fincas colindantes el promotor de la coordinación puede instar el procedimiento de deslinde.
- Si no hay oposición expresa el registrador inscribirá la representación alternativa propuesta y la remitirá a Catastro para iniciar el “procedimiento de rectificación” del art 18.3 de la Ley de Catastro.

2. INMATRICULACIÓN:

Se realiza ante notario. En los casos de inmatriculación de fincas no inscritas, resulta obligatorio aportar la descripción gráfica catastral y proceder a la coordinación. Puede ocurrir como arriba hemos visto que la descripción catastral no coincida con la realidad física o la descripción del título a inscribir. En tal caso se actúa de la misma manera arriba vista aportando descripción gráfica alternativa, notificando a los colindantes y remitiendo a catastro la información para iniciar “procedimiento de rectificación.”

(Ya se ha visto en el tema anterior la tramitación de las diversas especies de expedientes de dominio para inmatricular fincas.)

3. DESLINDE REGISTRAL:

El deslinde es un procedimiento ante notario, para posteriormente inscribir. El exceso o defecto de cabida está implícito en el error de linderos pretendido. Nos remitimos al tema 6 donde se trata. Igual que en los casos anteriores el deslinde se notifica a los colindantes y afectados para buscar la conformidad. De haber oposición al deslinde habrá que recurrir a la jurisdicción. No se trata de inscribir exceso de cabida sino de rectificar los linderos para expresar la verdadera superficie.

4. RECTIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

No se trata de inscribir exceso sino de rectificar la superficie expresada en la inscripción. Es el procedimiento por excelencia, que se realiza ante notario. El procedimiento es igual que el que se sigue para inmatricular fincas, visto en el tema 10. La situación es la ya vista. Si la descripción gráfica catastral no es coincidente con la realidad física, se debe aportar la descripción gráfica alternativa georreferenciada. Se notifica a los colindantes que pueden oponerse. 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.

Si se accede a la pretensión y no hay oposición expresa, se notificará al Catastro para iniciar “procedimiento de rectificación”.

Existen dos casos excepcionales en el art. 201.3 en los que se **puede rectificar la descripción registral directamente sin tramitar expediente alguno:** (Directamente en el Registro sin actuar ante notario.)

- 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. (Ni siquiera es necesaria la aportación de certificado descriptivo)

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.

3. MODIFICACIONES DE LA FINCA REGISTRAL: LA AGRUPACIÓN, LA AGREGACIÓN, LA SEGREGACIÓN Y LA DIVISIÓN DE FINCAS.

En el estudio de este epígrafe conviene consultar la circular 07.04/06 de 9 de Junio, sobre criterios de asignación y modificación de la referencia catastral de los bienes inmuebles.

3.1. CONCEPTO

La finca registral puede modificarse en su descripción en el Registro bien por necesidad de adaptar su contenido a la realidad física o bien para hacer constar las alteraciones que la finca experimente.

Elemento esencial para cualquier operación será aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica habida cuenta de que la cartografía catastral es la base gráfica del registro de la propiedad desde la reforma operada por la Ley 13/2015 en la Ley Hipotecaria.

(Hay que traer a colación los conceptos de coordinación Registro-Catastro y los procedimientos de inmatriculación vistos en el tema 10. Son casos en los que la coordinación es obligatoria (ex. Art. 9 LH). Al fin y al cabo cuando una finca se divide, por ejemplo, surgen nuevas fincas que han de inmatricularse.)

Ya lo hemos visto en epígrafes anteriores. Reiteramos las posibilidades para alterar la descripción física:

- Modificación de los datos recogidos en el Registro:
 - Por Modificación de los derechos: con la anotación de los nuevos derechos se anotan también los datos físicos discrepantes con los que ya constaban en el registro. (Supondría adicionalmente a los datos jurídicos de derechos alguno de los casos de abajo)
 - Por rectificación de los datos descriptivos de la finca.
 - Obra nueva
 - Exceso de cabida
 - Alteraciones y modificaciones en la integridad de la finca:
 - Agrupación.
 - Agregación.
 - Segregación.
 - División.

3.2. AGRUPACIÓN

Artículo 45 Reglamento Hipotecario:

- Cuando, en virtud de lo dispuesto en el artículo anterior, se reúnan dos o más fincas inscritas para formar una sola, con su nueva descripción, se inscribirá con número diferente, haciéndose mención de ello al margen de cada una de las inscripciones de propiedad de las fincas reunidas.
- Si las fincas agrupadas no fueren colindantes, se describirán individualmente las parcelas que las constituyan y, con la mayor precisión posible, las características de la agrupación o causas que den lugar a ella.
- No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, podrán agruparse fincas pertenecientes a distintos propietarios, siempre que se determine de acuerdo con lo que resulte del título, la participación indivisa que a cada uno de ellos corresponda en la finca resultante de la agrupación.

Es decir, es la operación por la que dos o más fincas inmatriculadas se reúnen en una **nueva finca registral**.

- Las fincas originales dejan de tener inscripciones. Se hace una inscripción de nota marginal en las que se refiere que la finca ha sido agrupada y es ahora parte de la nueva finca registral. Se produce así mismo el cierre del folio de las fincas agrupadas.
- Condiciones:
 - Las fincas agrupadas deben ser colindantes. (Excepto que sean una unidad de explotación.)

- Si están edificadas deben constituir un único edificio. (Excepto que sea una unidad de explotación)
- Deben pertenecer a un único dueño o a varios en proindiviso. En este caso deben expresarse los porcentajes sobre la nueva finca.
- La agrupación constará en documento público (Como es norma en toda inscripción.)

3.3. **AGREGACIÓN** de fincas

Artículo 48 Reglamento Hipotecario:

- La agregación de una o varias fincas inscritas o de una o varias partes que se segreguen, a otra también inscrita, podrá realizarse siempre que ésta tenga una extensión que represente, por lo menos, el quintuplo de la suma de las que se agreguen.
- La inscripción correspondiente se practicará en el folio de la finca mayor, sin alterar su numeración, pero expresándose en ella la nueva descripción resultante y la procedencia de las unidades, con las cargas que las afecten. Se harán, además, las oportunas notas marginales de referencia.

Es decir, a diferencia de la agrupación, las fincas se unen a otra finca que ya existía. No se crea una nueva finca. La finca a la que se agregan conserva su folio y número de finca. Se cancelan los folios de las fincas agregadas.

- Igualmente se utilizan las notas marginales para indicar la procedencia de las partes que se agregan y cómo estas dejan de tener vida registral.
- Condiciones: (las mismas que arriba. Y además:)
 - La finca absorbente debe tener una superficie mayor del quintuplo de las superficies que se añaden.

3.4. **SEGREGACIÓN** de fincas:

Artículo 47 Reglamento Hipotecario:

- Siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca matriz, así como la descripción de la porción restante, cuando esto fuere posible o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. En la inscripción de la nueva finca se expresará la procedencia de ésta y los gravámenes vigentes de la finca matriz.
- No será obstáculo para la inscripción de cualquier segregación, el que no hayan tenido acceso al Registro otras previamente realizadas. En estos casos, en la nota al margen de la finca matriz se expresará la superficie del resto según el Registro.
- Los actos o contratos que afecten al resto de una finca, cuando no hayan accedido al Registro todas las segregaciones escrituradas, se practicarán en el folio de la finca matriz, haciéndose constar en la inscripción la superficie sobre que aquellos recaigan. Al margen de la inscripción de propiedad precedente se pondrá nota indicativa de la inscripción del resto, así como de la superficie pendiente de segregación.

Es decir, se separa una parte de la finca inscrita para con la parte separada formar una nueva finca. La finca de la que se segregan partes conserva su folio y número.

- Con nota marginal se indica la procedencia de la nueva finca.
- Condiciones:
 - La finca original debe ser divisible jurídicamente y las partes que se mantengan y se desprendan deben cumplir las condiciones urbanísticas y jurídicas para su existencia autónoma.
 - Condiciones de parcela mínima urbanística o de explotación agraria. (Minifundio, etc.).

3.5. **DIVISIÓN** de fincas:

Artículo 46 Reglamento Hipotecario:

- En el caso de que la totalidad de una finca inscrita se divida en dos o más suertes o porciones, **se inscribirá cada una de éstas como finca nueva y bajo número diferente**, haciéndose breve mención de esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca que se divida. En las nuevas inscripciones se expresará la procedencia de las fincas, así como los gravámenes que tuvieran antes de la división.

Es decir, a diferencia de la segregación, no se mantiene la finca de la que se separan partes. Tiene lugar cuando una finca inscrita se fracciona en dos o más que forman nuevas fincas registrales. La finca originaria desaparece y se produce el cierre registral del folio. Las fincas que se originan abren folio y se les da nuevo número de finca con una nota marginal indicando su procedencia.

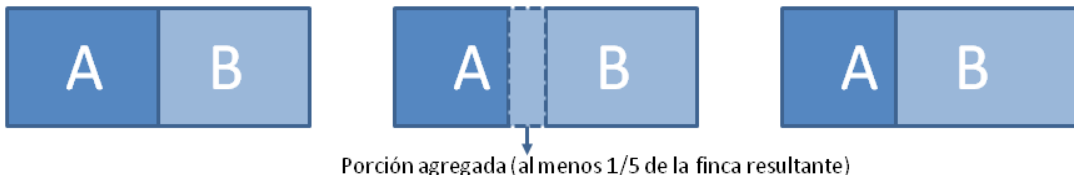
Deben cumplirse las mismas condiciones generales y de división vistas arriba.

Adjuntamos un esquema gráfico para la mejor comprensión de estos 4 supuestos de modificaciones al objeto de identificar claramente cuál es el elemento que los diferencia:

1. **AGRUPACIÓN.** Se constituye una nueva finca. A y B “desaparecen”.



2. **AGREGACIÓN.** 1 o más fincas, o porciones segregadas de una finca inmatriculada se reúnen a otra finca, también inmatriculada, que las absorbe. No se forma finca registral nueva.



Porción agregada (al menos 1/5 de la finca resultante)

3. **SEGREGACIÓN.** Se separa parte de una finca inmatriculada para formar una finca nueva



Porción a segregar. Ha de ser susceptible jurídicamente de separación.

(No cabe, por ejplo, un descansillo en div. Horizontal, o parcela menor ud. mínima cultivo)

4. **DIVISIÓN.** La totalidad de una finca inmatriculada se divide en 2 o más suertes o porciones que pasan a formar nuevas fincas.

