

GEOSIG

SERVICIO DE BASES GRÁFICAS

reg 2014

ARTÍCULOS

- **Análisis de la nota marginal del artículo 9 a) de la Ley Hipotecaria relativa a la constancia registral de la calificación urbanística, ambiental o administrativa de la finca (*Primera Parte*)**
- **Metodología de recuperación de las líneas límite de término municipal mediante cartografía histórica y técnicas GPS en la provincia de Valencia (España)**

SUPUESTO PRÁCTICO

- **Calificación gráfica registral: La suspensión de la inscripción gráfica y constancia de no coordinación**

ARTÍCULOS

Análisis de la nota marginal del artículo 9 a) de la Ley Hipotecaria relativa a la constancia registral de la calificación urbanística, ambiental o administrativa de la finca *(Primera Parte)* **3**

Metodología de recuperación de las líneas límite de término municipal mediante cartografía histórica y técnicas GPS en la provincia de Valencia (España) **17**

SUPUESTO PRÁCTICO

Calificación gráfica registral: La suspensión de la inscripción gráfica y constancia de no coordinación **27**

ANÁLISIS DE LA NOTA MARGINAL DEL ARTÍCULO 9 A) DE LA LEY HIPOTECARIA RELATIVA A LA CONSTANCIA REGISTRAL DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, AMBIENTAL O ADMINISTRATIVA DE LA FINCA

(Primera Parte)

por Pedro Fandos Pons, Director del Servicio de Bases Gráficas Registrales.

SUMARIO

- I. Texto legal
- II. Crítica del texto legal
- III. Información asociada versus publicidad registral
- IV. La rogación en la práctica de la nota marginal
- V. Cómo se acredita la clasificación
- VI. Calificación registral
 - VI.1. Certificación administrativa literaria referida a una finca concreta y determinada
 - VI.2. Certificación electrónica y gráfica referida a un sector geográfico determinado
 - VI.2.1. Requisitos de los Datos Geográficos
 - VI.2.2. Requisitos de los servicios de información geográfica
- VII. Diferenciación de la nota marginal de clasificación territorial y otras notas marginales derivadas de la clasificación territorial
 - VII.1. La coordinación del registro con la clasificación territorial en fase declarativa
 - VII.1.1. Concepto de clasificación territorial
 - VII.1.2. Características generales de la situación a que se refiere la nota marginal del art. 9 a).
 - VII.2. La coordinación del registro con la ordenación territorial en fase ejecutiva
 - VII.2.1. Concepto de la fase ejecutiva del Planeamiento
 - VII.2.2. Características de estas situaciones jurídicas
 - VII.2.3. Ejemplos de estas notas marginales
- VIII. Circunstancias de la nota marginal: Contenido de la clasificación territorial
- IX. Efectos de la nota marginal

I. RESUMEN

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en su letra a), ha introducido un nuevo tipo de nota marginal, para incorporar al Registro la clasificación urbanística, ambiental o administrativa del sector del territorio que se constituye como finca registral, con el objeto de conectar la titularidad del derecho inscrito, que garantiza el Registro, conforme a lo dispuesto por la Ley Hipotecaria, que es una ley adjetiva, con la delimitación del contenido de facultades que integran el dominio, puede hacer la legislación sustantiva, para garantizar el cumplimiento de la función social que cada derecho de propiedad ha de cumplir. Mediante esta nueva nota marginal, puede hacerse acceder al Registro, a instancia de la Administración, la clasificación de la finca, para que ayude a la mejor delimitación del contenido del derecho inscrito, lo que mejora la información que ofrece el Registro y ayuda a la mejor consecución de esa función social del derecho y por ende, se mejora la seguridad jurídica.

El presente trabajo trata de profundizar en el análisis de este asiento, que no ha sido tratado con detenimiento por la doctrina científica. Dada su extensión, dividimos el artículo en dos partes, esta primera en la que nos centramos en el régimen del asiento y una segunda parte en la que nos centramos en el contenido de las diferentes clasificaciones urbanísticas, medioambientales y administrativas.

1.- TEXTO LEGAL

Dispone el artículo 9 a) en su segundo párrafo, tras la Ley 13/2015, de 24 de Junio:

«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».

La redacción del Anteproyecto disponía: *«Cuando conste acreditada, se expresará por nota indicativa, con efectos meramente informativos, la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a que se refiera, identificando en su caso, los enlaces que remitan a las bases de datos, o sitios electrónicos que legalmente permitan conocer y actualizar la información extraída».*

El Colegio de Registradores en el informe sobre este Anteproyecto de Ley, de 11 de octubre de 2013, informó negativamente este inciso, diciendo: *«Tampoco es adecuado el tratamiento de la constancia registral de las calificaciones administrativa, urbanística, o medioambiental, puesto que: En primer lugar, se refiere a una constancia meramente literaria, mediante un asiento que no está regulado en la Ley Hipotecaria, como es la nota indicativa. La constancia de esta calificación administrativa, urbanística, o medioambiental no puede ser literaria pues sobrecarga de información el folio registral y es inviable registralmente, tal y como está estructurado actualmente nuestro sistema de folio real, por lo que debe realizarse a través de nuevas técnicas como la denominada técnica de la asociación de información territorial a la base gráfica de la finca registral, configurado el sistema de bases gráficas registrales como una herramienta GIS. Toda esta materia debería regularse en el título VIII de la Ley Hipotecaria, relativo a la publicidad registral, de la que la técnica de la información territorial asociada a la base gráfica es una nueva modalidad.*

Además, no se establece el mecanismo por el que se entiende acreditada la información urbanística, ambiental o administrativa. La expresión «la fecha a que se refiera» es importante, no sólo a efectos externos de publicidad (en esta fecha la finca tenía esta clasificación), sino también a efectos internos de calificación del registrador (con esta fecha el registrador calificó de esta manera, porque la finca tenía esta clasificación. Pero, con todo lo anterior, lo más grave del texto propuesto es que, con defectuosa técnica, se contamina el folio real con referencia a enlaces o sitios electrónicos que permitan actualizar dicha información, haciéndolos constar en dichas notas indicativas, cuando no es el sitio natural de su situación. Para recoger tales datos con referencia a sitios electrónicos, que además pueden dejar de existir con el paso del tiempo y de nada valdrá su recogida en el folio real, es necesario que se altere y se dé nuevo diseño al folio real y es peligroso desnaturalizar la columna de notas marginales con referencia a sitios electrónicos para actualizar la información, cuando dicha parte de consultas debe ser objeto de un tratamiento independiente.

Aparte de la desnaturalización de los efectos registrales que puede derivarse de dicha constancia, ya que cualquier juez puede considerarla como información registral al constar en el folio, cuando la misma no ha pasado los filtros propios de la calificación registral. Es importante utilizar adecuadamente la técnica de la asociación y considerar que la relación entre la información territorial y la finca registral solo puede serlo a través de su base gráfica. Lo que se hace en este artículo es dar carta de naturaleza registral, sin garantía alguna, a la información asociada, que no es información registral».

El Legislador toma en consideración alguna de estas críticas y elimina las referencias a los enlaces o sitios públicos y a la nota indicativa, asiento que no existe, y pasa a ser una nota marginal. No obstante subsiste la posibilidad de poder incorporar por nota marginal la clasificación urbanística, ambiental o administrativa, cuando esta esté acreditada, con su fecha, sin que se regule el procedimiento por el cual se entiende acreditada esa clasificación y su fecha.

La persistencia en el error por el Legislador, posiblemente, se deba al erróneo entendimiento de la técnica de la asociación de información territorial y del verdadero fundamento de la misma.

2.- CRÍTICA DEL TEXTO LEGAL

El Registro de la Propiedad tiene encomendada por parte del Estado la función de controlar la legalidad del tráfico jurídico inmobiliario, prestando seguridad jurídica a través de los potentes efectos que la Ley concede a la inscripción. Lo que se inscribe en el asiento registral no es el título que se presenta, sino que es el derecho mismo lo que es objeto de inscripción.

De ese derecho objeto de inscripción, tradicionalmente, el Registro garantizaba su titularidad, con los potentes efectos de la inscripción a través de los principios de legitimación registral y fe pública registral. Pero, esa protección no era tan enérgica con relación al resto de elementos del derecho real, como el objeto, es decir, la finca registral, respecto de la que bastaba una descripción elástica que la individualizara y el contenido del derecho, cuyas facultades eran delimitadas por la Ley, para que pudiera cumplirse la función social de cada derecho de propiedad, que ya no responde a intereses puramente individuales del propietario, sino también a la consecución de fines comunes o generales.

Con el paso del tiempo, debido al aumento de las transacciones inmobiliarias, a su internacionalización más intensa y a la complejidad de esas delimitaciones, la sociedad va demandando, cada vez más, la extensión de la seguridad jurídica de la que goza la titularidad

registral al objeto del derecho y el aumento de la difusión del contenido del derecho inscrito, delimitado por la ley, en el crucial momento de la contratación inmobiliaria.

Y esa demanda se hace a la institución registral porque es la primera a la que acude el interesado para iniciar el procedimiento de contratación inmobiliaria y a la que acuden las entidades bancarias para decidir la concesión de crédito territorial para financiar su adquisición. Es decir, se trata de que a través del Registro de la Propiedad el inversor inmobiliario, en muchas ocasiones no residente en España, pueda conocer de un modo seguro la titularidad de la finca, su ubicación geográfica y las disposiciones legales que delimitan las facultades de su dominio, para garantizar la efectividad de la función social que cada propiedad ha de cumplir.

Con relación al objeto del derecho real, esa evolución culmina con la Ley 13/2015, de 24 de junio, que permite, por primera vez, desde el punto de vista legal, extender el principio de legitimación registral a la descripción de la finca y a su representación gráfica georreferenciada, complementaria de la primera, en cuanto determina su ubicación y delimitación geográfica sobre el territorio, que permitirá lograr su coordinación gráfica con el Catastro.

Con relación al contenido del derecho, lo hace de manera errónea, pues el contenido del derecho delimitado por la ley no necesita de publicidad registral para gozar de eficacia jurídica.

3.- INFORMACIÓN ASOCIADA VERSUS PUBLICIDAD REGISTRAL

La constancia por la nota marginal de la clasificación urbanística, medioambiental o administrativa solo puede informar de la norma jurídica donde puede encontrarse la delimitación del contenido del derecho, que no necesita publicidad registral. Para ello el Registro puede utilizar las nuevas tecnologías, a través de la técnica de la asociación de información territorial, basada en los conceptos de interconexión informática e interoperabilidad, como advertencia o alerta de la posible existencia de restricciones o delimitaciones de las facultades dominicales determinadas por la Ley, sin necesidad de su constancia registral en el asiento.

Con ello, a través del Registro puede ser objeto de publicidad registral la titularidad y el objeto del derecho inscrito, cuando la finca tenga una representación gráfica inscrita y puede también advertirse de la existencia de un régimen jurídico específico para ese derecho inscrito, delimitado por la legislación que habrá de consultar. De esa consulta de la información geográfica mediante la asociación de esa información geográfica a la representación gráfica de la finca puede derivar la clasificación territorial de la finca, sin necesidad de practicar un asiento registral, por tres razones:

1. Porque esa clasificación territorial deriva, precisamente de la ubicación de la finca.
2. Porque se evita sobrecargar el folio real con multitud de notas marginales referidas a estas clasificaciones, pues una misma finca puede ser objeto de varias clasificaciones.
3. Porque se evita que los terceros puedan pensar que es publicidad registral, que ha sido sometida a un procedimiento registral, del que derivan sus efectos, cuando los efectos de esta calificación derivan de un pronunciamiento legal.

Ese es a nuestro juicio el esquema que debería haber seguido la Ley 13/2015, respecto a la conexión de la titularidad registral y de la finca, como elementos del derecho inscrito, con su contenido o régimen jurídico concreto, fijado por la ley.

La errónea posición del Legislador deriva de la errónea interpretación que tiene de dos conceptos: la información registral y la publicidad registral, que se diferencian por los diferentes modos o procedimientos mediante los que las mismas se producen.

1. La publicidad registral es un servicio público que tiene encomendado el Registro de la Propiedad, mediante el cual se da a conocer a los terceros, las vicisitudes relativas a la titularidad o cargas de un determinado derecho real sobre un bien inmueble, inscrito en el Registro de la Propiedad, inscripción a la que la Ley dota de unos potentes efectos jurídicos, que derivan de los principios de inoponibilidad de lo no inscrito (art. 32 de la LH), legitimación registral (art. 38) y fe pública registral (art. 34 de la LH).
2. La información asociada a la registral, concepto relativamente reciente, que podemos definir como aquellas especiales calificaciones jurídicas de sectores determinados del territorio, representadas geográficamente por las autoridades públicas que las generan, publicadas oficialmente, o en su caso, comunicadas al Registro de la Propiedad, mediante tecnologías de intercambio de información geográfica, y de las cuales resultan o pueden resultar condiciones restrictivas o expansivas al dominio delimitador de las fincas registrales¹.

De ese concepto ya se derivan una serie de diferencias con la publicidad registral:

- a. Se rige por Derechos distintos, pues la información asociada se rige por el Derecho Administrativo y la publicidad registral por normas de Derecho Privado.
- b. Es distinto el procedimiento mediante el cual se producen ambas, pues la información asociada se produce por la Ley que delimita el derecho de propiedad y la publicidad registral se produce por el procedimiento registral.

¹ AGUILERA ANEGÓN, G.: «INFORMACIÓN TERRITORIAL ASOCIADA Y CALIFICACIÓN REGISTRAL», CUADERNOS AMBIENTALES DE PROPIEDAD, REVISTA REGISTRAL DEL TERRITORIO, N.º. 1, ENERO-2011, OP. CIT., P. 50.

- c. Es distinta la técnica de su exteriorización pues la información asociada no es un dato que derive de los asientos del registro, sino de pronunciamientos legales, que puede conocerse mediante el uso de las modernas tecnologías de la información y comunicación (TIC), mientras que los medios de publicidad formal, o de exteriorización de la publicidad registral solo pueden ser la certificación o la nota marginal. Es decir, que ese dato jurídico-público territorial que afecta o restringe el derecho propiedad inscrito, no forma parte del asiento registral sino que está asociado a la base gráfica de una finca inmatriculada, para conectar la publicidad registral del mismo con la publicidad legal, que determina el sentido en el que han de ejercitarse sus facultades. Este concepto supone la adaptación al ámbito hipotecario del concepto de interoperabilidad, que define el artículo 3.7 de la Directiva INSPIRE como «la posibilidad de combinación de datos espaciales y de interacción de los servicios, sin intervención manual repetitiva, de forma que el resultado sea coherente y se aumente el valor añadido de los conjuntos y servicios de datos».
- d. Es distinto el régimen de responsabilidad, pues de los errores u omisiones derivados de la interoperabilidad de la información asociada con la registral son responsabilidad de la Administración autora de la clasificación territorial correspondiente, que no es objeto de calificación registral, mientras que los que se padecen en la práctica de un asiento registral, objeto de calificación y publicidad registral, en su caso, son de la responsabilidad del registrador que cometió el error u omisión.
- e. Son distintos sus efectos, pues los de la información asociada derivan de la publicidad legal, afectando a un sector concreto del territorio, que va a integrar una pluralidad de fincas, que quedan impregnadas de una determinada clasificación territorial, y en el concreto momento en el que se realiza la consulta a esa información asociada y los de la publicidad registral, derivan de un procedimiento registral, que ha de cumplir los requisitos determinados por la legislación hipotecaria y de unos principios que son los que le conceden potentes efectos jurídicos a la inscripción y que no se pueden predicar de la información asociada, que se sitúa en un plano distinto. Así se deriva si analizamos cada uno de los principios efecto de la inscripción y el de inoponibilidad:
1. Respecto del principio de inoponibilidad registral, el art. 32 de la LH dispone: «*Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén debidamente inscritos o anotados no perjudican a tercero*». Por tanto, la inoponibilidad se limita a los derechos reales no inscritos, cuyos títulos no se han presentado al Registro de la Propiedad, no a las clasificaciones territoriales que derivan de la legislación sectorial correspondiente y que el Registrador puede conocer mediante su consulta a la aplicación informática registral homologada del art. 9, que son eficaces por su publicidad legal, aunque no consten en el Registro, obligando a los terceros a cumplirlas, por tratarse de un contenido extrarregistral.
 2. Respecto al principio de legitimación, el art. 38.1 de la LH dispone: «*A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos*». Por tanto, el ámbito de la presunción se refiere a la existencia del derecho en la forma determinada en el asiento, que no se aplica a la información asociada, precisamente porque no deriva del asiento, sino de un contenido extrarregistral.
 3. Respecto al principio de fe pública registral, dispone el art. 34.1 de la LH: «*El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro*». La protección se extiende al tercero de buena fe, cuya adquisición cumpla unos requisitos, para ser mantenido en la adquisición aunque se anule o resuelva el derecho del transmitente por causas que no constan en el Registro. Puede ser este el efecto que más puede discutirse si se aplica o no a la información asociada, pues su conocimiento por el tercero adquirente, sea por medios registrales, como la nota marginal del art. 9 a), o extrarregistrales a través de la técnica de la información asociada a la base gráfica registral, puede destruir la buena fe y por tanto, evitar la protección del art. 34.

En nuestra opinión ello no es así, por dos razones:

- El conocimiento de la clasificación territorial no determina la mala fe del tercero, pues la ignorancia de la ley no exime de su cumplimiento y el error de derecho produce los efectos que las leyes determinen (art. 6 del CC), por tanto la legislación se ha de cumplir aunque se ignore y la inscripción no convalida los actos que sean nulos con arreglo a las leyes (art. 33 de la LH).
- La clasificación territorial es un acto administrativo de carácter declarativo, que no puede determinar por sí la nulidad o resolución del derecho del transmitente, sino que debe seguirse el procedimiento correspondiente, judicial o administrativo, en el que el titular registral y el tercero del art. 34 de la LH debe ser oído, y en su caso, protegido. Por ejemplo, cuando una licencia de obras, en la que la Administración procede a declarar la conformidad de las mismas con las normas de Planeamiento Urbanístico vigente, se anula por una resolución judicial posterior, que se dicta cuando ya hay un tercero del art. 34 de la LH, no se impugna la clasificación que resulta del Planeamiento, sino la interpretación que hace esa norma de Planeamiento que hace la administración urbanística.
- Por ello, la información asociada derivada de la clasificación territorial no debería haber generado asiento registral, pues de la misma no debieran derivarse los efectos jurídicos de la publicidad registral. Para ello, hubiera sido necesario que se excluyeran todas las excepciones a la fe pública registral respecto de estas situaciones. Es decir, que la clasificación que no resulte acreditada al registrador, por consulta de la información asociada, no pudiera oponerse a tercero del artículo

34. Pero, lo cierto es que el legislador no lo hace porque información asociada y publicidad registral operan en planos distintos, sin que puedan confluír. Es decir, que la información asociada no produce ningún efecto respecto de la fe pública registral. Por eso lo deseable hubiera sido mantenerlas conectadas tecnológicamente y no a través del folio real.

La posibilidad de hacer constar por nota marginal la posible calificación urbanística, medioambiental o administrativa de la finca, cuando conste acreditada, con expresión de la fecha a la que la misma se refiere supone una confusión de esos dos conceptos, pues se permite acceder al folio registral una información que no deriva de los asientos del Registro, lo que nos obliga a delimitar el régimen jurídico de la misma, respecto del que guarda silencio el legislador. Dado que se practica asiento registral y este se realiza dentro de un procedimiento registral, vamos a seguir el orden cronológico de desarrollo de las fases del mismo.

4.- LA ROGACIÓN EN LA PRÁCTICA DE LA NOTA MARGINAL

La nota marginal es un asiento registral definitivo, accesorio de un asiento principal y positivo, mediante el cual se complementa el derecho que consta en la inscripción o asiento principal, cuyo fundamento es la integración del folio registral, facilitando la constancia de datos o circunstancias de naturaleza material o jurídica necesarios para la adecuada interpretación de la situación jurídica de la finca.

Dentro de esta clase de asiento, la nota marginal del art. 9 a) se refiere a situaciones que producen efectos sin necesidad de su constancia registral y ayudan a mejor conocimiento de su contenido, sin complementar el derecho.

La primera cuestión que se plantea es la de cómo juega el principio de rogación respecto a la práctica de esta nota marginal. Para ello debemos delimitar el sentido de la rogación registral. Podemos definir el principio de rogación como aquel en virtud del cual el inicio de un procedimiento registral, integrado por las actuaciones registrales tendentes a lograr la publicidad registral de un derecho, han de ser solicitadas por la parte interesada o por el funcionario legitimado para ello, sin que el Registrador pueda actuar de oficio.

El procedimiento registral siempre se inicia por la presentación de un título en el Registro, que lleva implícita la petición de inscripción del derecho, que, como regla general, es voluntaria.

Una vez iniciado el procedimiento registral, este es impulsado de oficio por el registrador, pasando por dos fases principales: la calificación registral y la decisión del registrador con base en esa calificación. Cuando esta es positiva, el registrador practica el asiento solicitado, pero no en la forma que le sea pedida, pues la forma de la inscripción no está sujeta al principio de rogación, sino que se regula por la Ley, concretamente por los artículos 9 de la LH y 51 del RH.

Y cuando el art. 9 a) de la LH dispone que la nota marginal relativa a la calificación urbanística, medioambiental o administrativa se practicará cuando conste acreditada esta, se está refiriendo a la práctica del asiento y no al procedimiento registral, por lo que está fuera del ámbito del principio de rogación. El ámbito del principio de rogación, en sentido propio, juega cuando el titular ha de describir su finca en el título, en la que ha de expresar todas las circunstancias a las que se refiere el artículo 9 a), que son: situación física detallada, datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, en su caso, referencia catastral y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro, si la finca tiene realidad física.

Pero, una de las novedades de la Ley 13/2015 es que, al permitir la inscripción de la representación gráfica de la finca, para completar su descripción literaria, extendiendo los efectos del principio de legitimación a la delimitación geográfica inscrita de la finca, extiende la calificación registral a todas las circunstancias descriptivas de la finca del art. 9 a), pasando la descripción de la finca de un sistema de transcripción anterior, en virtud del cual se arrastraba la que resultaba del registro, si no se acreditaban los cambios, a un sistema de calificación, en el que el registrador ha de disponer de una aplicación informática auxiliar².

Entre esos extremos se halla el de la naturaleza de la finca que ha de alegar el otorgante del título y según el art. 51.1 del RH, se expresará determinando, entre otras circunstancias, si es urbana o rústica y dentro de estas si es de secano o de regadío. Esa terminología debe entenderse hoy referida a las dos situaciones básicas en las que puede encontrarse el suelo, según el art. 21 del TRLS 7/2015, que son las de suelo rural o urbanizado. La clasificación de una finca como urbana o en suelo en situación básica de urbanizado y como rústica o en suelo en situación básica de rural y dentro de esta, si es de secano o de regadío, o si tiene o no la consideración de unidad mínima de cultivo, corresponde a la legislación de ordenación territorial de la correspondiente Comunidad Autónoma, mediante las leyes de ordenación del territorio y de los instrumentos de planeamiento, de los que resultará la clasificación territorial, que cuando resulte acreditada, el registrador hará constar por la nota marginal.

Por tanto, es una norma dirigida al registrador, ordenándole la forma en que ha de practicar la inscripción, que incluirá cuando conste acreditada una determinada clasificación territorial, la práctica de una nota marginal en la que se deje constancia de la misma, siendo una operación accesoria de la práctica del asiento principal de inscripción, con la que se trata de mejorar o completar la descripción literaria de la finca, de ahí su ubicación en el art. 9 a), sin que su práctica sea necesaria para que pueda practicarse el asiento principal.

² VÁZQUEZ ASEÑO, O. G., EN LA PONENCIA REALIZADA EN LAS PRIMERA JORNADA NACIONAL DE CATASTRO Y PROPIEDAD CELEBRADA EN MADRID, EL 28 DE NOVIEMBRE DE 2014 Y ORGANIZADA POR EL COLEGIO OFICIAL DE INGENIERÍA, GEOMÁTICA Y TOPOGRAFÍA (COIGT).

Con la práctica de la misma, el registrador está fundamentando su decisión de hacer constar la naturaleza de la finca expresada por el interesado, y de completarla con la clasificación urbanística, ambiental o administrativa que resulte de la legislación territorial, para advertir del régimen jurídico por el que se ha de regir ese derecho. Piénsese, por ejemplo, en el distinto régimen de parcelación de una finca rústica, según sea de secano o de regadío, pues diferente es la medida de superficie de la unidad mínima de cultivo, por debajo de la cual no se puede segregar una finca. El objeto de esta nota marginal es advertir de ello al interesado, a través del Registro, cuando pretende adquirir la finca.

Ello no quita que el interesado pueda solicitar la práctica de esa nota marginal, como operación registral específica, pero en ese caso, por aplicación del principio de rogación, se requerirá la petición de asiento por parte del interesado mediante la presentación de la certificación administrativa correspondiente, conforme al art. 3 de la LH, que causará asiento de presentación, con calificación registral de los aspectos hipotecarios, como que la petición la realice quien tenga un derecho sobre la finca y que se identifique esta, pero no de los relativos a la clasificación territorial, que derivan de la ley y sin que la nota marginal produzca más efectos que los meramente informativos.

Por tanto, entendido que la práctica de la nota marginal no está dentro del ámbito de aplicación del principio de rogación y que el art. 9 a) se dirige al registrador, la cuestión clave se centra en la interpretación de la expresión «cuando conste acreditada».

5.- CÓMO SE ACREDITA LA CALIFICACIÓN

Si el artículo 9 a) segundo inciso es una norma que se dirige al registrador y la práctica de esa nota marginal es una operación accesorio y no esencial de la práctica del asiento principal de inscripción, para completar la descripción literaria de la finca advirtiendo del régimen jurídico del derecho, que deriva de esa concreta clasificación, a nuestro entender, la forma de acreditar esa clasificación solo puede producirse de dos formas:

1. La literaria ordinaria, es decir, porque dicha clasificación territorial derive de cualquiera de los documentos administrativos que se incorporan en el título, como documento complementario, o como principal cuando la práctica de la nota marginal se solicite como operación específica, identificando a la Administración certificante, expresando la concreta clasificación territorial con expresión de la concreta norma jurídica de la que deriva, refiriéndola a la finca identificada por su código registral único o por su referencia catastral correspondiente, cuando conste inscrita, y la fecha en que se expide la certificación y cuyo momento concreto se refiere a la clasificación territorial correspondiente, y la firma del funcionario competente, si se expide en soporte papel, o electrónica con código seguro de verificación, si se expide en soporte electrónico y se traslada a papel, para que pueda cotejarse el traslado a papel con la certificación auténtica depositada en la sede electrónica de la administración autora de la certificación.

Como ejemplos de esta situación podemos citar:

- a. Cuando se presenta una escritura pública solicitando la segregación de una finca, con la correspondiente licencia administrativa, en la que consta la clasificación y calificación territorial del suelo, el registrador expresará por nota marginal esa clasificación.
 - b. Cuando se presenta una escritura pública solicitando la inscripción de una obra nueva y resulta la clasificación y calificación del suelo de la licencia de obras correspondiente, se hará constar esta mediante la nota marginal correspondiente.
 - c. Cuando en el supuesto de inicio de un expediente del Título VI de la Ley Hipotecaria, que implique citación a colindantes, cuando uno de ellos sea una Administración Pública a la que se notifica, como posible afectado de la inscripción de una representación gráfica, y contesta dentro del plazo establecido, si en la contestación hace constar la clasificación territorial del suelo, según resulte de la norma correspondiente.
2. La geográfica y electrónica, que constituye una de las novedades que introduce la Ley 13/2015 y deriva de la extensión del principio de calificación a la descripción de la finca y de la obligación que impone a todos los registradores el artículo 9 b) párrafo 9º de disponer «*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*».

La característica fundamental de esta forma de acreditación es que la misma resulta del intercambio de dos informaciones geográficas, mediante su interoperabilidad, que permite el intercambio de dos cartografías temáticas: la administrativa y la registral.

La cartografía temática es la que, utilizando como soporte cartografía básica o derivada y conservando sus atributos, singulariza o desarrolla algún aspecto concreto de la información contenida en aquella o incorpora información adicional específica (art. 5.7 RD 1545/2007). En nuestro caso, esa información adicional asociada a la capa de información registral, se refiere a la clasificación urbanística, medioambiental o administrativa, que resulta de las respectivas cartografías temáticas:

- a. Urbanística, que recoge la información topográfica de los Planes Territoriales, Municipales y de desarrollo, incluyendo la situación, distribución y relación entre las distintas figuras o determinaciones aprobadas en los Planes de Ordenación del Territorio que afecten a un determinado ámbito.
- b. Medioambiental, que informa sobre características del medio en relación con los seres vivos, con la caracterización del paisaje y con los resultados de la actividad humana sobre ese medio, así como respecto de la normativa de referencia o aplicación.
- c. Administrativa, que informa sobre aspectos concretos del territorio, como la forestal, la de prevención de riesgos naturales, u otros específicos elaborados por la Administración.

Esta información geográfica ha de cumplir una serie de requisitos:

1. Se refieran a una zona geográfica determinada.
2. Estén en formato electrónico.
3. Su producción y mantenimiento compete a una Administración.
4. Es Información Geográfica de Referencia o referida a Datos Temáticos Fundamentales o Generales.

Para poder realizar la consulta a esa información geográfica de la que resultan la clasificación territorial correspondiente, es preciso que la aplicación informática homologada permita *«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»* (DA 1ª de la Ley 13/2015).

La interoperabilidad de los servicios de información geográfica es la capacidad, que proporcionan servicios y procedimientos especializados, de combinar conjuntos de datos geográficos y de facilitar la interacción de los servicios de información geográfica, sin intervención manual repetitiva, de forma que el resultado sea coherente y se aumente el valor añadido de los datos geográficos y servicios de información geográfica (art. 3.1 g LISIGE).

6.- LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

6.1.- Certificación administrativa literaria referida a una finca concreta y determinada

Cuando se presenta una certificación administrativa referida a una finca concreta y determinada, estamos ante la calificación de un título público administrativo, que puede causar asiento en el Registro, conforme al artículo 3 de la Ley y que ha de calificarse, conforme al artículo 99 del RH, extendiéndose la calificación registral a la competencia del órgano para dictar el acto a que se refiere la certificación que contiene la clasificación territorial, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro.

6.2.- Certificación electrónica y gráfica referida a un sector geográfico determinado

Cuando se trata de una certificación electrónica y geográfica referida a un determinado sector del territorio, que comprende una pluralidad de fincas, la calificación ha de regirse por lo dispuesto en el artículo 99 del RH, pero interpretado a la luz de la Ley Hipotecaria, tras la redacción dada por La Ley 13/2015, que introduce esta novedad.

Por tanto, la cartografía o planimetría elaborada por las Administraciones Territoriales competentes y que debe interoperar con el servicio geográfico de identificación gráfica de fincas registrales y ser visualizable por el registrador para poder emitir su calificación, debe cumplir unos requisitos.

6.2.1.- REQUISITOS DE LOS DATOS GEOGRÁFICO

Para la mejor fundamentación de su calificación, el registrador podrá visualizar toda aquella información geográfica territorial de la que pueda disponer y, que a su juicio y por conocimiento de las circunstancias geográficas de su distrito hipotecario, sea conveniente y esté disponible.

Pero como ha declarado la RDGRN de 30-5-2016, dicha información debe constar en un sistema de información geográfica certificado por la Administración responsable, con garantía de vigencia y no sólo con valor informativo a falta del respectivo certificado administrativo, como resulta del art. 25.4 y la DA 1ª del TRLS 7/2015, de 30 de octubre, con relación a los sistemas de información urbanística autonómicos, que solo tienen valor informativo, pues para los efectos jurídicos habrá que estar a las normas del Planeamiento y sus modificaciones que son competencia municipal, aunque hay pronunciamientos en contra de algún TSJ.

Por tanto, en aplicación de esta doctrina de la DGRN, entendemos que para la práctica de la nota marginal del art. 9 a) se requieren unos requisitos más estrictos, que se acreditan si la Administración productora de los mismos está integrada en el Sistema Cartográfico Nacional, y la cartografía generada está inscrita en el Registro Central de Cartografía, regulados por el RD 1545/2007, de 23 de noviembre y su sistema de información geográfica cumple con los estándares mínimos que determina la Ley 14/2010, de infraestructuras y sistemas de información geográfica de España (LISIGE). Esos requisitos son:

1. Los conjuntos de datos geográficos y objetos geográficos deben estar georreferenciados y metadatados (DA 1ª de la Ley 13/2015).
 - a. Georreferenciados en el sistema de referencia oficial, integrado por (art. 4 RD 1545/2007):
 1. Las redes nacionales geodésicas y de nivelaciones.
 2. El Sistema Oficial de Coordenadas geográficas basadas en el Sistema de Referencia Geodésico y las coordenadas planas del Sistema de Proyección UTM, en escalas superiores a 1:500.000.
 3. Por la toponimia oficial recogida en el Nomenclátor Geográfico Básico de España;
 4. Por las Delimitaciones Territoriales inscritas en el Registro Central de Cartografía;
 5. Por el Inventario Nacional de Referencias Geográficas Municipales, que reflejará la situación geográfica de cada Entidad Local contenida en el Registro de Entidades Locales.
 - b. Metadatados; que incluirán información sobre los siguientes aspectos (ART. 9 LISIGE):
 1. Conformidad de los conjuntos de datos o servicios geográficos con las normas comunitarias de ejecución nacionales y comunitarias, que asegurarán la coherencia entre los elementos informativos relativo a un mismo objeto geográfico representado a diferentes escalas.
 2. Condiciones de acceso a datos geográficos y servicios interoperables de información geográfica.
 3. Calidad y validez de los datos o servicios geográficos.
 4. Las Administraciones u organismos del sector público, entidades que actúen en su nombre, u otras personas físicas o jurídicas, responsables del establecimiento, gestión, mantenimiento y distribución de los datos geográficos y servicios interoperables de información geográfica.
 5. Las limitaciones del acceso público y las razones de dicha limitación.
 6. Un breve resumen descriptivo del contenido de los conjuntos de datos o servicios geográficos.
 7. El uso específico para el que se han creado esos datos o servicios geográficos.
 8. Información sobre el sistema de referencia y la localización del ámbito geográfico en que se ubica el conjunto de datos geográficos.
 9. Los aspectos temáticos principales a los que se refieren los datos geográficos.
 10. La información adicional conveniente, siempre que esté definida en la Recomendación del Consejo Superior Geográfico sobre el contenido mínimo de los metadatos.
- Es decir, que los datos, conjuntos de datos y objetos geográficos de los que resulta la clasificación han de poder enlazar con coherencia con el objeto geográfico finca registral, entendida como representación gráfica abstracta de la localización geográfica de un fenómeno real (el derecho de dominio).
2. La información geográfica ha de estar aprobadas oficialmente por la Administración y esta debe responder de que la información consultada sea la vigente y no esté desactualizada, de lo que ha de hacerse responsable en la propia web que gestione su servicios de mapas web, o bien expresando su integración en el Sistema Cartográfico Nacional.

6.2.2. REQUISITOS DE LOS SERVICIOS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA

Esta información territorial georreferenciada, metadatada y aprobada oficialmente ha de esta incorporada a su servicios de mapas web en línea, para que pueda ser consultada. Así lo reitera para el Planeamiento Urbanístico la Disposición Adicional 5ª, cuando dispone: «*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*».

No es suficiente para entender acreditada la clasificación y calificación urbanística derivada del Planeamiento «*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*», a que se refiere el número 3 de la Disposición Adicional 5ª, pues este solo es un medio transitorio de cumplir la obligación, que en ningún caso exime de cumplir la obligación de disponer de un servicio de mapas web con la planimetría georreferenciada que resulte del Planeamiento, no porque lo imponga esta disposición, sino porque es una obligación que la LISIGE impone a las Administraciones Públicas que se integren en el Sistema Cartográfico Nacional (art. 1), al que en todo caso se integrarán las de la Administración General del Estado (arts. 15 y 16 LISIGE).

Además, conforme a la DA 1ª del TRLS 7/2015: «*1. Con el fin de promover la transparencia y para asegurar la obtención, actualización permanente y explotación de la información necesaria para el desarrollo de las políticas y las acciones que le competan, la Administración*

General del Estado, en colaboración con las comunidades autónomas, definirá y promoverá la aplicación de aquellos criterios y principios básicos que posibiliten, desde la coordinación y complementación con las administraciones competentes en la materia, la formación y actualización permanente de un sistema público general e integrado de información sobre suelo, urbanismo y edificación, comprensivo, al menos, de los siguientes instrumentos:

a) Censos de construcciones, edificios, viviendas y locales desocupados y de los precisados de mejora o rehabilitación. Los Informes de Evaluación de los Edificios regulados en los artículos 29 y 30 servirán para nutrir dichos censos, en relación con las necesidades de rehabilitación. b) Mapas de ámbitos urbanos deteriorados, obsoletos, desfavorecidos o en dificultades, precisados de regeneración y renovación urbanas, o de actuaciones de rehabilitación edificatoria. c) Un sistema público general e integrado de información sobre suelo y urbanismo, a través del cual los ciudadanos tendrán derecho a obtener por medios electrónicos toda la información urbanística proveniente de las distintas Administraciones, respecto a la ordenación del territorio llevada a cabo por las mismas. 2. Se procurará, asimismo, la compatibilidad y coordinación del sistema público de información referido en el apartado anterior con el resto de sistemas de información y, en particular, con el Catastro Inmobiliario».

Una Infraestructura de información geográfica es una Infraestructura de datos espaciales, con una estructura virtual en red integrada por datos georreferenciados y servicios interoperables de información geográfica distribuidos en diferentes sistemas de información, accesible vía Internet con un mínimo de protocolos y especificaciones normalizadas que, además de los datos, sus descripciones mediante metadatos y los servicios interoperables de información geográfica, incluya las tecnologías de búsqueda y acceso a dichos datos; las normas para su producción, gestión y difusión; los acuerdos sobre su puesta en común, acceso y utilización entre sus productores y entre éstos y los usuarios; y los mecanismos, procesos y procedimientos de coordinación y seguimiento establecidos y gestionados de conformidad con lo dispuesto en la presente ley (art. 3.1 a LISIGE).

Las Administraciones Públicas establecerán y gestionarán una red de servicios interoperables de información geográfica, asegurando la creación de metadatos para estos servicios y para los datos geográficos relacionados con ellos, de forma que, a través de dicha red, se proporcione a los usuarios el acceso a los siguientes tipos de servicios de información geográfica (art. 11 LISIGE):

- Servicios de localización que posibiliten la búsqueda de conjuntos de datos geográficos y servicios de información geográfica, partiendo de los metadatos correspondientes.
- Servicios de visualización que, a los que pueda accederse directamente desde servicios de localización, que permitan, como mínimo, mostrar, navegar, acercarse o alejarse para concretar o ampliar el campo de visión, moverse o superponer los datos geográficos, así como mostrar los signos convencionales y, opcionalmente, consultar los atributos de los datos geográficos.
- Servicios de descarga que permitan generar copias de datos geográficos, o partes de ellos y, cuando sea posible, acceder directamente a su contenido para construir servicios de valor añadido o integrarlos en la lógica de aplicaciones de usuario.
- Servicios de transformación, que permitan adaptar los datos geográficos para garantizar su interoperabilidad.
- Servicios de provisión de acceso a los anteriores servicios.

Todos estos datos y servicios se integrarán en un Geoportal de Infraestructura de Datos Espaciales (IDE).

Por tanto, si la información territorial gráfica consultada no cumple con los requisitos indicados, el registrador no puede entender acreditada la clasificación territorial correspondiente, lo cual requerirá una certificación administrativa que la declare con relación a una finca determinada.

Si no se cumplen estos requisitos, la información consultada podrá servir como advertencia al interesado, o como fundamento para solicitar a la Administración el informe correspondiente. Pero, no reunirá los requisitos de exactitud o precisión y de seguridad mínimos que permitan convertir la clasificación territorial de mero enlace geográfico a asiento registral.

Pero, dada la dicción de la DA 1ª del TRLS 7/2015, la necesidad de que todas las Administraciones dispongan de un sistema de información geográfica, que cumpla con todos los requisitos legales y que se integre en el sistema cartográfico nacional, se antoja esencial e inaplazable.

7.- DIFERENCIACIÓN DE LA NOTA MARGINAL DE CLASIFICACIÓN TERRITORIAL Y OTRAS NOTAS MARGINALES DERIVADAS DE LA CLASIFICACIÓN TERRITORIAL.

7.1.- La coordinación del registro con la clasificación territorial en fase declarativa

La introducción de la utilización de los sistemas de información geográfica en el ámbito del servicio registral, que hace la Ley 13/2015 hace posible que la acción administrativa de ordenación territorial, que incide sobre el territorio y por ende, sobre los derechos de propiedad, que inciden sobre el mismo, pueda coordinarse con la situación jurídica preexistente, que deriva del Registro de la Propiedad.

Esa coordinación es una aspiración de la legislación en otros campos o materias, como la coordinación del Registro de la Propiedad con el Catastro o con el Urbanismo. Sin embargo, la coordinación de este último con el Registro de la Propiedad se ha producido siempre

en las fases de ejecución o en la fase de disciplina urbanística, pero no en la fase declarativa o de clasificación. Con la ley 13/2015, la regulación de la nota marginal del art. 9 a) trata de lograr la coordinación del Registro de la Propiedad con la fase declarativa de clasificación, no ya solo referida a la urbanística, sino a la más general de ordenación territorial, en la que, de acuerdo con la legislación actual, se integra la legislación de ordenación urbanística.

La nota marginal del art. 9 a) debe diferenciarse de otras notas marginales que pueden ser causa o consecuencia de una clasificación territorial, pero que se sitúan en una fase de la actuación territorial posterior. Para ello, previamente hemos de intentar delimitar las características generales de la nota marginal del art. 9 a).

El art. 9 a) simplemente se refiere a la constancia por nota marginal de la clasificación urbanística, medioambiental o administrativa, cuando resulte acreditada, pero sin delimitar el sentido en que debe interpretarse, dada la extensión de la expresión. No es esta misión de una ley adjetiva como la Hipotecaria, pero sí de la ciencia jurídica.

Vamos a agrupar la expresión bajo la denominación genérica de clasificación territorial, que el registrador puede conocer consultando la aplicación homologada enlazada con los sistemas de información geográfica.

7.1.1. CONCEPTO DE CLASIFICACIÓN TERRITORIAL

El Diccionario de la Real Academia de la Lengua, define el término «clasificación» como la acción y efecto de clasificar.

La clasificación territorial tiene siempre un carácter administrativo, de ahí la redundancia de la expresión «urbanística, medioambiental o administrativa», pues todas son clasificaciones administrativas, por ser de carácter territorial. Los términos utilizados se refieren más a la materia a que la clasificación se refiere que al autor que la realiza.

Por tanto, desde un punto de vista general, podemos definir el término clasificación, en su vertiente territorial, como el acto administrativo, de carácter declarativo, por el cual una Administración Pública Territorial determina el régimen jurídico o contenido del derecho de propiedad que recae sobre una porción determinada del territorio en el que se pueden integrar una pluralidad de fincas.

Puede tener por finalidad:

- a. La determinación del régimen jurídico o facultades de un derecho de propiedad.
- b. La declaración de la existencia, características físicas generales de un bien de dominio público, que requiere, en la fase ejecutiva, del correspondiente expediente administrativo de deslinde.
- c. La posible imposición posterior de restricciones a los titulares de derechos de propiedad enclavados dentro de los mismos, o que se sitúen en su área de colindancia o influencia.

7.1.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA SITUACIÓN A QUE SE REFIERE LA NOTA MARGINAL DEL ART. 9 A)

1.- Se refiere siempre a una fase declarativa de la ordenación territorial: la clasificación

Por analogía con la actuación urbanística, primera que trató de coordinarse con la situación registral existente, la actuación administrativa sobre el suelo puede estructurarse tres fases:

- a. *El planeamiento* que clasifica el suelo, en sus diversas clasificaciones para la aplicación a cada clase o categoría de suelo del régimen jurídico correspondiente. No produce efectos reales porque la actuación transformadora del territorio no se ha producido, pero la clasificación incide sobre las facultades del dominio. A esta fase se refiere la nota marginal del art. 9 a).
- b. *Ejecución del planeamiento*, que trata de conseguir la efectiva realización de la clasificación territorial correspondiente, que requiere que se siga un procedimiento administrativo para lograr que la transformación física de las fincas afectadas por la actuación transformadora sean respetados, bajo el principio de subrogación real.
- c. La fase de disciplina que consiste en evitar que la ejecución se desvíe del planeamiento.

La información de la nota marginal del art. 9 a) deriva de un acto declarativo de la Administración, sin existir todavía procedimiento administrativo contra el titular registral, porque la fase declarativa carece de trascendencia real, pues la actuación no se ha producido aún.

2.- No se refieren a una finca concreta y determinada, sino a un sector del territorio

Como consecuencia de su carácter declarativo, la clasificación territorial, objeto de la nota marginal del art. 9 a), se refiere a un sector determinado del territorio y no a una finca concreta y determinada, razón por la cual defendíamos anteriormente que no era un asiento registral la manera adecuada de difundir la existencia de esa información pública, que puede delimitar el contenido del derecho inscrito, pero no puede producir efectos jurídicos respecto a las situaciones registrales contradictorias, mientras que en fase ejecutiva no se siga el correspondiente expediente administrativo en el que deberá ser parte el titular registral.

3.- No requieren participación del propietario o titular registral

La nota marginal trata de conectar el derecho inscrito con el contenido o régimen jurídico del derecho inscrito, delimitado por la Ley, que el propietario debe cumplir, aunque no conste en el Registro, porque goza de una publicidad legal, que determina su eficacia sin necesidad

de publicidad registral. Sin embargo, las actuaciones territoriales ejecutivas requieren la participación del interesado en el expediente, para garantizar que la Administración respeta el derecho inscrito en el expediente administrativo, por aplicación del principio de proscripción de la indefensión del art. 24 de la CE, del que el principio de fe pública registral no es más que una aplicación, para garantizar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

4.- Su práctica no es esencial para la inscripción del derecho

La nota marginal del art. 9 a) de la LH es una operación accesoria de la práctica de un asiento principal, que no tiene otro objeto que completar el derecho inscrito y la descripción de la finca con la delimitación del régimen jurídico del derecho, que hace a ley, utilizando una técnica, la información territorial asociada, que produce efectos aunque no se inscriba, que permite coordinar el lenguaje literario, que hasta la ley 13/2015 utilizaba el Registro con el literario y geográfico que utiliza la Administración.

5.- Su objeto es aumentar la difusión de la legislación de ordenación territorial.-

Mediante ese asiento, se trata de coordinar la fase declarativa de la actuación administrativa sobre el territorio con la situación registral existente, aumentando la difusión de esa legislación, como modo de garantizar un cumplimiento más efectivo.

6.- No produce efectos jurídicos concretos sobre el derecho de propiedad

La clasificación territorial deriva de una norma jurídica, sin que pueda alegarse ignorancia ni por el titular registral, ni por el tercero, pues la ignorancia de la ley no excluye de su cumplimiento, pero advierte que podrán producirse en el futuro unas actuaciones administrativas capaces de rectificar el contenido del Registro, mediante el procedimiento correspondiente. Solo esta actuación en fase ejecutiva puede producir efectos contra terceros, no la primera.

Por tanto, entendemos que la fase declarativa se sitúa en un plano distinto a los principios de fe pública registral y legitimación, que solo pueden enfrentarse con una actuación ejecutiva.

7.- Puede tener diversas finalidades

La clasificación territorial puede tener por objeto:

1. La determinación del régimen jurídico o facultades de un derecho de propiedad.
2. La declaración de la existencia, características físicas generales de un bien de dominio público, que requiere del correspondiente expediente administrativo de deslinde.
3. La posible imposición posterior de restricciones a los titulares de derechos de propiedad enclavados dentro de los mismos, o que se sitúen en su área de colindancia o influencia, que se concretarán en fase ejecutiva.

7.2.- La coordinación del registro con la ordenación territorial en fase ejecutiva.

7.2.1.- CONCEPTO DE LA FASE EJECUTIVA DEL PLANEAMIENTO

Desde un punto de vista general, podemos definir la fase ejecutiva de la acción administrativa de ordenación territorial como el conjunto de actuaciones físico-jurídicas destinadas a conseguir la efectiva realización del modelo territorial fijado en el planeamiento, lo que implica actuar sobre los bienes inmuebles incluidos en la unidad de ejecución, mediante la transformación física, jurídica, o ambas de la finca o fincas afectadas.

7.2.2.- CARACTERÍSTICAS DE ESTAS SITUACIONES JURÍDICAS

Nos situamos fuera del ámbito de aplicación de la nota marginal del art. 9 a), referida a la fase declarativa de la actividad de ordenación territorial. Las situaciones a las que se refieren estas notas marginales se caracterizan, a diferencia de las situaciones de la nota marginal del art. 9 a):

1. Porque han de estar expresamente previstas por la legislación sectorial aplicable.
2. Suponen también un acto administrativo, pues proceden de la Administración competente.
3. Tienen carácter ejecutivo, respecto de una declaración anterior, y se refieren a actos que contienen una mutación jurídico real respecto a una situación preexistente, razón por la cual han de apoyarse en el Registro.
4. Requieren un expediente administrativo regulado por la Ley, con una serie de fases entre las que es esencial la intervención del interesado, o la prevención de mecanismos que la suplan.

La nota marginal puede referirse al inicio concreto del expediente, o al resultado del mismo, y pueden estar sometidas a un plazo de caducidad determinado, frente a las anteriores cuyo plazo es indefinido, mientras no se altere la clasificación territorial, por modificación legal.

7.2.3. EJEMPLOS DE ESTAS NOTAS MARGINALES

Dada la multitud de supuestos de notas marginales previstas en la legislación sectorial, vamos a citar solo algunos ejemplos, que demuestran la mecánica de las mismas, abstrayendo sus características de las diversas normas que las regulan y clasificándolas atendiendo a la fase del expediente a que se refieran:

- a. Relativas al inicio de un expediente, citando sin ánimo exhaustivo, como ejemplos:
 1. La nota marginal relativa a la expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos de un expediente de expropiación forzosa, que implica la declaración de utilidad pública o interés social (art. 10 LEF y art. 42.2 del TRLS 7/2015), e indicarán su fecha y el procedimiento de que se trate y se cancelarán por caducidad transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente (art. 32 del RH).
 2. La nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas a efectos del inicio de un expediente:
 - De reparcelación, que tiene un plazo de caducidad de 3 años, prorrogables por otros 3, conforme al art. 5 del RD 1093/1997, de 4 de julio.
 - De expropiación urbanística, conforme al art. 22 del RD 1093/1997, con un plazo de caducidad de 3 años.
 - De deslinde del dominio público marítimo terrestre, conforme al art. 21.2 c) del Reglamento de Costas 874/2014, de 10 de octubre, o de que se ha comunicado a la Administración competente que la finca afectada por un deslinde todavía no iniciado se ha transmitido, por nota al margen de la inscripción practicada, del art. 36.4ª del RC
- b. Relativas al resultado de un expediente, citando como ejemplos:
 1. La nota marginal de constancia de la afección real de una finca de resultado al pago del saldo definitivo de la cuenta de liquidación de los gastos de urbanización del art. 19 del RD 1093/1997, con el régimen de caducidad del art. 20 del RD 1093/1997, de 4 de julio.
 2. La nota marginal acreditativa de la contestación del ayuntamiento a la comunicación registral, expresando las limitaciones urbanísticas derivadas de un expediente de disciplina urbanística, que no se ha anotado en el Registro, una vez ha prescrito la acción urbanística y no cabe la demolición, del art. 28.4 del TRLS 7/2015, que han de haber sido notificadas al interesado en el procedimiento que da pie a la resolución dictada, según ha declarado la RDGRN 30-5-2016.
 3. La nota marginal de constancia de la cualidad de un suelo como contaminado, tras el correspondiente expediente de la CCAA, del art. 8 del RD 9/2005, de 14 de enero.
 4. La nota marginal que acredita la incorporación de una finca en la sección b) del Registro de Huella de Carbono, a que se refiere la DA 2ª del RD 163/2014, de 14 de marzo.

8. CIRCUNSTANCIAS DE LA NOTA MARGINAL: CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN TERRITORIAL

No regula el art. 9 a) el contenido de esa nota marginal, pues no puede ser la mera constancia de la clasificación territorial, expresará también la forma en que se entiende acreditada la misma.

1. Si es por certificación administrativa referida a una finca determinada, se expresará además de la clasificación territorial a la fecha de la firma de la nota marginal, el funcionario que expidió la certificación, su fecha, referencia sucinta a la norma en que se contiene el régimen jurídico del derecho de propiedad, que se deriva de la clasificación territorial.
2. Si es por certificación electrónica y geográfica referida a un concreto sector del territorio, se expresará en la nota marginal la clasificación territorial concreta de la finca, que resulta de la superposición de las diferentes capas de información geográfica, haciendo constar la Administración responsable del sistema de información geográfica consultado y de su actualización con la dirección o enlace informático, con los metadatos relativos al tema de la cartografía temática, su vigencia y la fecha de la consulta electrónica. El asiento culminará con la fecha y la firma del registrador.

9. EFECTOS DE LA NOTA MARGINAL

Los efectos de la nota marginal por la que se hace constar la clasificación territorial de una finca determinada son:

1. Advertir de la conexión que del derecho inscrito y su identificación geográfica con el contenido del derecho delimitado por la ley sustantiva, con los efectos de la denominada publicidad noticia.
2. La coordinación de la acción pública sobre el territorio en fase declarativa o de planeamiento con los pronunciamientos registrales relativos a los derechos de propiedad preexistentes a la acción de gestión territorial, para ejecutar las previsiones de planeamiento, mejorando la seguridad del tráfico inmobiliario.

Como dijimos anteriormente, no debe producir ninguno de los efectos de la inscripción, pues no estamos ante un asiento de tal naturaleza, sino que se sitúa en un plano distinto, el declarativo, que no tiene virtualidad, por sí, para la rectificación de situaciones registrales contradictorias, que requieren el oportuno expediente con intervención del titular.

Es en este caso, cuando nos situamos en el plano de los principios de inoponibilidad, legitimación y fe pública registral, que protegen la seguridad del tráfico jurídico, que debe prevalecer por ser un valor constitucional protegido, conforme al art. 9.3 de la CE.

Cuestión distinta es que la situación resultante de la fase declarativa de ordenación territorial deba ser tenida en cuenta por los Registradores en el momento de calificar, cuando tenga conocimiento que una determinada situación registral puede contener un pronunciamiento no coincidente con esa clasificación. En ese caso, el registrador ha de proteger el dominio público incluso no inscrito en su clasificación.

Por ello, por ejemplo, el art. 8 de la Ley de Costas 28/1988, de 28 de julio dispone: «A los efectos del artículo anterior, no se admitirán más derechos que los de uso y aprovechamiento adquiridos de acuerdo con la presente Ley, careciendo de todo valor obstativo frente al dominio público las detenciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por asientos del Registro de la Propiedad».

O el art. 199 de la LH, en el expediente que regula, cuando el registrador deniega la inscripción por invasión del dominio público no inscrito, que le consta por consulta a la aplicación informática homologada, que dispone de la información geográfica al respecto, lo comunicará a esta.

A nuestro juicio, en esa comunicación deberá informar a la Administración actuante de la obligatoria inscripción del dominio de los inmuebles de titularidad pública, conforme al art. 39 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Si la finca estuviera afecta a una zona que haya de ser deslindada, el deslinde puede ser promovido por el interesado (art. 199 de la LH), o por la Administración que está obligada a ello, para poder inscribir los bienes en el Registro; así resulta, por ejemplo del art. 11.2 de la Ley de Costas, que se remite a la 33/2003.

Con relación a esta situación, paradigmática es la regulación que prevé el art. 36 del RC, respecto a las segundas transmisiones de fincas, que puedan estar afectadas por un expediente de deslinde, estableciendo una serie de reglas:

- 1.- Si la finca que se transmite invade el dominio público, deslindando e inscrito, se deniega la inscripción, solución que coincide con la del art. 199 de la LH.
- 2.- Si la zona está deslindada y el deslinde no se ha inscrito, el registrador deberá solicitar el título inscribible del mismo; así lo dispone, por ejemplo el art. 36.3ª del RC.
- 3.- Si la finca intersecta o colinda con una zona de dominio público marítimo-terrestre en trámite de deslinde, conforme a la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, el registrador suspenderá la inscripción solicitada y tomará anotación preventiva por noventa días, notificando tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas para que, en el plazo de un mes desde la recepción de la petición, certifique si la finca invade el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito.

Transcurrido dicho plazo sin recibir la referida certificación, el registrador convertirá la anotación de suspensión en inscripción de dominio, lo que notificará al servicio periférico de costas, dejando constancia en el folio de la finca. Ello coincide con lo dispuesto en el art. 203 de la LH para todo tipo de Administración, en sede de expediente de dominio.

- 4.- Cuando de la certificación resulte que la finca intersecta con el dominio público marítimo-terrestre según deslinde ya aprobado por orden ministerial y no inscrito, el registrador denegará la inscripción solicitada y cancelará la anotación de suspensión, debiendo procederse por el Servicio Periférico de Costas a solicitar la anotación de la resolución aprobatoria de deslinde, por aplicación del art. 39 de la Ley 33/2003.
- 5.- Cuando la finca intersecte o colinde, según la certificación, con zonas de dominio público marítimo-terrestre pendientes de deslinde, el registrador practicará la inscripción solicitada y lo comunicará al Servicio Periférico de Costas, dejando constancia de ello por nota marginal en el folio real, haciendo constar, tanto en el asiento practicado como en la nota de despacho, que el mismo queda supeditado a las resultas del expediente de deslinde.

Caso de estar ya iniciado el deslinde, el Servicio Periférico de Costas solicitará del registrador la expedición de certificación de titularidad y cargas y la constancia por nota marginal de todos los extremos recogidos en el artículo 21.3. En otro caso, tales datos se le notificarán una vez se haya acordado la iniciación del expediente.

Para facilitar estos objetivos, dispone el art. 36.6 del RC: «El registrador de la propiedad, con ocasión de la emisión de cualquier forma de publicidad registral, informará en todo caso de la situación de la finca en relación con las servidumbres de protección y tránsito conforme a la representación gráfica obrante en el registro, suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar».

Norma que se repite para el dominio público viario en el art. 29.11 de la Ley de Carreteras 37/ 2015, de 29 de septiembre, cuando dispone: «En toda información registral que se aporte en relación con fincas colindantes con el dominio público viario estatal, así como en las notas de calificación o despacho referidas a las mismas, se pondrá de manifiesto dicha circunstancia, como información territorial asociada y con efectos meramente informativos, para que pueda conocerse que dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad». Se advierte con la misma a los terceros que esta circunstancia se tendrá en cuenta en la práctica de posteriores inscripciones.

En la segunda parte de este trabajo vamos a intentar desgranar el contenido de esa nota marginal del art. 9 a), mediante el análisis de los supuestos principales. Vista su amplitud y que una sola finca puede ser objeto de varias clasificaciones territoriales a la vez, seguimos defendiendo que lo mejor sería suprimir esa nota marginal y volver al cauce anterior de la prestación de esta información, mediante la técnica de la información asociada a la representación gráfica de la finca, sin causar asiento registral, para no sobrecargar el contenido del folio registral de notas marginales con el efecto de publicidad noticia, pues esta advertencia puede obtenerse del mismo modo sin practicar el asiento.

METODOLOGÍA DE RECUPERACIÓN DE LAS LÍNEAS LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL MEDIANTE CARTOGRAFÍA HISTÓRICA Y TÉCNICAS GPS EN LA PROVINCIA DE VALENCIA (ESPAÑA)

por Carmen Femenia-Ribera, Emilio Benitez-Aguado, Gaspar Mora-Navarro y J. Martínez-Llario,
Departamento Ingeniería Cartográfica, Geodesia y Fotogrametría.

Agradecemos el apoyo y colaboración de D. Fernando Cruz Sánchez (Director del Servicio Regional del Instituto Geográfico Nacional en la Comunidad Valenciana, España) y de D. Jesús Pla Hontoria (Ingeniero Técnico en Topografía del Instituto Geográfico Nacional) en el desarrollo y revisión de este trabajo. Agradecemos además el apoyo y colaboración de la Gerencia del Catastro de Valencia y de los Ingenieros Técnicos en Topografía Ana, Laia, Ana M^a, Roberto, Carlos, Vicente, Vicent, Jorge, Antonio, Marcos, Carlos, Alberto, Laura y Álvaro.

La traducción de este trabajo ha sido financiada por la Universitat Politècnica de València. El trabajo entero debe ser leído con copyright © Survey Review Ltd, reimpreso con permiso de Taylor & Francis Ltd, www.tandfonline.com en nombre de Survey Review Ltd. Revisión Vol.46: 337 pp.255-266.

Resumen

La delimitación del territorio es fundamental en el caso de determinar el lugar hasta el cual un ciudadano o una administración pueden aplicar sus derechos. En el caso de los países se deben tener claras las fronteras entre ellos para aplicar su jurisdicción, y, a mayor escala, hay que considerar las líneas límite que delimitan los distintos términos municipales en donde interviene la administración local.

En el caso español, a finales del siglo XIX y principios del XX, el Instituto Geográfico procedió al deslinde de todos los términos municipales. Dicho trabajo se desarrolló para poder definir el perímetro de los municipios en la cartografía catastral; y para representar gráficamente el Mapa Topográfico Nacional a escala 1:50.000.

Actualmente, y tras más de un siglo, muchas de las líneas límite inicialmente delimitadas se han perdido por diversas causas; al igual que su materialización física en el terreno. Por tanto es necesaria la recuperación de las mismas. Para ello se define una metodología de recuperación, desde los propios Ayuntamientos, de las antiguas líneas límite de término municipal utilizando la información histórica oficial de los deslindes.

Dicho estudio y las diferentes pruebas se realizan en varios municipios de la provincia de Valencia, España. Fundamentalmente se utilizan las actas y cuadernos de campo originales del Instituto Geográfico, y como apoyo se utiliza cartografía catastral histórica, al igual que ortofotos antiguas y actuales para la posible identificación de mojones existentes. Y para buscar, medir y replantear los mojones se utilizan técnicas GPS.

Vitae

Palabras clave

Deslindes; cartografía histórica; territorio; delimitación; GPS (Sistema de Posicionamiento Global), municipio

Título abreviado

Recuperación de las líneas límite de término municipal en la provincia de Valencia, España

Carmen Femenia - Ribera

Estudios sobre catastro y cartografía catastral. Sobre información gráfica y descripciones físicas de fincas en el registro de la propiedad y en el notariado. Trabajos de delimitación gráfica de la propiedad, uso de información y cartografía histórica en la resolución de conflictos: deslindes, servidumbres,...

Emilio Benítez - Aguado

Desarrollo de trabajos en catastro, fundamentalmente sobre cartografía catastral informatizada. Estudios sobre sistemas de información geográfica, especialización en catastro. Trabajos y desarrollo de proyectos con GPS. Medición de parcelas y deslinde de términos municipales.

Gaspar Mora-Navarro

Estudios sobre sistemas de información geográfica, bases de datos geoespaciales, modelos de datos gráficos dinámicos, e infraestructuras de datos espaciales. Trabajos sobre la delimitación gráfica de la propiedad y su almacenamiento y gestión en bases de datos.

Highlights

- Metodología de recuperación de líneas límite en 8 municipios en Valencia, España.
- Trabajos históricos del Instituto Geográfico Nacional en el deslinde de términos.
- Uso de cartografía catastral histórica en la delimitación de municipios.
- Búsqueda, medición y replanteo de linderos mediante técnicas GPS.
- Creación de un protocolo técnico y jurídico para Ayuntamientos.

Metodología de recuperación de líneas límite

La delimitación del territorio permite definir la zona bajo la cual un estado, un término municipal, o incluso un propietario particular puede aplicar su jurisdicción.¹

Una mala definición en esta delimitación implica problemas con los colindantes, llegando a graves conflictos entre países. Incluso se ha llegado a la "lucha postal" por el territorio.²

A lo largo de la historia han existido, y siguen existiendo, estos problemas. Dada su trascendental importancia son muchos los estudios realizados al respecto relacionados con los límites internacionales entre países y colonias, en donde se ha analizado principalmente la información histórica relacionada. Algunos de estos casos son el Congo Belga y Rhodesia del Norte, actual Zambia; Brasil, Perú y Bolivia; Estados Unidos y México; Argelia y Túnez.^{3 4 5 6 7}

1 P. Grimalt Servera, El Deslinde entre Particulares, Editorial Aranzadi, 2001.

2 A.T. Reguera Rodríguez, La lucha postal por el territorio, Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales 237 vol. XI (2007), Universidad de Barcelona, <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-237.htm>>

3 J. W. Donalson, Pillars and perspective: demarcation of the Belgian Congo-Northern Rhodesia boundary, Journal of Historical Geography 34 (2008) 471-493

4 J.M. Valcuende del Río and L.M. Cardia, Etnografía das Fronteiras Políticas e Sociais na Amazonia Occidental: Brasil, Perú e Bolivia, Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales 292 vol. XIII (2009), Universidad de Barcelona, <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-292.htm>>

5 M.A. Kim., The imaginarium Line: A History of the United States and Mexican Boundary Survey, 1848-1857, Hispanic American Historical Review 89 (2009) 196-197.

6 E.S. Casey, Border versus boundary at La Frontera, Environment and planning D, Society & space, 29 (2010) 384-398.

7 H. Blais, An intra-imperial conflict: the mapping of the border between Algeria and Tunisia, 1881-1914, Journal of Historical Geography 37 (2011) 178-190.

También existen estudios sobre comisiones de límites o sobre las recomendaciones de como definir topográficamente los límites.^{8 9} Además, existe un organismo que investiga específicamente sobre límites internacionales, como la Internacional Boundaries Research Unit de la Universidad de Durham.¹⁰

En el caso de España, existe una indefinición en muchas líneas límite entre términos municipales; y por ello también entre provincias y entre comunidades autónomas.

Todo ello, lleva a la propia indefinición entre municipios de países limítrofes; que genera problemas en una delimitación precisa y en la jurisdicción del territorio, como pueda ser el caso de la cartografía colonial española, en la realización del mapa del norte de Marruecos en donde se plantea que una región en el territorio de Ifni no se delimita con precisión.¹¹

Los primeros trabajos topográficos de delimitación cartográfica en España los realizaba el Cuerpo del Estado Mayor del Ejército, a través del Depósito de la Guerra¹². Como caso concreto se puede encontrar el trabajo realizado en el mantenimiento de la frontera de España y Portugal¹³. O también, en la frontera hispano-portuguesa, la cooperación intermunicipal en el Duero-Douro.¹⁴ Otro caso es el de la frontera entre España y Francia^{15 16}.

Tras el análisis de los estudios internacionales entre distintos países y colonias, y estudiando el caso concreto de España; se analiza la indefinición de las líneas límite entre municipios en el interior de un país. Otros estudios realizados por distintos autores se pueden encontrar en España, dada su problemática concreta; algún caso similar en Colombia.¹⁷ Es un problema bastante considerable ya que en una superficie total de aproximadamente 505.000 km² existen unos 8.100 municipios. En algunos casos los problemas entre municipios han tenido que ser resueltos en los tribunales¹⁸.

Las competencias en materia de deslindes jurisdiccionales entre términos municipales corresponden a los propios Ayuntamientos y los conflictos planteados a las Comunidades Autónomas¹⁹.

Por ello, se pueden encontrar diversos trabajos y en diferentes etapas según la Comunidad Autónoma estudiada. En el caso de Cantabria es llevado a cabo directamente por el Centro Nacional de Información Geográfica (CNIG), a través de un convenio con el Gobierno de Cantabria en el año 2009.^{20 21 22 23 24}

Sobre los límites administrativos también podemos encontrar la tesis doctoral de Piña García.²⁵ En la Comunidad de Cataluña la recuperación de los límites municipales históricos se realiza a través de un convenio, firmado en el año 2005, entre el Departamento de Gobernación y Administraciones Públicas y el Instituto Cartográfico de Cataluña (ICC).^{26 27 28}

8 J. W. Donalson, Politics and scale in boundary-making: the work of boundary commissions, *Journal of Historical Geography* 34 (2008) 393-396.

9 P. Collier, International boundary surveys and demarcation in the late 19 th and early 20th centuries, *Survey Review* 41 (2009) 2-13.

10 International Boundaries Research Unit (IBRU). Durham University. <http://www.dur.ac.uk/ibru>

11 L. Urteaga, El mapa del norte de Marruecos a escala 1/500.000 y la Conferencia de Algeciras de 1906, *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales* 218 vol. X (2006), Universidad de Barcelona, <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-218-58.htm>>

12 L. Urteaga, F. Nadal and J.I. Muro, Imperialismo y cartografía: La organización de la Comisión Española del Estado Mayor en Marruecos (1881-1882), *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales* 142 vol. VII (2003), Universidad de Barcelona, <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-142.htm>>

13 M.T. Fernández Pareja and P.J. García-Patos Herreros. International Border Agreements: Spanish-Portuguese Model, X Congreso TopCart 2012: Congreso Iberoamericano de Geomática y Ciencias de la Tierra (2012), Madrid.

14 F. Manero Miguel. La cooperación intermunicipal como estrategia de ordenación y desarrollo territorial en espacios transfronterizos: La agrupación europea de cooperación territorial Duero-Douro. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles* 58 (2012) 249-272.

15 J. Capdevila i Subirana, Historia del deslinde de la frontera hispano-francesa. Del tratado de los Pirineos (1659) a los tratados de Bayona (1856-1868), Instituto Geográfico Nacional-Centro Nacional de Información Geográfica (2009), 184.

16 J. Capdevila i Subirana, Qui va dibuixar la ratlla? Treballs de la Comisión Mixta de Límites (1853-1868), *Congrés El Fet Fronterer. Fronteres, relacions, intercanvis* (2009), Institut d'Estudis Empordanesos, Figueras

17 F. Martínez Rivera, J. Díez Díaz, M. Buitrago, G. Olaya, A. Ladino, E. Duarte and E. Maffa, Guía para el Deslinde y Amojonamiento, Entidades Territoriales de la República de Colombia (2006), Departamento Nacional de Estadística-DANE, Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Colombia, 32

18 Orden TER/2668/2009, de 24 de agosto, por la que se aprueba el deslinde entre los términos municipales de San Pedro del Pinatar (Murcia) y Pilar de la Horadada (Alicante)

19 Legislación reguladora:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. BOE 3 de abril de 1985. Artículo 50.2

- Ley 11/1999, de 21 de abril, de modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y otras medidas para el desarrollo del Gobierno Local, en materia de Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial y en materia de Aguas. BOE 22 de abril de 1999. Artículo 1, modificación decimoquinta. Deslindes

- Real Decreto 1690/1986, de 11 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Población y Demarcación de las Entidades Locales. BOE 14 de abril de 1986 (núm. 194/1986 pág. 28645). Título I. Del territorio. Capítulo II. Deslinde de los términos municipales

20 Centro Nacional de Información Geográfica [hereafter CNIG]. <http://www.cnig.es>

21 Plan Nacional de actualizaciones de las Delimitaciones Territoriales en Cantabria, *Boletín Informativo IGN* 39 Enero-Abril (2010)

22 J.M. García Lario and J.M. Pérez Casas, Delimitaciones Territoriales, Centro Nacional de Información Geográfica, Curso Básico sobre el Sistema Cartográfico Nacional. Valencia (2010), Valencia

23 A. Mañero García, Plan Nacional de Referenciación Geográfica Municipal, Centro Nacional de Información Geográfica. Curso Básico sobre el Sistema Cartográfico Nacional (2012), Valencia

24 A. Mañero García, F. Piña García, JM. García Lario and JM Pérez Casas, Actualización de las delimitaciones territoriales en Cantabria, X Congreso TopCart 2012: Congreso Iberoamericano de Geomática y Ciencias de la Tierra (2012), Madrid

25 F. Piña García, Tesis Doctoral: Los Límites Administrativos, el Dominio Público y la zonificación del espacio en la Ordenación del Territorio y el Urbanismo, Análisis y evaluación posicional en Cantabria, Departamento de Ingeniería Geográfica y Técnicas de Expresión Gráfica, Universidad de Cantabria, 2009

26 Institut Cartogràfic de Catalunya [hereafter ICC]. <http://www.icc.cat>

27 J. Capdevila Subirana, Els treballs de delimitació municipal del Institut Geogràfic Nacional a Catalunya, 1909-1930, *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, 60 (2005) 45-69

28 M. Massó, M. Torres and M.M. Jiménez, La recuperació dels límits municipals històrics, *Conveni DGAP-ICC (2005-2011)*, *Revista Catalana de Geografia. Revista digital de geografia, cartografia i ciències de la Terra* 43 vol. XVI (2011), <<http://www.rcg.cat/articles.php?id=212>>

También está el estudio de García Cepeda basado en la optimización de la metodología para la definición, actualización, mantenimiento y aprovechamiento de las líneas límite jurisdiccionales.^{29 30}

Dicho estudio pretende mejorar la información de la Base de Datos de Líneas Límite (BDLL) de la Dirección General del IGN.³¹ Por otro lado, en la parte técnica, interviene el Instituto Geográfico Nacional (IGN).^{32 33}

En este trabajo, estudiando diversas zonas en la provincia de Valencia, se trata de dar solución a la indefinición de las líneas límite entre municipios españoles. A diferencia de los estudios anteriores, se plantea un protocolo a seguir por los propios Ayuntamientos los cuales son los que toman la iniciativa, y no las Comunidades Autónomas, que solo intervendrían en caso de conflictos.

Problemática en la determinación de las líneas límite de términos municipales en España

Toda delimitación del territorio lleva asociado un proceso previo de deslinde considerando el deslinde como el acto formal de señalar o distinguir los límites de una propiedad. Esta operación lleva a la determinación de los lindes jurisdiccionales de una parcela, lo que conforma los linderos respecto a los colindantes.³⁴ El acto de deslinde y demás actos relacionados se desarrollan en un expediente de deslinde.³⁵ Normalmente, una vez practicado el acto de deslinde, va seguido del amojonamiento (señalización física de los linderos en el terreno); aunque no en todos los casos, como en Cantabria.

Actualmente, en España, ya existen actas de deslinde oficiales entre municipios, las cuales marcan las líneas límite entre los mismos; siendo aprobadas por los responsables de los distintos Ayuntamientos. Pero dichas actas se realizaron, en muchos casos, hace más de 100 años; por ello en estos momentos dichas definiciones han quedado obsoletas por diferentes motivos como puedan ser: las tecnologías de medición utilizadas en la época, la desaparición de los mojones físicos que delimitaban los municipios, la generalización cartográfica de las líneas al transformarlas a escalas más pequeñas, o al tratarlas de modo independiente según el municipio que se dibuje. Tal como plantean Tucci y Giordano, los mapas históricos, en general, llevan un mayor grado de inexactitud en la posición respecto a las actuales bases de datos geográficas.³⁶

Hoy en día se utilizan diversas representaciones de las líneas dependiendo del organismo que las defina, como puedan ser el IGN, la Dirección General de Catastro (DGN), las Administraciones Locales.^{37...}

Además, en la misma institución, en fechas distintas se pueden encontrar diferentes representaciones; en un municipio aparece dibujada la línea límite con el municipio colindante en un lugar, y en el municipio colindante en otro. Esta falta de una delimitación fiable, lleva como consecuencia unos problemas de jurisdicción entre municipios; que muchas veces quedan olvidados hasta que el municipio pretende aplicar sus propias normativas, como en los casos más graves de normativas urbanísticas o del pago del impuesto de bienes inmuebles. Se crean en muchos casos graves problemas que tan solo pueden resolverse judicialmente, en procesos de varios años.

Todo ello lleva a la necesidad de definir una metodología que permita delimitar de modo claro y preciso, y con validez jurídica, unas líneas límite únicas e inequívocas, sea cual sea el organismo que las utilice. No se pretende definir una nueva línea sino recuperar las ya existentes que fueron consensuadas por los Ayuntamientos implicados.

Deslindes oficiales realizados por el Instituto Geográfico a finales del Siglo XIX y principios del XX

A finales del siglo XIX y principios del XX, el IGN llevó a cabo los trabajos para determinar la línea límite de todos los municipios de España; para ello se realizaron deslindes oficiales aprobados por los Ayuntamientos. En principio, se utilizó para representar gráficamente el Mapa Topográfico Nacional a escala 1:50.000; y del mismo modo, para definir el perímetro de los municipios en la cartografía catastral.^{38 39}

29 F. García Cepeda, Tesis Doctoral: Optimización de la metodología para la definición, actualización, mantenimiento y aprovechamiento de las líneas límite jurisdiccionales, Departamento de Ingeniería Topográfica y Cartográfica. Universidad Politécnica de Madrid, 2009

30 J.M. Fábrega Golpe, F. García Cepeda, A.M. Luján Díaz and J. M. Rubio Iglesias, Metodología para la optimización de la base de datos de líneas límite del Instituto Geográfico Nacional, Uned. Espacio, Tiempo y Forma, Geografía 1, serie VI (2008) 93-104.

31 Centro de Descargas del CNIG: Equipamiento Geográfico de Referencia Nacional: Líneas Límite municipales. <http://centrodedescargas.cnig.es/CentroDescargas/equipamiento.do?method=descargarEquipamiento&codEquip=3>

32 Instituto Geográfico Nacional [hereafter IGN]. <http://www.ign.es>

33 F. Cruz Sánchez, Determinación de líneas límites, Primeras Jornadas de Arquitectura e Ingeniería Civil y Cartográfica de la Comunidad Valenciana (2011), Valencia

34 C. Femenia-Ribera, La Cartografía y su Legislación Territorial. Editorial Universidad Politécnica de Valencia ref. 2009-505, 2009, 272.

35 A.E. Vilalta Nicuesa, Expediente de deslinde y acción de deslinde y amojonamiento, Editorial Bosch, Biblioteca Básica de Práctica Procesal 17, 2005, 95.

36 M. Tucci and A. Giordano, Positional accuracy, positional uncertainty, and feature change detection in historical maps: Results of an experiment. Computers, Environment and Urban Systems 35 (2011) 452-463

37 Dirección General del Catastro [hereafter DGC]. <http://www.catastro.meh.es>

38 L. Urteaga, Dos décadas de investigación sobre historia de la cartografía catastral en España (1988-2008), Revista CTCatastro 63 (2008) 7-30

39 J.L. Berné Valero and C. Femenia-Ribera, Catastro de rústica, Editorial Universidad Politécnica de Valencia ref. 2000-4185, 2000, 386

Hoy en día se siguen utilizando estos deslindes, ya que siguen siendo los oficiales, para esclarecer los problemas que puedan surgir entre municipios; dado que muchos de los mojones han desaparecido.

La información resultante de estos trabajos son las *actas de deslinde* y los *cuadernos de campo*.⁴⁰ Los documentos en papel originales se pueden encontrar en el Archivo Técnico del Servicio de Documentación y Biblioteca del IGN; existiendo copias en digital en los Servicios Regionales del IGN en las Comunidades Autónomas.

Toda esta información se gestiona con un Sistema de Información Geográfico (SIG) denominado SIDDAE y con un proyecto en el sistema de información geográfica libre gvSig.^{41 42}

ACTAS DE DESLINDE Y CUADERNOS DE CAMPO

Las **actas de deslinde** son documentos literales en donde se describe la situación de los mojones, y su ubicación respecto a elementos cercanos. (Fig. 1) Corresponden a los documentos oficiales definitivos, ya que son firmados por los Ayuntamientos implicados. También se describe la geometría de las líneas límites.

Fig. 1. Extracto porción acta de deslinde. Municipios Silla-Alcàsser, 1903. Fuente: IGN, Servicio Regional IGN en la Comunidad Valenciana [hereafter IGNV]

En los **cuadernos de campo** se encuentran los datos técnicos utilizados para confeccionar la representación gráfica de las líneas límite. (Fig. 2) En dichos cuadernos se refleja la siguiente información topográfica: puntos base, puntos observados, rumbos (mediciones con brújula) en graduación sexagesimal, distancias medidas con lecturas a mira, ángulos de depresión y elevación, cálculo de desniveles, croquis a mano con acotaciones a elementos cercanos.

Fig. 2. Extracto porción cuaderno de campo. Municipios Silla-Alcàsser, 1903 Fuente: IGNV

CARTOGRAFÍA CATASTRAL HISTÓRICA: MAPAS TOPOGRÁFICOS PARCELARIOS

A partir de la información original de las actas de deslinde y cuadernos de campo se dibujaba el perímetro de la unidad de actuación en Catastro: el municipio; dibujándose así la base gráfica catastral correspondiente a las llamadas planimetrías, planos geométricos geográficos, o comúnmente, llamadas "pañoletas".^{43 44 45} En dichos planos, por municipio, se refleja la unión de los mojones descritos en las actas de deslinde y definidos técnicamente en los cuadernos de campo. (Fig. 3)

Fig. 3. 1:25.000 plano geométrico geográfico "pañoleta". Zona 2ª municipio Valencia, 1902. Fuente: IGN, sede central

En las "pañoletas", generalmente a escalas 1:25.000 y excepcionalmente 1:50.000, aparecen dibujados los distintos polígonos rústicos en los cuales se divide la cartografía catastral, siendo una especie de plano de situación. Dichos polígonos son, a su vez, planos independientes, a escalas 1:2.000 o 1:5.000, en donde se dibujan todas las parcelas catastrales.^{46 47} Dichos planos de polígono se encuentran, actualmente, en la Gerencias de la DGC; existiendo copias en el IGN. Los originales de estos planos, se desarrollaban utilizando como perímetro de término municipal el correspondiente a las actas de deslinde. Se dibujaban a mano y en color sobre una hoja cuadrículada; en donde, además de las parcelas catastrales, aparecían las poligonales topográficas para los cálculos técnicos.^{48 49} Dicho plano original se conoce comúnmente como "catastrón".⁵⁰ (Fig. 4)

Fig. 4. Copia en blanco y negro, 1:2.000 "catastrón".⁵¹ Polígono 17, municipio Bétera, 1931. Fuente: Ayuntamiento de Bétera

40 C. Femenia-Ribera, La topografía y la cartografía en los deslindes y servidumbres en España, Biblio 3W: Revista bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales 10 (2006) 100-110 <<http://www.ub.edu/geocrit/b3w-666.htm>>

41 Sistema de Información Geográfica [hereafter SIG]: Cualquier sistema de información capaz de integrar, almacenar, editar, analizar, compartir y mostrar la información geográficamente referenciada

42 F. Cruz Sánchez, Líneas límite en la Comunidad Valenciana, Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía (2010), Valencia

43 J. Pro Ruíz, Estado, geometría y propiedad: Los orígenes del Catastro en España: 1715-1941, Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, Ministerio de Economía y Hacienda, 1992, 419

44 J. Pro Ruíz, El Catastro desde el punto de vista histórico, XVº Curso de Especialización: Cartografía Catastral Informatizada y Cartografía a grandes escalas (1999)

45 "Pañoletas" o planos geométricos geográficos: planos a escala 1/25.000, excepcionalmente 1/50.000, que representaban todo el término municipal con la división de polígonos catastrales

46 M. Alcázar Molina, Catastro Inmobiliario, Centro de Ingeniería Económica (INECO) Editorial Universidad Politécnica de Valencia ref. 2003-2176, 2003

47 M. Moya Rodríguez and A.M. García-Rodrigo Martín, Catastro, Valoración y Tributación Inmobiliaria Rústica, Editorial Artemedia Comunicación S.L., 2002, 454

48 J.L. Berné Valero, C. Femenia-Ribera and J. Aznar Bellver, Catastro y Valoración Catastral, Editorial Universidad Politécnica de Valencia ref. 2004-532, 2004

49 J.L. Berné Valero, C. Femenia-Ribera and E. Benitez-Aguado, Catastro en España, Editorial Universidad Politécnica de Valencia ref. 2008-413, 2008, 550

50 A. Fernández Nieto, El plano "catastrón" del Catastro Topográfico Parcelario, Revista CTCatastro 53 (2005) 171-181

51 Dibujo sobre una cartulina gruesa cuadrículada, representando también los itinerarios topográficos

A partir del "catastrón" se copiaba la información eliminando los datos técnicos y dando lugar al llamado Mapa Topográfico Parcelario (MTP) generado para cada uno de los polígonos. (Fig. 5). En polígonos colindantes con otro municipio aparecen dibujadas las líneas límite de término con indicación de cada uno de los mojones reflejado en las actas de deslinde, y con la numeración MX (X indica el número de mojón)⁵².

Fig. 5. 1:2.000 MTP. Polígono 10, hoja 5ª, municipio Sollana, 1959. Fuente: IGN, sede central

Recuperación de las líneas de término municipal

Actualmente muchos de los mojones han desaparecido, y por ello, no se puede identificar físicamente en el terreno la línea límite. En ese caso cabe la posibilidad de recurrir a la línea límite dibujada en la cartografía y replantearla en el terreno; es actualmente imposible dada la diversidad de líneas límite existentes por organismos y épocas distintas. Por estas razones es necesario recurrir al antiguo deslinde oficial para poder recuperar dicha línea límite, a partir de la unión entre mojones, y posteriormente replantearlos en el terreno.

Se deben de estudiar los documentos antiguos, interpretarlos, traducirlos técnicamente y adaptarlos a las nuevas técnicas de medición, generando unas actas adicionales de deslinde. Esta labor requiere seguir unos pasos en la recuperación e interpretación de la información, permitiendo dar lugar a una propuesta de procedimiento a seguir por aquellos Ayuntamientos que pretendan recuperar su línea límite de término. La aplicación de la metodología planteada es relativamente económica, y depende de la decisión de los Ayuntamientos, los cuales son competentes en este tema. Para plantear el estudio y desarrollo de esta nueva metodología se ha aplicado a diferentes municipios de la provincia de Valencia, en la Comunidad Valenciana, realizando diferentes pruebas durante un periodo aproximado de 3 años.

MUNICIPIOS DE ESTUDIO EN LA PROVINCIA DE VALENCIA, ESPAÑA

Los municipios estudiados han sido: Casinos, Valencia, Moncada, Bétera, Picassent, Nàquera, Alcàsser y Algemesí.⁵³ Alguno de ellos colindantes entre sí, como Picassent y Alcàsser. (Fig. 6). En la mayoría de municipios se ha estudiado el perímetro completo y en otros solo una parte.

Fig. 6. Plano situación sobre la Comunidad Valenciana. Municipio Alcàsser. Fuente: Elaboración propia sobre cartografía IDEE⁵⁴

A continuación se detalla la metodología a seguir para recuperar los mojones. Se desarrolla más detalladamente desde el punto de vista técnico utilizando la cartografía histórica catastral y la medición con técnicas GPS. Estos trabajos se consideran idóneos para los Ingenieros Técnicos en Topografía españoles, por sus conocimientos previos.^{55 56 57}

OBTENCIÓN Y ANÁLISIS PREVIOS DE LA DOCUMENTACIÓN

El primer paso consiste en el estudio previo de la documentación original. Por ello se obtienen las actas de deslinde y los cuadernos de campo de cada municipio con sus colindantes, al igual que las planimetrías originales. Como información que desarrolla y complementa la anterior, los polígonos catastrales, tanto el catastrón original como el MTP. Dicha información se puede obtener en el IGN, tanto en la sede central como en las delegaciones (IGNV).

Los polígonos se encuentran en las gerencias de la DGN, dependiendo de provincias también pueden estar en los archivos históricos; en el caso de la provincia de Valencia los catastrones se encuentran en el Archivo del Reino de Valencia (AHRV).⁵⁸ Incluso, en algunos casos, se disponen de copias en los propios Ayuntamientos.

Como información complementaria se utilizan ortofotos de la zona para permitir una mejor identificación de los mojones en el terreno, aunque fundamentalmente se utilizan para encajar los itinerarios de los cuadernos de campo.⁵⁹ En este caso se utilizan las ortofotos del

52 En algunos casos los mojones que aparecen en el catastrón no existen realmente

53 Primeras pruebas realizadas en el municipio de Moncada. C. Cazallas Delfa, R. Rivera Lacomba, C. Femenia-Ribera and V. Rodrigo Pascual, Metodología de definición de la línea de Término Municipal mediante técnicas GPS, Revista TopCart XXVII (200) 14-20

54 Infraestructura de Datos Espaciales de España [hereafter IDEE]. <http://www.idee.es>. Descarga de datos: Base de Datos de Líneas Límite (BDLL): municipios, provincias, CCAA (escalas 1/25.000, 1/1200.000 y 1/1.000.000). http://idee.unizar.es/show.do?to=pideep_descarga.ES. Siendo una Infraestructura de Datos Espaciales [hereafter IDE]: Metadatos, conjuntos de datos espaciales y los servicios de datos espaciales; los servicios y tecnologías de red; los acuerdos sobre puesta en común, acceso y utilización; y los mecanismos, procesos y procedimientos de coordinación y seguimiento establecidos, gestionados o puestos a disposición. Según Directiva 2007/2/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de marzo de 2007, por la que se establece una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea (Inspire)

55 J. Aguiña Martín, Deslindes de fincas: El topógrafo como técnico indispensable de la determinación de la propiedad, La topografía aplicada a la problemática inmobiliaria, Topografía Aplicad, XVI Cursos de Verano de Laredo (2000), Universidad de Cantabria. Ayuntamiento de Laredo.

56 C. Femenia-Ribera and V. Soriano Hernández, Deslindes y Servidumbres: El papel del Ingeniero Técnico en Topografía (I), Revista TopCart 126 vol. XXI (2005) 16-25.

57 C. Femenia-Ribera and V. Soriano Hernández, Deslindes y Servidumbres: El papel del Ingeniero Técnico en Topografía (II), Revista TopCart 127 vol. XXII (2005) 17-23.

58 Archivo del Reino: Valencia [hereafter AHRV]. <http://dglab.cult.gva.es/ArxiuRegne>

59 Ortofoto: Fotografía, normalmente aérea, de una zona de la superficie terrestre, en la que todos los elementos presentan la misma escala, libre de errores y deformaciones, con la misma validez métrica de un plano cartográfico

Instituto Cartográfico Valenciano (ICV) correspondientes al Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA).^{60 61}

Tras la obtención previa de la documentación se procede a la interpretación y traducción técnica de los cuadernos de campo. Se desarrollan las poligonales medidas con brújula y se ajustan geoméricamente sobre las ortofotos disponibles. Dicha información se apoya sobre las descripciones del acta, que prevalecen, y sobre los demás documentos técnicos existentes; como son las planimetrías, catastrones, MTP, u otras cartografías disponibles. Con todo ello se obtienen unas primeras coordenadas aproximadas que sirven para una primera localización sobre el terreno de los mojones descritos en el acta.

VISITAS A CAMPO PARA LA DETECCIÓN DE MOJONES EXISTENTES

Con unas primeras coordenadas aproximadas se procede a la búsqueda de mojones existentes. Se realiza una primera visita a campo con los siguientes medios y documentos: un navegador GPS en donde se han introducido las coordenadas aproximadas, la ortofoto de la zona en donde se ha dibujado la posible ubicación de los mojones, los croquis de los cuadernos de campo y el acta de deslinde. Incluso en algunos casos puede ser útil disponer en campo de otro tipo de documentación, como la señalada anteriormente, que permita la búsqueda más exhaustiva de mojones en el caso de que en una primera pasada no se encuentren. Hay que tener en cuenta que el acta de deslinde prevalece siempre sobre cualquier documento técnico topográfico y es imprescindible su lectura en campo para comprobar el resultado final, y si realmente el mojón encontrado corresponde al descrito.

TIPOS DE MOJONES

De los mojones existentes se pueden encontrar diversos tipos según municipios, ubicación de los mismos, fecha de construcción, o sin haber sido posteriormente reparados. Se construyen siguiendo las descripciones de las actas de deslinde.⁶² Hay de muchísimos tamaños, llegando los más grandes a alcanzar los 2 metros de altura. (Fig. 7). En algunos casos el amojonamiento se hacía antes de la firma de las actas de deslinde.

Fig. 7. Ejemplo mojón. Municipio Náquera

MEDICIÓN DE MOJONES EXISTENTES CON TÉCNICAS GPS

Tal como plantean Brumec y Kolesa es necesario que los límites en la cartografía del Catastro sean únicos, y por ello es necesario utilizar un mismo sistema de referencia en las mediciones topográficas realizadas.⁶³ Por ello, tras la detección de los mojones existentes se procede a su medición mediante técnicas GPS; así se obtienen las nuevas coordenadas definitivas y más precisas. (Fig. 8) Con precisión decimétrica, en el sistema geodésico de referencia oficial en España y Europa: ETRS89, y en proyección UTM, en su huso correspondiente.^{64 65}

En la medición de los mojones se utiliza el método Real Time Kinematic GPS (RTK GPS) utilizado actualmente en diferentes aplicaciones topográficas. Los resultados son igual de válidos que si se utilizara topografía tradicional, tal como se demuestran Pirti y demás.⁶⁶ Sobre todo, de gran utilidad, en zonas donde hay que medir puntos muy distanciados en el espacio, como en este caso. De todos modos, en ocasiones es necesaria la utilización de instrumentos de topografía clásica en zonas en donde la técnica GPS no garantice la precisión exigida, como son las zonas de arbolado.

Fig. 8. Medición de mojón de línea límite de término con técnicas GPS. Municipio Alcàsser

La numeración de los mojones medidos debe respetar la del acta. Debiendo designarse con el formato M1 (para el mojón 1), M2 (para el mojón 2), etc... y MX (para el último mojón X de la línea descrita en el acta). En el caso de mojón de 3 términos se indica además MX = M3T. Los puntos auxiliares de líneas no rectas también tienen una numeración propia.

RECUPERACIÓN DE MOJONES

Una vez identificados los mojones existentes y no pudiendo ser identificado ninguno más se da por supuesto que dicho mojón ha desaparecido con el tiempo. Especial atención en aquellos casos en que existiendo un mojón cercano no corresponde exactamente con la descripción del acta, por ello se deduce que puede haber sido movido de su posición original, así que se considera este como otro mojón a recuperar.

⁶⁰ Instituto Cartográfico Valenciano [hereafter ICV]. <http://www.icv.gva.es>. Terrasit: Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) de la Comunidad Valenciana. <http://terrasit.gva.es>

⁶¹ Plan Nacional de Ortofotografía Aérea [hereafter PNOA]

⁶² E. Benítez-Aguado, Deslinde y amojonamiento de términos municipales, Revista CTCatastro 60 (2007) 91-107

⁶³ M. Brumec and J. Kolesa, Land Cadastral representation adjustment when making land survey plan. Geodetski vestnik 55/2 (2011) 284-291

⁶⁴ Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España. BOE 29 de agosto de 1970 (núm. 172/2007 pág. 35986)

⁶⁵ Decreto 2303/1970, de 16 de julio, por el que se adopta la proyección Universal Transversa de Mercator (UTM) para la revisión y nueva edición del mapa Topográfico Nacional. BOE 24 de agosto de 1970 (núm. 202/1970 pág. 13751)

⁶⁶ A. Pirti, N. Arslan, B. Deveci, O. Aydin, H. Erkaya and R.G. Hosban, Real-Time kinematic GPS for Cadastral Surveying, Survey Review 41 (2009) 339-351

La recuperación de mojones supone la obtención de unas nuevas coordenadas más precisas; y con dicha información se procede al replanteo, nuevamente con técnicas GPS, de los mojones desaparecidos. Dejando constancia física en el terreno, inicialmente con señales no permanentes.

OBTENCIÓN DE COORDENADAS A PARTIR DE LOS MAPAS TOPOGRÁFICOS PARCELARIOS

De los mojones actuales desaparecidos se determina la posición más probable que tenían en el momento del levantamiento del acta. Para ello, inicialmente se ha desarrollado la poligonal de brújula recogida en los cuadernos de campo y se ha realizado un ajuste geométrico sobre ortofotos de acuerdo con las actas.

Tras la obtención de las coordenadas definitivas de los mojones localizados existentes todavía en el terreno se realiza un nuevo ajuste geométrico del desarrollo de la poligonal anterior. Toda esta información se apoya además en toda la cartografía disponible, fundamentalmente en el catastrón y en el MTP.

Para el encaje de estas cartografías se utiliza sobre todo el editor gráfico AutoCad. (Fig. 9) En otros casos también se utiliza el SIG libre gvSIG. (Fig. 10)

Fig. 9. Editor gráfico AutoCad: catastrón sobre desarrollo poligonal con ajuste topográfico. Municipio Moncada. Fuente: Elaboración propia. Ayuntamiento de Moncada

Fig. 10. SIG libre gvSIG: ortofoto y mapa topográfico parcelario. Municipio Bétera. Fuente: Elaboración propia. Ayuntamiento de Bétera

Con toda esta cartografía encajada y con los ajustes topográficos realizados se obtienen las coordenadas finales de los mojones desaparecidos. Y con ellas se procede al replanteo con GPS en el terreno.⁶⁷

REPLANTEO DE MOJONES CON TÉCNICAS GPS

En el replanteo de los mojones se utiliza también el método RTK GPS (Real Time Kinematic GPS) que permite una precisión suficiente para el fin establecido, tal como demuestran Jarroush y Even-Tzur.⁶⁸ Al igual que en el levantamiento de mojones existentes, esta precisión exigida es de 0'1 metros, utilizando el sistema de referencia ETRS89 y el sistema de coordenadas UTM.

Como resultado final se obtienen unas coordenadas definitivas de mojones existentes levantados y unas coordenadas definitivas de mojones desaparecidos replanteados. (Fig. 11)

Fig. 11. Plano de situación con mojones levantados y replanteados. Municipio Alcàsser. Fuente: Elaboración propia

CREACIÓN PLANOS FINALES Y RESEÑAS

Con toda esta información se diseña un plano final del municipio en donde, sobre la ortofoto del PNOA, se dibuja la línea límite definitiva con todos los mojones medidos y replanteados. (Fig. 12)

Fig. 12. Plano final mojones y línea límite sobre ortofoto. Municipio Moncada. Fuente: Elaboración propia

La información más importante a elaborar corresponde a las reseñas de los distintos mojones, dando la descripción exacta de cada uno de ellos con sus coordenadas. Con ello es posible su recuperación en cualquier momento y de forma precisa. Se diseñan unas reseñas tipo con la siguiente información: nombre términos municipales, nombre mojón, coordenadas geodésicas y UTM, fecha levantamiento/replanteo, instrumental utilizado, referencia catastral y paraje de la parcela catastral en donde se ubica, orientaciones a mojones anterior y posterior, descripción literal, fotografía, croquis de situación, línea límite y mojones sobre ortofoto, transcripción acta de deslinde e identificación sobre MTP. (Fig. 13 y 14)

Fig. 13 y 14. Reseña mojón de término. Municipios Náquera-Serra. Fuente: Elaboración propia

Toda esta información se acompaña de un informe con la descripción detallada de los trabajos técnicos realizados.

VALIDEZ LEGAL DE LA RECUPERACIÓN DE LOS LINDEROS

Los trabajos técnicos nos son válidos como recuperación de linderos entre términos, hasta el momento en que exista un refrendo jurídico de los mismos. El resultado de los trabajos debe ser aprobado por los Ayuntamientos implicados. La parte técnica debe ir acompañada de

⁶⁷ E. Benitez-Aguado, Replanteo de líneas límite en planos de Catastro a partir de mapa topográfico parcelario, Revista CTCatastro 60 (2007) 71-87.

⁶⁸ J. Jarroush and G. Even-Tzur, Re-instating parcel boundaries by real time kinematic GPS, Survey Review 38 (2006) 643-653

un parte legal. Y tal como planteaba Forman, en su estudio en Israel, la legislación ha jugado un papel muy importante en la delimitación del territorio existiendo una interdependencia entre el espacio y el derecho.⁶⁹

Para ello se realiza una exposición del resultado a las comisiones municipales de deslinde que han sido nombradas para este cometido en cada uno de los Ayuntamientos afectados. Fundamentalmente se informa sobre los mojones correspondientes a las líneas replanteadas, y si se estima oportuno se procede a un reconocimiento directamente sobre el terreno.

Se procede a la redacción de unas actas adicionales, a adjuntar a las actas de deslinde originales, para su aprobación por las comisiones de deslinde y su posterior ratificación en pleno. En este momento dichas líneas límite ya son válidas jurídicamente.

Para la incorporación posterior de esta información en toda la cartografía oficial es necesaria su inscripción previa en el Registro Central de Cartografía (RCC) dependiente del Consejo Superior Geográfico (CSG) del IGN y en el Registro de Entidades Locales.^{70 71 72 73}

RESULTADOS

Todos los casos analizados han llevado a plantear una metodología inicial que se ha ido mejorando en cada caso, desde las primeras pruebas en los propios Ayuntamientos hasta las comprobaciones finales del IGN. Como resultado principal se ha desarrollado un protocolo de actuación, y del mismo modo se han diseñado los siguientes documentos tipo: acta adicional para líneas intracomunitarias, acta adicional para líneas intercomunitarias, modelo tabla de coordenadas de mojones y puntos de paso, y modelo de reseña de mojón.⁷⁴

Como resultado de todos estos estudios previos y un exhaustivo análisis posterior realizado desde el IGNV se ha plasmado toda esta metodología en un protocolo que pretende servir de guía a los Ayuntamientos que deseen recuperar su línea límite. En dicha labor han intervenido fundamentalmente el IGNV, distintos técnicos (principalmente Ingenieros Técnicos en Topografía), diversas administraciones tanto autonómicas como locales, y controles finales por el IGN nacional; ya que dicho protocolo pretende que pueda ser utilizado por cualquier Ayuntamiento a nivel nacional que lo desee.

El resultado final es el "Protocolo y pliego de condiciones técnicas para la recuperación y mejora geométrica de las líneas límite jurisdiccionales Comunidad Valenciana", desarrollado por el IGNV dentro de la Dirección General del IGN en el Ministerio de Fomento.⁷⁵

Este trabajo de recuperación de líneas límite también tiene su aplicación en catastro, ya que dicha información resulta fundamental para definir con exactitud la unidad de actuación catastral: el municipio. Dicha información es introducida en SIGCA2, tal como puede apreciarse en el ejemplo del municipio de Casinos.^{76 77}(Fig. 15).

Quedando así publicada en la Sede Electrónica del Catastro (SEC)⁷⁸

Fig. 15. Línea en SIGCA2. Municipio Casinos. Fuente: DGCV⁷⁹

CONCLUSIONES

La metodología aquí planteada permite dar una solución sencilla y eficaz a la indefinición de líneas límite entre términos municipales. Se adapta a la legislación actual española, tanto en materia cartográfica como en materia de competencias jurisdiccionales, dando solución tanto a municipios de una misma comunidad autónoma como a los de distintas comunidades.

Dicha metodología se ha analizado y aplicado a municipios de la provincia de Valencia, pero puede ser extrapolable, sin ninguna modificación previa salvo existencia de normativas autonómicas propias, a cualquier municipio de España.

El estudio aquí desarrollado se ha realizado desde dos puntos de vista complementarios, fundamentalmente técnico, pero sin olvidar la parte jurídica, indispensable para poder dar validez legal a la línea límite final recuperada. Hay que tener en cuenta que en caso de querer modificar la línea límite existente sería necesario aplicar otro procedimiento que se ajuste a la legislación vigente; ya que en este caso solo es válido como complemento con actas adicionales a las actas ya existentes.

69 G. Forman, Law and the historical geography of the Galilee: Israel's litigatory advantages during the special operation of land settlement, *Journal of Historical Geography* 32 (2006) 796-817.

70 Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía. BOE 29 de enero de 1986 (núm. 25/1986 pág. 4005)

71 Real Decreto 1545/2007, de 23 de noviembre, por el que se regula el Sistema Cartográfico Nacional. BOE 30 de noviembre de 2007 (núm. 287/2007 pág. 49215). Capítulo IV. El Registro Central de Cartografía. Sección 2ª. Delimitaciones Territoriales. Artículo 20

72 Consejo Superior Geográfico [hereafter CSG]. http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/ORGANOS_COLEGIADOS/CSG

73 Registro Central de Cartografía [hereafter RCC]. http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/DIRECCIONES_GENERALES/INSTITUTO_GEOGRAFICO/REG_CENTRAL_CARTO y <http://www.ign.es/ign/layoutIn/registroCartografico.do>

74 Diseño de dos tipologías diferentes de actas adicionales, ya que se deben considerar también, como caso específico, los municipios que pertenecen a distintas comunidades autónomas. Según Real Decreto 3426/2000, de 15 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de deslinde de términos municipales pertenecientes a distintas Comunidades Autónomas. BOE 29 de diciembre del 2000 (núm. 312/2000 pág. 46593)

75 Presentado el 6 de junio de 2012. <http://blog-idee.blogspot.com.es/2012/06/protocolo-para-la-recuperacion-y-mejora.html>

76 Sistema de Información Geográfica Catastral 2 [hereafter SIGCA]

77 C. Conejo Fernández and L.I. Virgós Soriano, SIGCA2: Cartografía catastral digital, disponible para todos, *Revista CTCatastro* 42 (2001).

78 Sede Electrónica del Catastro [hereafter SEC]. <http://www.sedecatastro.gob.es>. Servicio wms de Catastro. <http://ovc.catastro.meh.es/Cartografia/WMS/ServidorWMS.aspx>. Wms: El servicio Web Map Service (WMS) definido por el OGC (Open Geospatial Consortium) produce imágenes de mapas de datos referenciados espacialmente, de forma dinámica a partir de información geográfica

79 Dirección General del Catastro: Gerencia de Valencia [hereafter DGCV]

De todos modos parte de la metodología, diseño de la actas, modelo de tabla de coordenadas y reseña tipo puede ser utilizado como ejemplo en cualquier caso de definición de líneas límite entre administraciones.

Teniendo en cuenta la competencia de cada administración local en el deslinde de su término municipal, se puede desde un Ayuntamiento decidir tomar la iniciativa y realizar el deslinde, sin tener en cuenta inicialmente a otras administraciones.⁸⁰ En la fase final de aprobación de deslinde si que será necesario la aprobación de los municipios vecinos. Del mismo modo se puede abordar el deslinde de la totalidad del municipio o de solo una parte. Considerando todo el proceso desde el punto de vista económico puede considerarse bastante asequible para el Ayuntamiento, pudiendo reducir costes repartiendo el importe entre los municipios colindantes. Realmente el gasto económico corresponde a la parte técnica, aunque sí más corta, varias semanas.

Siendo la parte jurídica más complicada y costosa en el tiempo por la organización y por el tratar de llegar a consensos y aprobación de actas en pleno; llegando incluso a alargarse varios años.

⁸⁰ Al igual que todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes. Código Civil (1889); libro II, título III, capítulo III: Del deslinde y amojonamiento. Artículo 384

CALIFICACIÓN GRÁFICA REGISTRAL: LA SUSPENSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN GRÁFICA Y CONSTANCIA DE NO COORDINACIÓN

por Víctor J. Prado Gascó, Registrador de Torredembarra. Doctor en Derecho.

I.- SUPUESTO DE HECHO

Se presentó en el Registro de la Propiedad, escritura pública de compra venta de una finca registral XXX, junto a una certificación catastral descriptiva y gráfica, manifestando los interesados que la misma coincidía con la realidad física y que se constatará un exceso de cabida sobre la misma.

Entendiendo solicitada voluntariamente la inscripción gráfica según dicha escritura y el modelo de entrada cumplimentado, tras la Ley 13/2015, se examinó la realidad física, la representación catastral propuesta y la información literaria y gráfica del historial registral de la finca en cuestión y de sus colindantes, para valorar si hacer o no el exceso de cabida propuesto.

Figura 1: Captura de imagen Google 2015



Figura 2: Cartografía catastral de la parcela aportada



La descripción literaria registral de la finca en cuestión XXX se definía como: “URBANA.- CASA UNIFAMILIAR, edificada sobre una porción de tierra, sita en el término de Torredembarra, partida la horta, con frente a la calle José Antonio, hoy calle Muralla, número treinta y tres, según Catastro, de superficie CIENTO SESENTA Y SEIS METROS SETENTA DECIMETROS CUADRADOS. Compuesta de planta baja destinada a almacén, y planta piso destinada a vivienda. La planta baja tiene una superficie construida de NOVENTA Y DOS METROS CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS, consta de una sola nave y un trastero; y la planta piso, a la cual se accede a través de una escalera interior, tiene la misma superficie construida que la planta baja, y consta de recibidor, comedor-estar, tres dormitorios, cocina, aseo y galería-lavaero, todo ello según proyecto del arquitecto Don Pascual Monrava Gasol. El resto de solar sin edificar queda destinado a jardín frente a la casa. LINDA: por el frente, Norte, en línea de cuatro con quince centímetros, con la calle de José Antonio, hoy calle Muralla, por la derecha entrando, Oeste, fin finca de la que esta se segregó, en línea de treinta metros treinta centímetros; por la izquierda, Este, en línea de veintinueve metros quince centímetros, con Rosalía y Montserrat Mercadé; y al fondo, sur, en línea de ocho metros sesenta centímetros, con María Morán.”

Del examen del historial registral literario de dicha finca, nos resultaba que venía de segregación de otra finca mayor, con la siguiente descripción: “URBANA.- Una porción de terreno sita en el término de Torredembarra y partida dicha la Horta, con una superficie, después de la segregación efectuada de CIENTO SESENTA Y SEIS METROS SETENTA DECIMETROS CUADRADOS para formar la finca XXX, de NOVENTA Y NUEVE METROS TREINTA DECIMETROS DOS GENTIMETROS CUADRADOS según el Registro y según el título de CIEN METROS DOS DECIMETROS CUADRADOS. Sin derecho al riego de la noria, ni al pajar de la finca de la que esta procede que quedará separada del resto en la forma que convenga a la parte vendedora y compradora. Lindante: al Norte, con la carretera que dirige a Tarragona, al este, con la porción segregada, antes con terreno del señor Gatell, al Oeste, con camino que conduce a varios predios mediante pared, y al Sur, con restante finca de la que se segrega.”

Examinada gráficamente la representación catastral aportada y la coherencia de las representaciones gráficas de las fincas colindantes en la herramienta auxiliar, se constata lo siguiente:

1. Que **no hay representación gráfica para la finca matriz** y que podría tratarse de un supuesto de una representación catastral descriptiva y gráfica única para dos inmuebles.

	Finca matriz (99,30m ²)	Finca XXX (166,70,m ²)
Norte	Carretera que se dirige a TGN	c/ José Antonio (que hoy corresponde a c/ Muralla)
Sur	Restante finca de la que se segrega	María Moran
Este	Sr. Gatell	Rosalía y Montserrat Mercadé
Oeste	Camino que conduce a varios predios mediante pared.	Finca de la que se segrega

2. Que **no hay correspondencia fiscal de la referencia catastral aportada**, ya que es conjunta y dudosa para las dos fincas registrales.
3. Que la situación de coordinación e inscripción gráfica de ambas fincas era la misma: ya que respecto de estas fincas **no se había realizado el análisis del estado de coordinación con catastro a los efectos de la reforma introducida por ley 13/2015 en los arts. 9 y 10 LH.**
4. Que consultada la herramienta auxiliar sería **una base gráfica provisional para cada finca**. Es decir aquella en la que el Registrador no puede hacer interrelación entre el historial jurídico real contenido en el folio de una finca registral y el espacio georreferenciado que se le ha asignado, es decir cuando no haya coherencia entre la descripción literaria o alfanumérica de los Libros y la representación gráfica manifestada y aportada por el interesado (o en este caso deducida del historial registral), en la que además describe una georreferenciación de un espacio cuyos contornos o delimitaciones no podía ser plenamente identificado por el Registrador con la superficie y lindes descritos e inscritos en el asiento respectivo.
5. Que dicha base gráfica provisional según los lindes de la descripción registral sería la siguiente:

Figura 3: Opción delimitación gráfica de ambas fincas según lindes literarios



6. Que el interesado podría también presentar una representación alternativa, distinta a la propuesta, basada por ejemplo en la realidad física:

Figura 4: Opción delimitación gráfica de ambas fincas según lindes literarios



II.- CALIFICACIÓN GRÁFICA REGISTRAL NEGATIVA, SUSPENSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN GRÁFICA Y CONSTANCIA DE LA NO COORDINACIÓN

Examinado el supuesto de hecho conforme a la **Ley 13/2015** que introduce el principio de **calificación gráfica registral** a los efectos que ahora interesan en los **art. 9, 10, 198, 199 y 201 LH, la Resolución Conjunta de la DGRN y de la DGC de 26 de octubre de 2015 y la Resolución Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015**, junto a otra normativa con incidencia gráfica.

Observados los historiales registrales literarios y gráficos y la documentación aportada, parece que el carácter dudoso de la referencia catastral por falta de correspondencia del art. 45 TRCI y la inconsistencia de lindes y superficie de la herramienta auxiliar podría deberse a que la segregación practicada e inscrita, no tuvo entrada en Catastro (modelo 903 N), razón por la que figura como una sola parcela con idéntica ubicación y mayor superficie, aunque en su interior todo parece indicar que se contengan las dos fincas registrales objeto del informe de denegación.

Dada la inconsistencia gráfica de la certificación catastral respecto a la descripción de las dos fincas: la matriz y la XXX, la delimitación física, georreferenciación y consiguiente alteración descriptiva de cada finca necesitará representación gráfica alternativa, con los requisitos de la regla 7 de la Resolución Conjunta de 29 de Octubre de 2015 y abrir el procedimiento del art. 199 LH.

Primero debe señalarse por los interesados, titulares del dominio o derecho real de la finca, la efectiva delimitación y superficie gráfica mediante una georreferenciación alternativa, que puede solicitarse de técnico o del propio Registro de la Propiedad y ratificarla.

En segundo lugar, no parece que se trate de una mera rectificación superficial o exceso de cabida en una de las fincas, pues provocaría una doble inmatriculación, al resultar la otra ya inscrita.

Debe presentarse representación alternativa que no haga albergar dudas al Registrador, razonadas y objetivas de identificación y luego iniciar la intervención de los colindantes, dentro de un procedimiento con garantías con arreglo a la nueva Ley 13/2015, por ejemplo el art. 199 LH y a la doctrina de la DGRN 17 de noviembre de 2015 que exige ciertos requisitos técnicos.

En particular, deben intervenir personalmente los titulares de las dos fincas, prestando su conformidad a dicha delimitación gráfica alternativa, bajo el amparo de la calificación registral, tras seguir todos los trámites legales.

En todo caso el fundamento esencial es impedir que mediante la inscripción de un exceso de cabida puedan absorberse otras fincas colindantes eludiendo los requisitos de inmatriculación o de agregación, por este motivo la ley supedita la registración del exceso de cabida al requisito general y común de que el registrador **no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca** (*RDGRN de 2 de Junio de 2011 y 4 de Abril de 2013* afirma que además las dudas en la identidad de la finca han de estar debidamente justificadas por el Registrador, basándose en criterios objetivos y razonados).

Confirmada esta postura tradicionalmente por Resoluciones de la *DGRN 29/4/2006; 3/10/2007; 16/4/2008; 17/3/2009; 5/5; 13/7 y 17/10 de 2011. Con anterioridad RR 2/6/1998; 19 /11/1998; 31/5/1999; 3/11/99; 2/2/2000; 8/4/2000 y 17/6/2002* confirmaron el criterio denegatorio del Registrador en el supuesto en que se trataba de acreditar el exceso mediante certificación catastral, que no contiene linderos y en la que la extensión superficial es muy superior a la que se pretende inscribir. Declaró la DG que es doctrina suya reiterada la de que en la inscripción de los excesos de cabida por los procedimientos del art. 298 RH (hoy sería el 9 LH) ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar

es la que debió reflejarse en su día, por ser la realmente contenida en los linderos registrados originariamente; en este sentido el registrador debe extremar la prudencia (sobre todo cuando hay procedimientos legales de más garantías) para evitar la existencia de dobles inmatriculaciones.

Y completada hoy con los pronunciamientos en torno a la Ley 13/2015 con RDGRN de 17 y 19 de noviembre de 2015.

- La regulación catastral que se ha tenido en cuenta es el **TRLCI 5/3/2004**, modificado por la Ley de Economía sostenible 2/2011 de 4 marzo y por la Ley 13/2015:
- El **art. 3 TRLCI** que señala la obligación de aportar la certificación catastral con carácter general;
- El **art 45 TRLCI** que ya señalaba *“la correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca:*
 - Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad.
 - Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 % y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador.”
- No pudiendo acudir al procedimiento de subsanación de discrepancias del **art. 18 TRCI**, ya que queda siempre a salvo la actuación del Registrador en su calificación.

Una cosa es que pueda haber correspondencia con la referencia catastral (incorporación al folio de la referencia por comparativa literal de ubicación – calle, número, polígono o parcela y superficie – dentro del 10%, vide art. 45 TRCI, cosa que no existe en este caso por la inconsistencia de lindes y superficie) y otra, su estado de coordinación (por comparativa de la representación gráfica con la finca inscrita, que puede tener distintos estadios: convergente, divergencias de desplazamiento, geometría o superficie, no coordinación por problemas en la descripción registral o por error o inexactitud de catastro).

El hecho de que pueda aparecer inscrita una referencia sólo implicaría una correspondencia fiscal no supone asumir su descripción ni superficie ni por ende extender la legitimación a dichos datos *RDGRN 4 de diciembre de 2013*, en el presente caso no consta referencia alguna inscrita en las fincas registrales, de aportarse en esta escritura se haría constar al margen como conjunta y dudosa.

III.- CONCLUSIÓN

Solicitada la inscripción gráfica de la representación catastral aportada, entendemos que el Registrador debe motivar mediante acuerdo suspensivo o informe gráfico negativo, las causas que han imposibilitado su práctica y la constancia de la finca como no coordinada, junto a los mecanismos adecuados para su subsanación.

En dicho informe negativo se ha puesto de manifiesto lo siguiente:

- La posible ubicación o localización de las dos fincas registrales.
- La falta de correspondencia fiscal de la referencia catastral aportada en el documento por razón de lindes y superficie (muy relevante a efectos de fiscalidad).
- La suspensión de la inscripción gráfica catastral y la constancia como no coordinada.
- La imposibilidad de constatar un exceso de cabida sobre estas fincas en los términos propuestos.
- La necesidad de aceptar la representación gráfica propuesta desde el Registro si se está de acuerdo con ella o de aportar representación gráfica alternativa, expedida por técnico, interesado o autoridad con los requisitos legales necesarios, entre ellos el formato GML.
- La admisibilidad del procedimiento del art. 199 LH ante el Registrador, para inscribir la representación alternativa y adecuar la superficie registral, con intervención previa de los colindantes afectados mediante su consentimiento o ratificación en el expediente.

Además dicho acuerdo suspensivo o informe negativo de la inscripción gráfica que, cierra el círculo del procedimiento registral gráfico iniciado, supone una inscripción parcial del negocio respecto de la parte física y gráfica de su objeto, que debería ir con el correspondiente pie de recurso (se adjunta anexo).

ANEXO 1: ACUERDO SUSPENSIVO DE LA INSCRIPCIÓN GRÁFICA



Registre de la Propietat de Torredembarra
Passeig Miramar, 175. Torredembarra 43830 (Tarragona)
Teléfono 977 64 47 61. Fax: 977 64 46 58.
torredembarra@registrodelapropiedad.org

DOCUMENTO:

NOTARIO:

FECHA DE PRESENTACION:

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: Asiento del Diario .

FINCA (DATOS REGISTRALES):

INTERESADOS:

En el ejercicio de la Calificación Gráfica Registral sobre la legalidad de los documentos presentados, se observan los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

HECHOS:

Respecto del CRU: antes finca del término de , no se ha practicado la inscripción gráfica georreferenciada catastral ni el exceso de cabida, por la existencia de **dudas de identidad razonadas y objetivas**:

I.- ROGACIÓN.

- A) Presentado el documento junto a certificación catastral descriptiva y gráfica exacta y vigente al tiempo de la presentación, consultada sede electrónica y suscrito el modelo de entrada, se entiende solicitada la inscripción gráfica por el art. 425 RtoH y regla segunda RCDGRN 3/11/2015.
- B) Presentado el documento junto a una representación alternativa que reúne los requisitos técnicos.

II.- Por la DESCRIPCIÓN LITERARIA DE LA FINCA que resulta de la publicidad formal expedida, en su caso, para el otorgamiento de la escritura y que se acompaña a la nota de despacho.

III.- Por consulta de la HERRAMIENTA AUXILIAR CON SOPORTE EN ORTOFOTOGRAFÍA PNOA 2015/ICC 2016.

La finca tiene una **base gráfica provisional o defectuosa**. Es decir aquella en la que el Registrador no puede hacer interrelación entre el historial jurídico real contenido en el folio de una finca registral y el espacio georreferenciado que se le ha asignado, es decir cuando no hay coherencia entre la descripción literaria o alfanumérica de los Libros y la representación gráfica manifestada y aportada por el interesado, en la que la georreferenciación describe un espacio cuyos contornos o delimitaciones no podía ser plenamente identificado por el Registrador con los **descritos e inscritos en el asiento respectivo, por razón de su superficie, de sus lindes o de ambos a la vez**.

De la **información asociada** a la Base Gráfica Registral, de la cual se puede expedir publicidad formal, resulta que hay indicios de que puedan existir limitaciones administrativas que interferirían en el procedimiento registral como por ejemplo invasión de dominio público, para lo cual será necesario acompañar la certificación del organismo correspondiente.

IV.- Por la falta de CORRESPONDENCIA FISCAL de la finca con la referencia catastral aportada por el interesado, por razón de su situación: calle y número en urbana o polígono y parcela o paraje en rústica, que no son coincidentes con el Registro, que no son conocidos por el Registrador y que tampoco se han acreditado mediante el certificado correspondiente; **o diferencias superficiales superiores al 10%** u otras que hacen **dudar de la identidad** de la finca en base a los datos descriptivos inscritos.

Razón por la que se ha hecho constar al margen del asiento como dudosa, lo que no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

V.- En cuanto a la MODIFICACIÓN DESCRIPTIVA: SUPERFICIE Y LINDES, hay que distinguir la mera actualización descriptiva de la verdadera modificación descriptiva:

La actualización descriptiva de lindes se producirá en los términos del art. 9 LH, si una vez examinados los colindantes se puede afirmar su correspondencia con las fincas registrales o nombres y números de calle o referencias catastrales, sin necesidad de indicar el nombre

de sus titulares según Catastro conforme a la doctrina de la DGRN en R 12/5/2016 y 5/8/2014. La modificación descriptiva o cambio de lindes y superficie, sólo se llevará a cabo si se hace constar la alteración en el documento y se practica inscripción gráfica catastral y es un estado de coordinación con Catastro o si es una inscripción gráfica alternativa, tras el procedimiento del art. 199 LH, siempre que sea congruente con la representación gráfica aportada.

VI.- Por el EXAMEN E INTERVENCIÓN DE COLINDANTES.

Habiéndose examinado los colindantes registrales, y en su caso, catastrales, afectados por la representación catastral o alternativa presentada, con bases gráficas inscritas antes o después de la Ley 13/2015 y pudiendo existir irregularidades descriptivas o solapamientos, constatamos que no han intervenido de ninguna forma, pudiendo incidir en la validez del expediente de inscripción gráfica por la falta de un trámite esencial como es el hecho que no haya habido audiencia, conectando el principio hipotecario de tracto sucesivo y el constitucional de indefensión.

VII.- Por no haberse alterado la descripción literaria de la finca en la escritura mediante un PROCEDIMIENTO DE GARANTÍAS ante el Registrador o ante Notario o ante la autoridad judicial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- El **Principio de calificación registral** del art. 18 y 19 LH y 99 y ss RtoH cuyo tenor dispone que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los *“documentos públicos autorizados o intervenidos por notario”* por el artículo 143 del Reglamento Notarial, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye *“podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias”*. Impugnada esta redacción según el Real Decreto 45/2007, de 19 de Enero, ha sido confirmada expresamente por el **Tribunal Supremo en sentencia de 14 de octubre de 2008**.

Además el Tribunal Constitucional en sentencia **STC 207/1999, de 11 de noviembre de 1999** que *“la función calificadora que realiza el Registrador de la Propiedad comporta, asimismo, un juicio de legalidad, atinente no sólo a la legalidad formal o extrínseca del documento o título inscribible sino también, como establece el art. 18 de la Ley Hipotecaria, a la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”*.

II.- El principio de calificación gráfica registral se contiene en los **arts. 9, 10, 199 y 202 LH tras reforma operada por Ley 13/2015**, junto a la Resolución Conjunta de 29 de Octubre de 2015 y Resolución Circular de 3 de Noviembre de 2015 de la DGRN.

El nuevo art- 9.b LH y el art. 202 LH tras la reforma operada por la ley 13/2015 de 24 de junio contemplan la inscripción gráfica obligatoria de determinadas operaciones y por ende la incorporación al folio de las coordenadas de la finca con la rectificación de la superficie para adaptarla a la gráfica dentro del margen del 10%, en caso ser una superficie superior hay que acudir al art. 199 ante el Registrador o al art. 201 LH ante Notario o al art. 198 LH ante la autoridad judicial (RDGRN 17/11/2015).

Dado que existen las dudas razonadas y objetivas señaladas en los hechos, en los términos de la RDGRN 4/4/2013, 4/12/2013, 17/10/2016, será necesaria la inscripción gráfica del solar en un procedimiento con garantías, iniciado a solicitud del interesado (rogación gráfica), en que intervengan los colindantes afectados (principio de tracto sucesivo del art. 20 LH y el de rectificación de los asientos del art. 40 LH, con el principio de indefensión del art. 24 CE y la RDGRN 8/10/2014 y 6/3/2017); para que pueda hablarse de correspondencia fiscal (en los términos del art. 3, 18 y 45 TRCI) y para que una vez inscrita la representación gráfica se extiendan a la Base Gráfica Registral los Principios Hipotecarios, ya que su posible reformulación, está íntimamente ligada a la Naturaleza Jurídica de la Base Gráfica Registral.

En este sentido destacamos la *RDGRN 7 de Junio de 2012* en que se trataba de determinar si la falta de correlación entre los linderos de la porción segregada y de la finca resto, era causa suficiente para suspender la inscripción como había hecho el Registrador; o si por el contrario no era suficiente, por carecer el Registrador de dicha competencia de calificación descriptiva física fuera del art.53,10 de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre, pues en opinión del Notario la fe pública registral no se extiende a las circunstancias físicas de las fincas, que resultan de simples manifestaciones de los interesados y que una descripción pormenorizada de los lindes podría perturbar la identificación de la finca.

La DGRN tras repasar la jurisprudencia del TS, desestima el recurso, sentando la siguiente doctrina:

Primero.- Que **uno de los principios fundamentales del sistema registral es el de folio real**, según el cual el Registro se lleva por fincas, abriendo a cada una el número registral correspondiente (cfr. Art. 8,1 y 243 de la LH), lo que exige su plena identificación y descripción, **siendo uno de los elementos fundamentales para ello la expresión de los linderos** conforme a lo dispuesto en el artículo 9,1 y 51 reglas 2ª y 3ª del RtoH. Además en el caso de la segregación debatido, resultaba esencial evitar cualquier discordancia descriptiva entre porción segregada y resto.

Segundo.- Que a diferencia del principio de fe pública registral que no se extiende a los datos físicos, el **principio de legitimación registral sí se extiende a los linderos y superficie**, dado el carácter de presunción iuris tantum que tiene tal principio y la necesaria exactitud a la que debe tender el Registro, también en materia de descripciones, para evitar confusiones en relación con las fincas.

Tercero.- Que el **artículo 38,1 de la LH presume la pertenencia del derecho real inscrito a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, y dentro de la forma determinada por el asiento está la referencia a los linderos y superficie según la jurisprudencia del TS 2/6/2008 (que negaba la posibilidad de extenderlo a la superficie constructiva), máxime cuando éstos afectan a la delimitación del objeto del derecho real.**

Además del principio de legitimación, el principio de rogación, el de tracto y el de prioridad gráficos resultan del aspecto sustantivo de la inscripción gráfica, aunque la Ley 13/2015 sólo haga refrendo del primero al señalar que una vez inscrita la representación gráfica coordinada con catastro tendrá los efectos previstos en el art. 10.5 LH: *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.*

ACUERDO

En su virtud, resuelvo SUSPENDER la inscripción gráfica georreferenciada, haciéndose constar que la finca NO está COORDINADA con Catastro, por la concurrencia del defecto o defectos mencionados. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados.

Notifíquese al interesado y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles.

Este acuerdo de calificación negativa, conforme al art. 19 bis y 327 LH podrá:

- Ser objeto de revisión por el cuadro de sustituciones en el plazo de los quince días siguientes a la notificación.
- Ser impugnado judicialmente, en el plazo de dos meses desde la notificación, ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el art. 328 LH.
- O ser impugnado gubernativamente, en el plazo de un mes desde la notificación, conforme a la STC 16 de enero de 2014 y la RDGRN 26/4/2012, 13/9/2014 y 29/7/2015, ante la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña si el defecto se fundara de forma exclusiva, en una infracción de las normas del derecho foral o autonómico catalán conforme al art. 3 de la Ley 4/2009 de 28 Abril o ante la Dirección General de los Registros y del Notariado y según los trámites previstos en los art. 325 y siguientes LH si el defecto no se funda de forma exclusiva en derecho especial o foral catalán o cuando siendo varias cuestiones no puedan escindirse fácilmente, ya que es una competencia objetiva y no cabe elección de foro a instancia de parte interesada; contra las resoluciones expresas o presuntas de la Dirección General, puede recurrirse, a su vez, ante el órgano jurisdiccional competente.

La presente calificación lleva consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el art. 323 LH.



Registradores
DE ESPAÑA