



REGISTRO DE LA PROPIEDAD CONTRA REALIDAD: DIFERENTES PROCEDIMIENTOS PARA ADAPTAR SU INMUEBLE A LA REALIDAD...

LAND REGISTRY VERSUS REALITY: DIFFERENT PROCEDURES TO ADAPT YOUR PROPERTY TO REALITY.

GRUNDBUCH GEGEN REALITÄT: VERSCHIEDENE VERFAHREN ZUR ANPASSUNG IHRER IMMOBILIE AN DIE REALITÄT.

En el pasado era bastante común que existieran divergencias entre los datos reales de un determinado inmueble y la información registral del mismo, especialmente en el caso de viejas construcciones realizadas sobre fincas rústicas. Para dar solución a estas situaciones, el legislador español ha previsto diferentes procedimientos. La mayoría de ellos se refieren a aquellas situaciones en las que la superficie total de una finca es mayor que la contenida en el Registro de la Propiedad o en las que se realizaron construcciones adicionales sobre la parcela en cuestión que no fueron posteriormente inscritas en el Registro.

En este artículo nos centramos en la primera de estas situaciones, esto es, la existencia de divergencias entre la superficie registral de una determinada parcela y la superficie real de la misma. Legalmente existen tres procedimientos distintos que sirven para dar solución a estos casos, adaptando la realidad registral a la situación real del inmueble de que se trate. Dichos procedimientos se distinguen entre ellos en función de la superficie que se desea alterar. Cuando esta superficie sea inferior al 5%, la modificación podrá solicitarse directamente ante el Registro de la Propiedad. Para ello simplemente deberá adjuntarse a la solicitud correspondiente un informe emitido por un Arquitecto o Arquitecto Técnico. Cuando dicha superficie no sea superior al 20%, deberá remitirse junto a los documentos anteriores el título de propiedad del inmueble. Si por el contrario la superficie a alterar supera este 20%, los procedimientos previstos en la ley son más complejos.

Según el artículo 200 de la Ley Hipotecaria la modificación de la superficie registral de una determinada finca puede ser modificada de dos modos distintos: acta de notoriedad y expediente de dominio. Como se tratará a continuación, la diferencia principal entre estos dos procedimientos radica en el papel desempeñado por el Juez en cada uno de ellos.

El acta de notoriedad se trata de un procedimiento notarial que se desarrolla ante el Notario competente del lugar en que se encuentre el inmueble en cuestión. Será necesario presentar un certificado actual del catastro y otro emitido por el Registro de la Propiedad.

Una vez iniciado el procedimiento se citará a todos aquellos individuos que pudieran tener algún derecho sobre el inmueble, así como a los propietarios de las fincas colindantes. A los mismos se les concederá un plazo de veinte días para hacer las alegaciones que crean convenientes. En caso de que alguno de los interesados se oponga a la modificación, el procedimiento será remitido al Juez de Primera Instancia del partido judicial en que se encuentre el inmueble. El Juez competente dispondrá del plazo de un mes para pronunciarse sobre la modificación. En este punto son posibles dos situaciones, esto es, la aprobación o rechazo del acta de

notoriedad. En caso de que el acta de notoriedad sea rechazada por el Juez, el interesado podrá interponer recurso contra dicha decisión. Si por el contrario, el Juez otorga su aprobación, se protocolizará el acta de notoriedad mediante escritura notarial y, por consiguiente, se podrá solicitar la inscripción de la nueva superficie en el Registro de la Propiedad.

A diferencia del acta de notoriedad, el expediente de dominio es procedimiento completamente judicial. Para la apertura de este procedimiento los interesados deberán dirigir un escrito al Juez de Primera Instancia del lugar donde se encuentra el Inmueble. Además deberán presentarse todos los documentos de los que se pueda derivar la propiedad y la superficie que se desea inscribir, esto es, título de propiedad, certificado catastral y del Registro de la Propiedad.

Una vez iniciado el procedimiento, al igual que en el caso anterior, se informará de ello a todos los individuos que pudieran tener algún derecho sobre el inmueble en cuestión, así como a los propietarios de las fincas vecinas, que dispondrán de un plazo de diez días para comparecer ante el Juez. A los interesados que comparezcan se les otorgará un plazo para formular las alegaciones y pruebas que crean convenientes. Posteriormente se les emplazará para la celebración por escrito del periodo de audiencia y finalmente dará el Juez su veredicto. Para ello, emitirá el Juez un auto en el que podrá aprobar o rechazar el expediente de dominio. En caso de que sea aprobado, estaremos capacitados para requerir la modificación directamente ante el Registro de la Propiedad mediante la presentación de dicho auto.

Antes de adquirir un inmueble en las Baleares es recomendable dejarse aconsejar por un Abogado. Nuestro equipo de abogados y asesores financieros hispano-alemanes cuentan con una gran experiencia en asuntos urbanísticos y le guiará en el proceso de compra de su inmueble desde la firma del contrato de opción de compra hasta su completa inscripción en el Registro de la Propiedad.



In the past it was often not checked that what was registered in the Land Register was also really the existing situation. Therefore the description of old constructions in the Land Register does not match the existing reality. Spanish legislator has provided methods for solving these situations. Mostly the cases are related to situations where the total plot size is bigger than the one registered or there are other constructions in that plot that have not been inscribed.

In this article we will address the first situation, the divergence between the inscribed plot size and the real existing size to be registered. Regarding this situation there are 3 different ways that have been settled to adapt the surface in the Land register to the total existing surface. Depending on the surface to be modified they differ from each other. If there is a difference of less than 5%, the difference can be directly registered. In addition to the application, a report from an architect or a technical architect shall be accompanied. If the difference to reality is bigger than a 20% the procedure is much more complex.

Regarding article 200 of the Spanish Mortgage law the modification of the registered surface can be approached in 2 ways: through „acta de notoriedad“ or „expediente de dominio“. As we will explain, the main difference between the two methods is the role played by a judge.

In the „acta de notoriedad“ its about a Notary procedure, that is settled at the Notary responsible of the town, where the property is. A Cadastre and Land registry certificate should be submitted.

After initiating this procedure, those who have any right in the property as well as the plot neighbours will be informed. They will be granted with a period of 20 days to be able to form allegations against the requested correction. If there are any allegations against the requested corrections regarding the surface, the procedure will be addressed to the first instance court of where the property is. Then the court will have one month to decide about the requested correction. At this point there are two possible circumstances that means Approval or denial of the „acta de notoriedad“. If the „acta de notoriedad“ is denied, the person interested can appeal the ruling. If the court instead approves the „acta de notoriedad“ it will be protocolled with a notary deed. Therefore you would be entitled to register the new surface of your dream house at the land register.

Contrary to the „acta de notoriedad“ is the „expediente de dominio“ a pure legal procedure.

To initiate this process who has interested party will file a written request for rectification to the judge of the court of first instance of the place where the property is. Also all documents proving the ownership should be submitted, i.e. Property titles, Cadastre- and Land register certificate.

After initiating this procedure, those, like in the previous case, who have any right in the property as well as the plot neighbours, will be informed and they must appear in a period of 10 days in front of the court. For those who appear with an interest in the procedure, a time limit is set for the possible objection under presentation of appropriate proofs against the application.

Then the involved parties are invited to written negotiations and at last the court will make its decision. Against that decision an appeal can be filed. In this decision the „expediente de dominio“ can either be approved, or it can be rejected. If the court gives approval, you can apply for the modification directly with the land registry under presentation of the decision.

To avoid bad surprises, it is advisable that a lawyer checks the legal possibilities of the purchase of your dream house on the Balearic Islands. Besides, our team of experienced German Spanish, English lawyers and tax advisers with pleasure will support you to complete your real estate acquisition trouble-free and without risks of her and accompanies you from the beginning proofs and option contract, to the notary public's contract up to the complete registration of the real estate in the Spanish land register.



In der Vergangenheit wurde oft nicht so genau hingesehen, ob das was im Grundbuch eingetragen ist auch der tatsächlich vorhandenen Situation und Gegebenheiten entspricht. Daher entspricht vor allem bei ländlichen Altbauten die im Grundbuch eingetragene Beschreibung nicht der vorhandenen Realität. Der spanische Gesetzgeber hat zur Lösung dieser Situationen verschiedene Verfahren vorgesehen. Meistens beziehen sie sich auf die Fälle, in denen entweder die tatsächliche Gesamtfläche des Grundstücks größer als die im Grundbuch eingetragene Grundstücksfläche ist oder auf den Fall, dass sich weitere Bauten auf dem betroffenen Grundstück befinden, die nicht im Grundbuch eingetragen sind.

In diesem Artikel soll auf die erste Situation, der Abweichung zwischen eingetragener Grundstücksgröße und tatsächlich vorhandener Grundstücksgröße eingegangen werden. Hinsichtlich dieser Situation sind im Gesetz drei verschiedene Wege zur Anpassung der im Grundbuch eingetragenen Grundstücksfläche an die tatsächlich vorhandene Gesamtfläche geregelt. Je nach der Fläche, die zu ändern ist, unterscheiden sie sich voneinander. Sollte der Unterschied weniger als 5% betragen, kann die Modifi-

zierung direkt beim Grundbuchamt beantragt werden. Dazu soll dem erforderlichen Antrag ein von einem Architekten oder technischen Architekten erstellter Bericht beigelegt werden. Sollte der Unterschied mehr als 20% betragen, soll zusätzlich zu den obigen Unterlagen der Eigentumstitel der betroffenen Immobilie auch vorgelegt werden. Sollte der Unterschied zur tatsächliche vorhandenen Fläche grösser als 20% sein, sind die im Gesetz vorgesehenen Verfahren zur Änderung der Grundbuchfläche viel komplexer.

Nach Artikel 200 des spanischen Hypothekengesetzes kann die Modifizierung der im Grundbuch eingetragenen Landfläche auf zweierlei Weise vorgenommen werden – durch „acta de notoriedad“ oder „expediente de dominio“. Wie in Nachfolgenden ausgeführt wird, liegt der Hauptunterschied zwischen beiden Verfahren in der Rolle, die ein Richter dabei einnimmt.

Bei der „acta de notoriedad“ handelt es sich um ein notarielles Verfahren, das vor dem zuständigen Notar des Ortes, in dem die besagte Immobilie sich befindet, abgewickelt wird. Hier ist ein aktueller Katasterauszug und ein Grundbuchauszug vorzulegen.

Nach der Einleitung dieses Verfahrens werden denjenigen, die über irgendein Recht betreffend der Immobilie verfügen sowie die Eigentümer der benachbarten Grundstücke informiert. Ihnen wird eine Frist von zwanzig Tagen gewährt um etwas gegen die beantragte Berichtigung vorzubringen. Sollte einer der genannten Interessenten innerhalb dieser Frist Einwände gegen die Modifizierung der Grundbuchfläche haben, wird das Verfahren an das Gericht erster Instanz des gerichtlichen Bezirks, in dem die Immobilie sich befindet, verwiesen. Dann soll das zuständige Gericht binnen eines Monats über die Änderung der Grundbuchfläche entscheiden. An dieser Stelle sind zwei Umstände möglich, d.H. Zustimmung oder Ablehnung der „acta de notoriedad“. Wird die „acta de notoriedad“ vom Gericht abgelehnt, kann der Interessent Berufung gegen diese Entscheidung einlegen. Sollte das Gericht stattdessen seine Zustimmung geben, wird die „acta de notoriedad“ durch notarielle Urkunde protokolliert. Somit werden Sie berechtigt, die Eintragung der neuen Fläche Ihres Traumhauses im Grundbuch zu beantragen.

Im Gegensatz zum „acta de notoriedad“ ist das „expediente de dominio“ ein rein gerichtliches Verfahren. Zur Einleitung dieses Verfahrens richten die Interessenten einen schriftlichen Antrag zur Berichtigung ans Gericht der ersten Instanz, wo sich die Im-

moblie befindet. Es sollten ausserdem alle Unterlagen, aus denen das Eigentum und die einzutragende Fläche geschlossen werden kann, d.H. Eigentumstitel, Kastaster- und Grundbuchauszug, vorgelegt werden.

Nach Beginn des Verfahrens werden, wie im zuvor dargelegten Fall, denjenigen, die irgendein Recht betreffend der Immobilie haben, sowie die Eigentümer der benachbarten Grundstücke hierüber informiert und sie müssen innerhalb von zehn Tagen vor dem Gericht erscheinen. Den erschienenen Interessenten wird eine Frist gesetzt zum möglichen Einspruch utner Vorlage von einschlägigen Beweisen, die gegen die beantragte Berichtigung sprechen. Danach werden die beteiligten Parteien zu einer schriftlichen Verhandlung vorgeladen und zuletzt wird das Gericht seine Entscheidung treffen. Das heisst es wird ein Beschluss erlassen, gegen die Berufung eingelegt werden kann. In diesem Beschluss kann dem „expediente de dominio“ entweder zugestimmt werden oder es kann abgelehnt werden. Sollte das Gericht seine Zustimmung dazu geben, können Sie die Modifizierung direkt beim Grundbuchamt unter Vorlage des Beschlusses beantragen.

Um böse Überraschungen zu vermeiden, ist es ratsam die rechtlichen Möglichkeiten beim Kauf Ihres Traumhauses auf den Balearen durch einen Rechtsanwalt prüfen zu lassen. Unser Team aus erfahrenen deutsch-spanischen Anwälten und Steuerberatern unterstützt Sie gerne dabei, einen problem- und risikolosen Erwerb ihrer Immobilie abzuwickeln und begleitet Sie vom Anfangscheck und Optionvertrag, über den Notarvertrag bis zur kompletten Eintragung der Immobilie im spanischen Grundbuch.

Christian Gerboth

Calle Pintor Puget 14, Santa Eulalia, Ibiza
Jaime III 3, 07012 Palma de Mallorca,
Tel. 0034-971722494
www.gerboth-partner.com
info@gerboth-partner.com



In cooperation with:



Gerboth & Partner European Lawyers

“Wir helfen Ihnen in allen Immobilienrechtsachen !”

“We help you in any real estate case !”

“Le asesoramos en cada caso inmobiliario”



Areas Legales

- **Derecho Inmobiliario** / Property Law / Immobilienrecht
- **Derecho de sociedades** / Company Law / Gesellschaftsrecht
- **Su SL en 48 hrs.** / Your SL in 48h. / Ihre SL in 48 Stunden
- **Derecho de Sucesiones y Fiscal** / Inheritance and Tax Law / Erb- und Steuerrecht

Calle Pintor Puget 14 | 07840 Ibiza | Tel. (0034) 971 72 24 94 | Fax: (0034) 971 72 33 47 | info@gerboth-partner.com | www.mallorca-anwalt.com