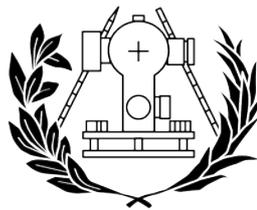


# TRABAJOS Y ELABORACIÓN DE INFORMES GRÁFICOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GANDÍA Nº3



**ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR  
DE INGENIERÍA GEODÉSICA  
CARTOGRÁFICA Y TOPOGRÁFICA**



**UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA**

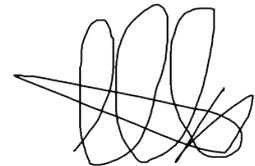
Alumna: Olga Saez Arnau  
Tutora: Camen Femenía Ribera

Grado en Ingeniería en Geomática y Topografía

Septiembre 2020

## **Compromiso**

"El presente documento ha sido realizado completamente por el firmante;no ha sido entregado como otro trabajo académico previo y todo el material tomado de otras fuentes ha sido convenientemente entrecomillado y citado su origen en el texto, así como referenciado en la bibliografía"



Olga Saez Arnau

## **Agradecimientos**

A mi tutora del TFG Carmen Femenia por despertar mi interés en el Registro de la Propiedad en la asignatura de catastro, por animarme a realizar las prácticas en el Registro de la Propiedad de Gandía N°3 y por creer en mí tanto para esa oportunidad como para plasmar el trabajo realizado allí en el Trabajo Final de Grado.

A mi jefe el Registrador de la Propiedad Don Víctor Prado por creer en mi desde el primer momento, por dedicar su tiempo a formarme explicándome todo lo que necesito saber pero permitiéndome también explorar por mi cuenta, por las excelentes condiciones laborales que he tenido desde el principio y por su interés en los conocimientos sobre Geomática.

A todos los profesores y profesoras que a lo largo de la carrera me han ayudado a aprender y me han hecho desarrollar un interés en los diferentes campos a los que se dedican, incluso por los valores y la cultura que algunos nos han enseñado.

A mi familia por haber respetado siempre mis decisiones y haberme permitido aprender por mi misma, aunque al principio me intentarían convencer de que estudiara informática.

## Resumen

El objetivo de este trabajo es dar a conocer el papel de un Ingeniero en Geomática y Topografía en un Registro de la Propiedad mediante el desarrollo de actividades que se realizan.

Más concretamente se centra en elaborar un modelo de informe gráfico con opciones para simplificar la redacción de los mismos. Cada Registro de la Propiedad tiene un modo de proceder así que es bastante flexible, pero al igual que a mí me sirvió el modelo de informe del Registro de la Propiedad de Nules N°1, a otro Registro de la Propiedad le puede resultar útil este modelo de informe para facilitar su elaboración.

El modo de proceder es recopilar información preexistente: informes de carácter literario para identificar los objetivos del informe y para establecer los aspectos a mejorar, así como la experiencia que otros técnicos han compartido y un modelo de informe gráfico de otro Registro de la Propiedad; en este caso, mediante el Decanato de la Comunidad Valenciana del Colegio de Registradores, el Director del Servicio de Bases Gráficas y antiguo Registrador de la Propiedad de Nules N°1, me facilitó unas plantillas con las que elaboraba los informes del Registrador. Una vez identificado lo que hay que mejorar y disponiendo de ejemplos de como proceder, se elabora el modelo de informe acorde a ello y a los informes previos elaborados por mí en el Registro de la Propiedad de Gandía N°3. También se tiene en cuenta opiniones intercambiadas con técnicos y demás trabajadores de otros Registros de la Propiedad.

Con ello se obtiene un modelo de informe, en el caso del Registro de la Propiedad de Gandía N°3 el tipo de informes que más realizamos es el informe de situación al que se le llama Informe del Registrador por lo que el modelo de informe va más enfocado a ello, con opciones para facilitar la elaboración de futuros informes. Queda bastante claro y ordenado, y toda la información necesaria está en un mismo documento, de manera que no hay que buscar en informes realizados previamente.

Además, se pretende ayudar a otros Registros de la Propiedad proponiéndoles este modelo de informe. Algunos tendrán que realizar modificaciones para adaptarlo a la finalidad de sus trabajos, pero la idea es que les sirva de ayuda e inspiración.

También se expone un caso práctico de una inscripción gráfica en el Registro de la Propiedad con el fin de contextualizar este tipo de informe gráfico de situación el cual en el Registro de la Propiedad de Gandía N°3 se denomina Informe del Registrador.

## INDICE

1. Introducción
  - 1.1. Antecedentes
  - 1.2. Trabajos realizados en el Registro de la Propiedad
  - 1.3. Marco teórico
2. Datos
  - 2.1. Información previa
  - 2.2. Información aportada por otros Registros de la Propiedad
3. Metodología
  - 3.1. Elaboración plantilla para informe gráfico de situación
  - 3.2. Caso práctico y procedimientos de inscripción gráfica en el Registro de la Propiedad
4. Resultados
5. Conclusiones
6. Anejos
7. Bibliografía

## ÍNDICE DE ANEJOS

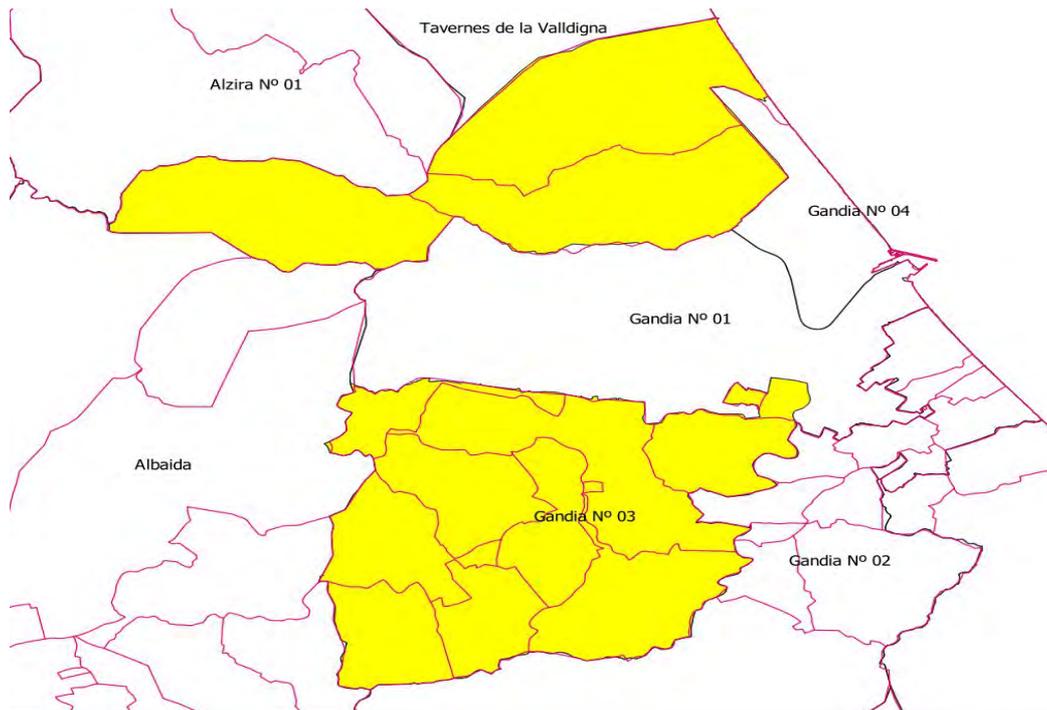
1. Informe demarcación Distritos Hipotecarios Gandía N°3.
2. Informe demarcación Distritos Hipotecarios Pobla de Vallbona..
3. Informe previo de carácter literario.
4. Informe doble inmatriculación.
5. Informe inmatriculación (diferencia de superficie >100%).
6. Informe exceso con posible invasión de dominio público.
7. Informe doble inmatriculación parcial con discontinuidad.
8. Informe inmatriculación por exceso de cabida. Corresponde al caso práctico expuesto.
9. Modelo de informe aportado por el Decanato.
10. Modelo de informe realizado para futuros trabajos.

# 1. INTRODUCCIÓN

## 1.1. Antecedentes

Mis intereses a lo largo de la carrera han ido variando a medida que he ido viendo diferentes materias, al ir conociendo la variedad de aplicaciones de la Geomática. En la asignatura de Catastro incrementó mi interés en el Registro de la Propiedad, ya que nos lo explicaron más en profundidad; eso me llevó a investigar más sobre el tema leyendo blogs, libros y asistiendo a eventos relacionados. A raíz de mi asistencia a uno de esos eventos se me presentó la oportunidad de realizar unas prácticas en el Registro de la Propiedad de Gandía N°3; yo ya estaba realizando prácticas en empresa en Divalterra y asistiendo a las clases de 4º de Grado, además tenía que invertir mucho tiempo en ir a Gandía y volver, pero tenía tantas ganas que no dudé en ningún momento, y ha sido una de las mejores decisiones que he tomado. Es un ambiente muy diferente a lo que esperaba un futuro ingeniero, pero en situaciones como esta es cuando se demuestra no solo los conocimientos adquiridos, sino también la capacidad de adaptación y la competencia de aprender a aprender que hemos trabajado a lo largo de la carrera, entre otras. El Registrador siempre fue muy atento y además todos los empleados recibíamos formación complementaria en forma de clases teóricas, libros y manuales; aunque por otro lado también me dió la libertad de aprender por mi cuenta haciendo los informes un poco a mi criterio, buscando información donde pudiera y aprendiendo de ello.

El Distrito Hipotecario perteneciente al Registro de la Propiedad de Gandia 3 comprende los términos municipales de: Ador, Alfahuir, Almiserat, Barx, Benirredrá, Castellonet, parte del término de Gandía (especificado en la demarcación literaria), Lugar Nuevo de San Jeronimo, Palma de Gandía, Real de Gandía, Rotova, Xeraco y Xeresa. En los anejos figura un informe elaborado por mi acerca de las anomalías en la demarcación del Distrito Hipotecario propuesta en el año 2019.



*Figura n°1: Representación del Distrito Hipotecario del Registro de la Propiedad de Gandía N°3, resaltado en amarillo.*

## 1.2. Trabajos realizados en el Registro de la Propiedad

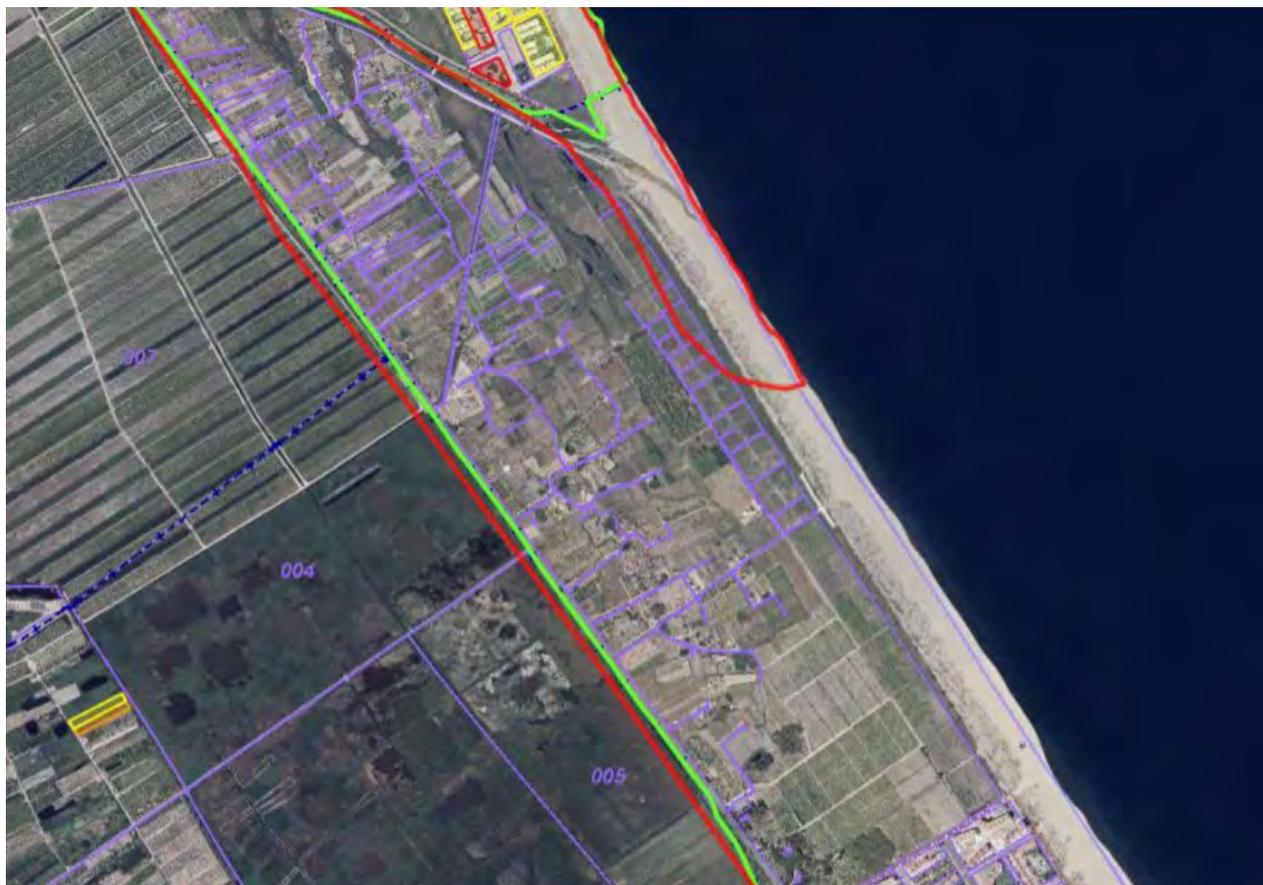
He estado desde la última semana de enero hasta la segunda semana de marzo realizando prácticas 2 días a la semana en el Registro de la Propiedad de Gandía N°3; ha sido poco tiempo pero mi trabajo allí ha sido bastante fructuoso tanto para mi aprendizaje como para demostrar la importancia de aplicar técnicas geomáticas en este ámbito. Además, la realización de proyectos en este Registro de la Propiedad ha generado interés en otros Registros de la Propiedad, los cuales han apreciado la aportación de la información gráfica en los informes; por ello, también he realizado trabajos puntuales en el Registro de la Propiedad de Gandía N°4 y de Pobla de Vallbona. Se detallan a continuación:



<sup>1</sup> Capa de demarcaciones Registrales propuesta en 2019 obtenida a partir de la capa de municipios del Instituto Geográfico Nacional.

### *Informe anomalías en la demarcación del Distrito Hipotecario*

El primer informe gráfico que hice en el Registro de la Propiedad de Gandía N°3 fue un informe acerca de las anomalías en la demarcación de nuestro Distrito Hipotecario, lo cual sería la demarcación registral. A cada Registro de la Propiedad le envían una propuesta de demarcación registral de su Distrito Hipotecario, coincidente con la línea de término municipal del Instituto Geográfico Nacional; de modo que han de aceptar propuesta o rechazarla vía informe. Tras comprobar la demarcación propuesta en 2012 se observa que se adapta mejor al contorno aparente de las fincas registrales; y, al igual que una línea de término municipal, la demarcación ha de resolver más problemas de los que crea y preferiblemente discurrir por elementos naturales. En algunas ocasiones puede no ser la línea que más coincida con la línea de término municipal según las actas de deslinde y mediciones, pero es la que más nos sirve.



*Figura n°22: ejemplo de representación de las demarcaciones propuestas de 2012 (en verde) y de 2019 (en rojo).*

Es moderadamente sencillo realizar una mejora geométrica de las líneas de término municipal, hice algunas en Divalterra, pero el proceso de inscripción de las líneas límite jurisdiccionales en el Registro Central de Cartografía es bastante costoso, por lo que se da lugar a numerosas indeterminaciones como esta.

Otro de los problemas es que las líneas de término municipal (y, por tanto, numerosas líneas de demarcación del distrito hipotecario) generalmente discurren entre mojones (físicos o no) en línea recta o por un elemento natural; las fincas registrales no necesariamente van a estar definidas de modo que no intersecten con las líneas de término, de manera que generalmente las fincas que se encuentran en los límites entre distritos hipotecarios tienen cierta indeterminación a la hora de

<sup>2</sup> Fuente: geobase. Representado sobre cartografía de máxima actualidad del PNOA y cartografía catastral actual, obtenido por servidor WMS.

inscribir. El *art. 2 del Reglamento Hipotecario*<sup>3</sup> lo resuelve del siguiente modo:

*'Artículo 2. 1. Conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo primero de la Ley, las inscripciones o anotaciones se harán en el registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles.*

*Si alguna finca radica en territorio perteneciente a dos o más registros, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca.'*

Como la mayor parte de la finca se entiende '*la mayor parte de superficie de suelo, medida ésta en proyección sobre el plano horizontal al nivel de la rasante del terreno*' según se aclara en la *Resolución de 7 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado*<sup>4</sup>.

Aunque el modo de proceder está bien especificado no es algo que se realice en la práctica ya que la finca puede estar mal delimitada, o inscribir en un distrito hipotecario pero tras una posterior modificación de cabida pertenezca al distrito hipotecario colindante o incluso se considera que se debería inscribir donde radique el bien inmueble y no la mayor parte del terreno. Por ello en muchas ocasiones resulta más práctico disponer de una línea de demarcación del distrito hipotecario que respete la delimitación físicamente aparente de las fincas, eliminando cualquier duda acerca de la pertenencia de la finca a un distrito u otro. Es algo difícil de entender como técnico, ya que las líneas de término municipal que han de discurrir en línea recta o que discurren por un elemento natural cuyo trazado ha cambiado (con las que discurren por un elemento natural cuya morfología en planta no ha sufrido modificaciones considerables desde que se levantó el acta de deslinde generalmente no hay problema) y no se adaptan a las fincas están mejor delimitadas métricamente, pero en ciertas ocasiones se ha de elegir aquello que solucione más problemas de los que crea aunque sea menos correcto desde el punto de vista técnico.

### *Información territorial asociada*

También he hecho informes gráficos sobre información territorial asociada a una finca, siendo principalmente información urbanística o medioambiental; no es algo muy común en el Registro de la Propiedad ya que el *art.65 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana* indica la obligatoriedad de solicitud de anotación preventiva de infracción urbanística por parte de la Administración competente, la cual no tiene porqué ser conocedora del número de finca y demás datos registrales. Con una amplia interpretación del *art. 18 LH* se puede entender que los Registradores de la Propiedad han de calificar gráficamente este tipo de información urbanística, medioambiental o administrativa; la Información Asociada sin calificación gráfica solo implica una destrucción de la buena fe y un Registro de la Propiedad meramente administrativo, por lo que se pretende señalar mediante anotación marginal este tipo de infracciones con el fin de conseguir una seguridad jurídica plena.

### *Informes del Registrador*

Y mayoritariamente he realizado informes gráficos acerca de la situación Registral de una finca. En algunos Registros de la Propiedad no hacen informes de situación, en otros cobinan informes de situación con informes de información territorial asociada, etc.; por ello la idea es, de una manera genérica, trabajar en la elaboración de informes gráficos en el contexto del Registro de la Propiedad, y luego adaptarlos a las finalidades propias.

En el Registro de la Propiedad de Gandía N°3 a este tipo de informes les llamamos Informe del Registrador, se expone un ejemplo de elaboración y contextualización más adelante en el apartado 'Caso práctico'.

<sup>3</sup> <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1947-3843>

<sup>4</sup> <https://www.boe.es/boe/dias/2017/12/02/pdfs/BOE-A-2017-14146.pdf>

## Validación de planos

Además de todo ello, una parte sencilla pero fundamental es la validación de la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa aportada por los técnicos para inscribir gráficamente una finca. Se ha de comprobar de manera meticulosa que se cumplan los requisitos técnicos especificados en la *Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General de Catastro* que la *Ley 13/2015* ha incorporado a la *Ley Hipotecaria*. En el tiempo que llevo en el Registro de la Propiedad nunca se han cumplido, por lo que nosotros consideramos que la elaboración de un informe acerca de las anomalías Registrales y además técnicas es un buen modo de proceder, quizá algo más lento que simplemente actuar directamente, pero más claro y fundado.

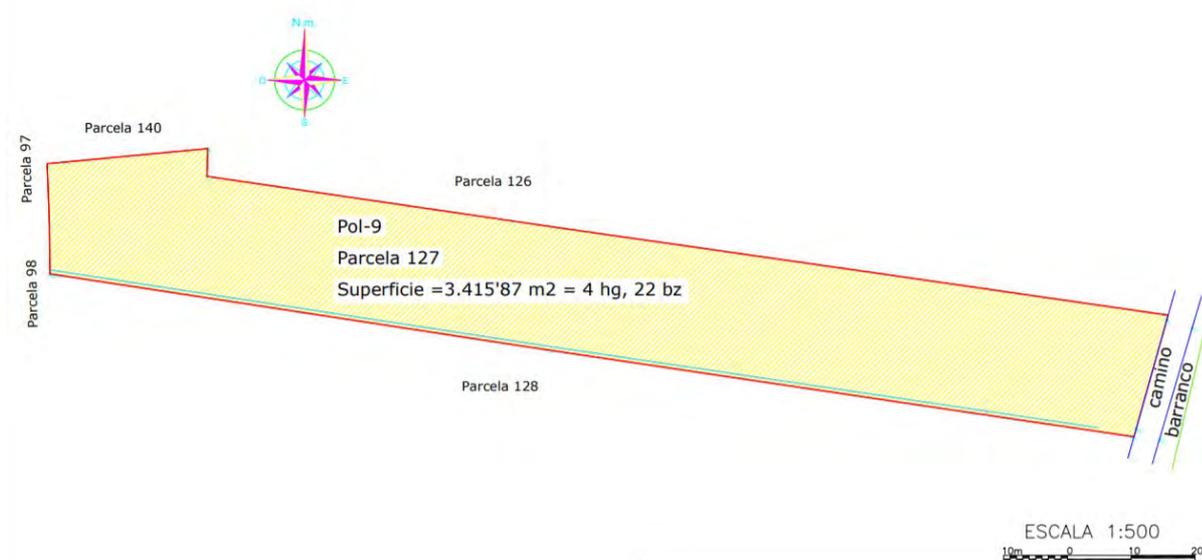


Figura n<sup>o</sup>3: plano aportado por un técnico para inscripción gráfica.

### 1.3. Marco teórico

Tras la *Ley 13/2015* de reforma de la *Ley Hipotecaria* y la *Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General de Catastro*, el Registro de la Propiedad ha pasado de tener información meramente literaria a tener una base gráfica que aporta seguridad jurídica preventiva a los bienes inmuebles inscritos. Esto implica la aplicación de las técnicas geomáticas a los documentos y procesos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

En la mencionada resolución conjunta se detalla, entre otras cosas, los requisitos técnicos que ha de cumplir una medición y un plano para proceder a una inscripción gráfica; se cita a continuación el artículo que contiene dichos requisitos, resaltando los aspectos más importantes:

**‘ Séptimo. Requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad.**

1. Para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda, deberá estar aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento pertinente, y reunir los requisitos siguientes:

a) La **delimitación geográfica** de las fincas deberá realizarse mediante la **expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices** de todos sus elementos.

b) Deberá contenerse en el fichero informático, en **formato GML**, previsto en el Anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la **parcela o parcelas resultantes** cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente según proceda.

c) Deberá estar **representada sobre la cartografía catastral** y respetar la delimitación de la finca matriz o del **perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma**, precisando las partes afectadas o no afectadas, **de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral**.

El cumplimiento de dichos requisitos podrá acreditarse aportando una **representación gráfica** suscrita por **técnico competente**, o aprobada por la autoridad correspondiente **u obtenida mediante digitalización sobre la cartografía catastral**, todo ello de acuerdo con los requisitos y características contenidos respectivamente en los números 2, 3 y 4 de este apartado.

2. Cuando se aporte una representación gráfica suscrita por técnico competente, la **definición geométrica de las parcelas derivada del trabajo topográfico** contendrá la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices.

**El técnico que suscriba la representación gráfica deberá declarar, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la presente resolución, siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento de los siguientes requisitos técnicos:**

a) **Metodología** de elaboración. La representación gráfica se podrá obtener mediante la realización de un **levantamiento topográfico sobre el terreno**, en el que se detallen, entre otras cuestiones, sus características técnicas y escala, o mediante otra metodología que se considere más apropiada al entorno de trabajo.

b) Sistema de **georreferenciación**. La descripción de las parcelas deberá estar georreferenciada en todos sus elementos. Se utilizará como sistema geodésico de representación el de la cartografía catastral, que es el **sistema de referencia ETRS89** (European Terrestrial Reference System 1989) y en el caso de Canarias el sistema REGCAN95, empleando en ambos casos la **Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM)**, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.

c) **Topología**. La representación gráfica de las parcelas deberá tener una topología de **tipo recinto** en la cual **no existan auto intersecciones, pudiendo tener recintos inscritos en la finca** (huecos, construcciones u otros). **Los distintos objetos cartográficos adyacentes no pueden superponerse entre sí ni dejar huecos**. En el caso de fincas discontinuas se efectuará una representación gráfica de cada una de las porciones que la compongan.

d) **Representación sobre la cartografía catastral**. Los planos topográficos de las parcelas resultantes deberán estar representados sobre la cartografía catastral, a fin de permitir la comprobación de la correspondencia entre las parcelas objeto de las actuaciones y la descripción que figura en el Catastro Inmobiliario.

**La representación gráfica comprenderá, por tanto, todas las parcelas catastrales que deban ser objeto de alteración o modificación, total o parcialmente, incluyendo no sólo las parcelas que correspondan con la finca objeto de la inscripción, sino también las parcelas catastrales o bienes de dominio público colindantes cuando resulten afectados, debiendo precisarse las partes afectadas y no afectadas.**

**La alteración cartográfica de las fincas afectadas habrá de respetar la delimitación del resto de las colindantes que resulte de la cartografía catastral, de modo que la delimitación del conjunto**

*de las parcelas resultantes de la alteración o modificación, coincida con la delimitación del conjunto de las parcelas extraídas de la cartografía catastral, con una tolerancia en sus vértices de +/-1 cm.*

*Si se realiza un levantamiento topográfico que ponga de manifiesto que la cartografía catastral presenta un desplazamiento o giro, la representación gráfica resultante se deberá apoyar en la cartografía catastral existente respetando las distancias relativas. El técnico hará constar en su informe la magnitud y dirección del desplazamiento o giro observados.*

e) **Precisión métrica.** *La representación gráfica de las parcelas afectadas que proponga modificaciones o rectificaciones de la delimitación de las parcelas existentes en la cartografía catastral, deberá garantizar las precisiones métricas consecuentes con la metodología aplicada:*

– *Cuando la representación gráfica se derive de un levantamiento topográfico, éste deberá tener una precisión absoluta tal que el error máximo sea inferior a 25 cm y que el 85% de los puntos tengan un error máximo de 20 cm, cualquiera que sean los medios utilizados (topografía clásica o técnicas de posicionamiento GNSS).*

– *Cuando la representación gráfica se realice mediante digitalización sobre la cartografía catastral, la precisión geométrica será de +/-0,20 m o de +/-0,40 m, según se represente sobre cartografía catastral urbana o rústica respectivamente.*

3. *Cuando la representación gráfica haya sido aprobada por la Administración competente en los expedientes de concentración parcelaria, transformación o equidistribución urbanística, expropiación forzosa o deslinde administrativo, no será necesario que la representación gráfica alternativa esté suscrita por un técnico, pero en todo caso deberá cumplir los requisitos señalados en las letras b), c) y d) del número anterior.*

4. *Cuando se aporte una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, que deberá especificar en su caso la documentación cartográfica de apoyo utilizada, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el número 1 de este apartado se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro, previsto en el número 4 del apartado segundo de esta resolución.*

*A tal efecto cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada.*

5. *Cuando se inscriba la representación gráfica alternativa derivada de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, éste se remitirá al Catastro por el registrador junto con los datos de la inscripción correspondientes, a fin de incorporar los metadatos de la modificación catastral que se efectúe.*<sup>5</sup>

Se ha de destacar que los requisitos técnicos solo han de cumplirlos los autodenominados técnicos competentes (ya que tampoco hay una titulación específica para ello), si se dibuja sobre la cartografía catastral no es necesario. Otro aspecto interesante de esta resolución circular es la obligación de apoyar la representación del levantamiento topográfico sobre la cartografía catastral aunque ésta presente un giro o desplazamiento, aportando además la magnitud. Y por último, se menciona la necesidad de respetar el perímetro de la parcela o las parcelas catastrales actuales; dando a entender que si se aporta una Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica junto a una escritura Notarial se puede inscribir gráficamente una finca sin importar si la delimitación de catastro es correcta o no.

Las inscripciones gráficas siguen (o deben seguir), principalmente, la Regla séptima de la citada resolución conjunta, la cual establece unos requisitos técnicos a cumplir pero también da lugar a una vía alternativa: la no competente. Entre otras indeterminaciones de esta nueva Ley Hipotecaria, una de ellas es la opción de aportar una Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la Sede Electrónica de Catastro (sin ningún requisito técnico) junto a una escritura Notarial para

<sup>5</sup><https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2015-11655>

su posterior inscripción gráfica; la ley es interpretable, y un Registrador de la Propiedad es una autoridad más que competente para aplicar su criterio, por lo que siendo conscientes de la trascendencia que tiene una inscripción gráfica se debe incidir en hacer las cosas de manera rigurosa a partir de ahora.

Otra de las indeterminaciones de la nueva *Ley Hipotecaria* (en adelante LH) es no determinar la titulación necesaria para ser un técnico competente; por lo que cualquier técnico, sepa o no, puede realizar un levantamiento topográfico y aportarlo al Registro de la Propiedad para proceder a la inscripción gráfica. Respecto a la parte técnica se ha de demostrar con hechos y resultados, por parte de los Ingenieros en Geomática y Topografía, el hecho de ser los únicos técnicos cuyas competencias abarcan la realización de un levantamiento topográfico en condiciones; pero recae en el Registro de la Propiedad la necesidad de revisar estos trabajos y exigir a los técnicos aportar planos que cumplan los requisitos técnicos, de modo que los Registros de la Propiedad no se conviertan en una simple oficina administrativa donde se cometen atentados contra la métrica y por tanto contra el dominio de los propietarios de bienes inmuebles.

## 2. DATOS

### 2.1. Información previa

Para realizar un modelo de Informe gráfico se ha trabajado con los siguientes documentos:

- Informes del Registrador del Registro de la Propiedad de Gandía N°3 y de Torredembarra. Son los informes que realizaba el propio Registrador de la Propiedad antes de mi llegada al Registro.
- Información acerca de los mismos por parte de técnicos de otros Registros de la Propiedad.
- Plantillas proporcionadas por el Decanato de la Comunidad Valenciana del Colegio de Registradores. Son modelos de informe elaborados por el Director del Servicio de Bases Gráficas, Don Gabriel Gragera, antiguo Registrador de la Propiedad en Nules N°1.

### 2.2. Información aportada por otros Registros de la Propiedad

Se recopila información obtenida a raíz de conversaciones con técnicos y trabajadores de oficina de los Registros de la Propiedad de Nules N°1, de Vendrell N° 1, de Torredembarra y de Carlet N° 1 y con las Registradoras de la Propiedad de Gandía N°4 y de Poble de Vallbona para intercambiar opiniones acerca del modo de proceder al realizar un informe gráfico; de este modo, se puede obtener o descartar ideas, y a alguno de ellos también les puede resultar útil alguna de las ideas aportadas.

### 2.2.1. Registro de la Propiedad de Gandía N°4

Estuve trabajando puntualmente en el Registro de la Propiedad de Gandía N°4 para elaborar un informe acerca de las anomalías en la demarcación del Distrito Hipotecario. Este Registro de la Propiedad abarca parte del término municipal de Gandía, la zona portuaria. El Grao de Gandía es una zona donde los bienes inmuebles son principalmente pertenecientes al régimen de propiedad horizontal o al puerto, por ello hasta ahora no habían tenido la necesidad de aportar información gráfica a sus informes.

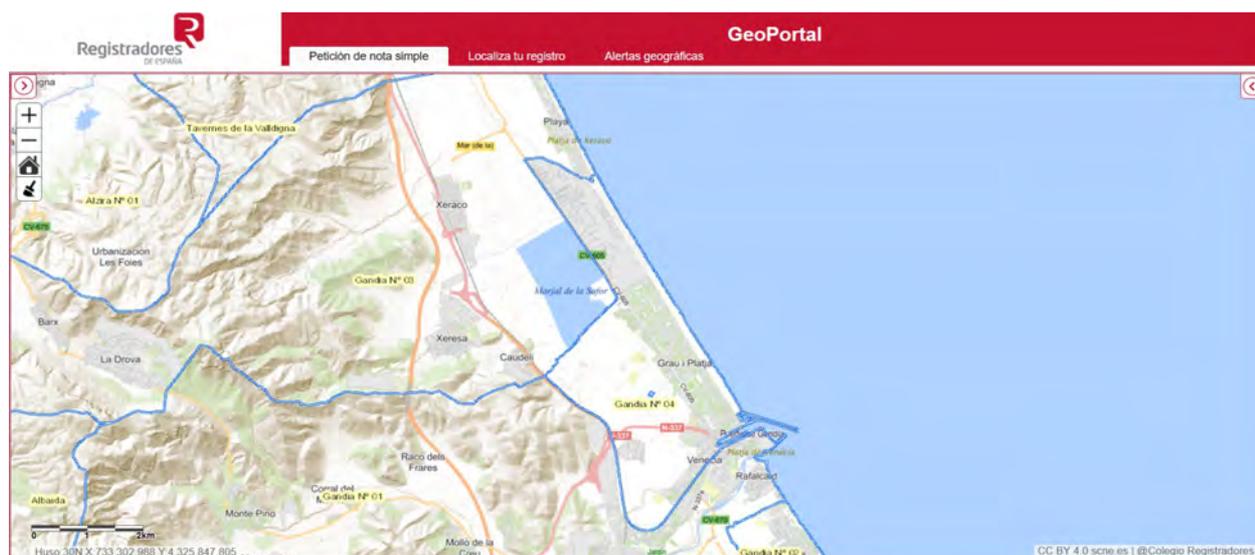


Figura n°4<sup>6</sup>: Demarcación Distrito Hipotecario del Registro de la Propiedad de Gandía N°4.

### 2.2.2. Registro de la Propiedad de Pobla de Vallbona

Estuve trabajando puntualmente en el Registro de la Propiedad de Pobla de Vallbona para elaborar un informe acerca de las anomalías en la demarcación del Distrito Hipotecario. Este Registro de la Propiedad abarca el término municipal de Pobla de Vallbona el cual consta de núcleo urbano y de zona rústica; hasta ahora no habían aportado información gráfica a sus informes pero resultaría útil para este tipo de fincas.

<sup>6</sup> Fuente de las representaciones de las líneas de demarcación: GeoPortal Registradores de España.  
<http://geoportal.registradores.org/>



*Figura nº5<sup>7</sup>: Demarcación Distrito Hipotecario de Pobla de Vallbona.*

Los informes que me enseñó la Registradora de la Propiedad Doña Silvia, al igual que los que me enseñó la Registradora de la Propiedad de Gandía Nº4 Doña Teresa, guardan bastante similitud con los informes previos del Registro de la Propiedad de Gandía Nº3 y de Torredembarra al ser todos meramente literarios.

#### *2.2.3. Registro de la Propiedad de Vendrell Nº1*

Hablé con Cisco del Registro de la Propiedad de Vendrell Nº1, que es el trabajador de oficina que se encarga de los temas más relacionados con bases gráficas. Me comentó que información general sobre la finca incluían en los informes gráficos y nos ayudamos mutuamente con la generación de documentos de Información asociada (fiscal, urbanística, medioambiental, etc.) de una finca.

Ellos se basan también en las plantillas del Decanato para elaborar sus informes gráficos, por lo que son bastante similares a los que elaboramos en el Registro de la Propiedad de Gandía Nº3.

En Torredembarra y en Vendrell Nº1 realizan informes literarios, aunque en Vendrell Nº1 realizan también un análisis de la información asociada por si hay alguna anomalía que se deba señalar mediante nota marginal como una invasión de dominio público o una infracción urbanística, entre otras. No es un procedimiento obligatorio pero es bastante acertado señalar ese tipo de cargas en las fincas, ya que pueden condicionar futuras operaciones registrales, técnicas o inmobiliarias.

#### *2.2.4. Registro de la Propiedad de Torredembarra*

El Registro de la Propiedad de Torredembarra es donde trabajaba antes el Registrador de la Propiedad de Gandía Nº3, por ello tenemos relación con ese Registro para consultas puntuales. Hablé con Marta, que es la empleada que más sabe acerca de bases gráficas; de todas formas, no es algo que apliquen a los informes, siguen siendo literarios.

<sup>7</sup> Capa de municipios del Instituto Geográfico Nacional.



Figura nº5: Demarcación Distritos Hipotecarios de Torredembarra y Vendrell Nº1.

### 2.2.5. Registro de la Propiedad de Nules Nº1

El técnico Miguel Vives del Registro de la Propiedad de Nules Nº1 me explicó como hacían los informes, acorde a las plantillas que tenían. También estuvimos hablando de la finalidad de sus informes, la cual es algo diferente a la nuestra, por lo que debería realizar algunas modificaciones para poder utilizarlas.

Me comentó el procedimiento de elaboración de informes gráficos y su finalidad, más específicamente sobre los informes de situación y los informes de información territorial asociada.

También intercambiamos opiniones acerca de los técnicos que aportan mediciones al Registro de la Propiedad para inscripción gráfica y valoramos una elaboración de dichas mediciones por parte de los propios técnicos del Registro de la Propiedad.

He hablado también con Olga Moraleda que trabajó como técnico en el Registro de la Propiedad de Nules y me ha explicado como hacía ella los informes.

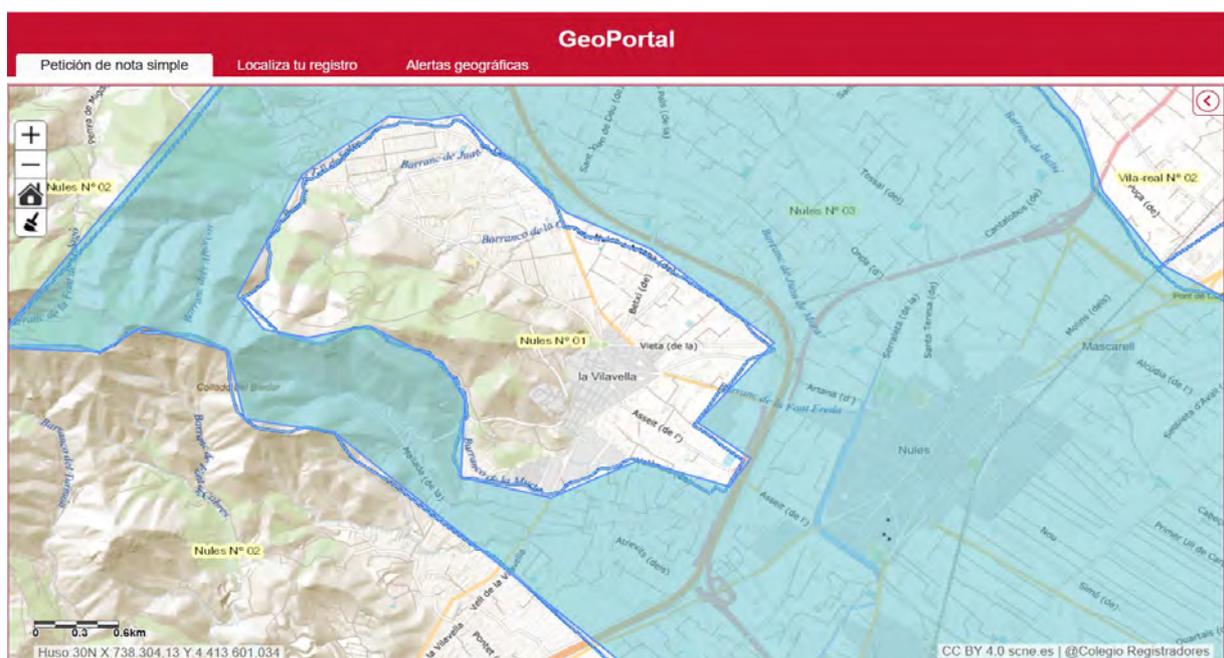


Figura nº6: Demarcación Distrito Hipotecario de Nules Nº1.

En Nules N°1 dan entrada a todo en el Libro de Diario de Operaciones de Registro, ello implica que la realización del informe conlleva también la realización previa de los procedimientos registrales que haya solicitado el interesado. Es una manera de proceder algo más rápida, pero en mi opinión siempre es mejor dar al interesado todas las opciones posibles antes de realizar cualquier operación, incluso la opción de dejarlo todo como está; pero por otra parte, considero muy acertado por su parte aportar también el informe de manera que el interesado sea conocedor de los procedimientos que se hayan realizado.

Se centran bastante en la información gráfica incluso elaborando ellos mismos sus propios planos explicativos, y también en el estudio de superficies que determina los procedimientos de notificación a aplicar; no inciden tanto en la parte jurídica de los procedimientos registrales a aplicar, nosotros consideramos oportuno explicar el procedimiento haciendo un pequeño resumen del artículo de la *Ley Hipotecaria* donde se regula el modo de realizarlo.

El técnico Miguel Vives me comentó que realizan unos informes de situación parecidos a los nuestros, a los que en el Registro de la Propiedad de Gandía N°3 llamamos Informes del Registrador. La diferencia es que ellos los realizan en cuanto se produce una solicitud de operación registral, nosotros lo hacemos previamente, ya que en la mayoría de ocasiones las personas que vienen al Registro de la Propiedad no saben lo que tienen inscrito ni lo que han de hacer para regularizar su situación registral, nosotros emitimos informe de situación con propuestas para hacer las operaciones correspondientes y después el interesado hace las solicitudes de operaciones pertinentes, en Nules N°1 también asesoran al interesado pero de manera oral y una vez hecha la solicitud emiten el informe. Le ha parecido buena idea realizar estos informes previos porque en muchas ocasiones no hay una solicitud de operación registral porque el interesado no sabe que operación u operaciones ha de realizar, y el informe con anomalías y solución propuesta les asesora completamente; también coincidió conmigo en la necesidad de modificar la descripción en cuanto a los lindes, ya que si se ha de hacer el estudio de colindantes para notificar a la hora de inscribir, no cuesta nada actualizar los lindes inscritos incluso con los números de fincas si se conocen con certeza. También incidió en la importancia de realizar en todos los casos estudios de información territorial asociada para detectar infracciones urbanísticas, medioambientales o de invasión de dominio público para posteriormente reflejarlo por anotación marginal si procede. Por último hablamos de los planos que validamos, uno de los problemas es que suelen estar mal hechos y no cumplen la *Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y el Notariado y de la Dirección General de Catastro*, nosotros señalamos sus anomalías y de ese modo estamos formando a técnicos en cuyas competencias no entra la elaboración de planos topográficos; es difícil decirle al interesado que la medición por la que ha pagado está mal hecha, primero porque es un desperdicio y segundo porque al no conocer los requisitos técnicos no detectan ningún error en la medición, por lo que nos cuesta explicarle la necesidad de repetir o modificar el plano que nos aporta. Antes de que esto ocurra, cuando proponemos la aportación de una Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa tememos lo peor enviando al interesado a buscar un técnico que suele resultar incompetente, por lo que sería interesante proponer la realización de la medición por parte del técnico del Registro de la Propiedad, ya que la mejor manera de asegurarte de que algo está bien hecho es hacerlo tu mismo; al no haber competencia entre Registros de la Propiedad no se ven posibles objeciones por esta parte, pero de cara a un particular podría dar la sensación de que implícitamente se está diciendo que si pagas una medición inscribes sin problemas, por lo que valorando posibles ventajas e inconvenientes podría resultar fructuoso por el hecho de garantizar la métrica, aunque siempre queda a juicio de cada Registrador de la Propiedad.

## 2.2.6. Registro de la Propiedad de Carlet N°1

El Registro de la Propiedad de Carlet N°1 abarca los términos municipales de Catadau, L'Alcúdia, Llombai, Monserrat, Montroy y Real de Montroy; de este Registro de la Propiedad se segregó el Registro de la Propiedad de Carlet N°2.

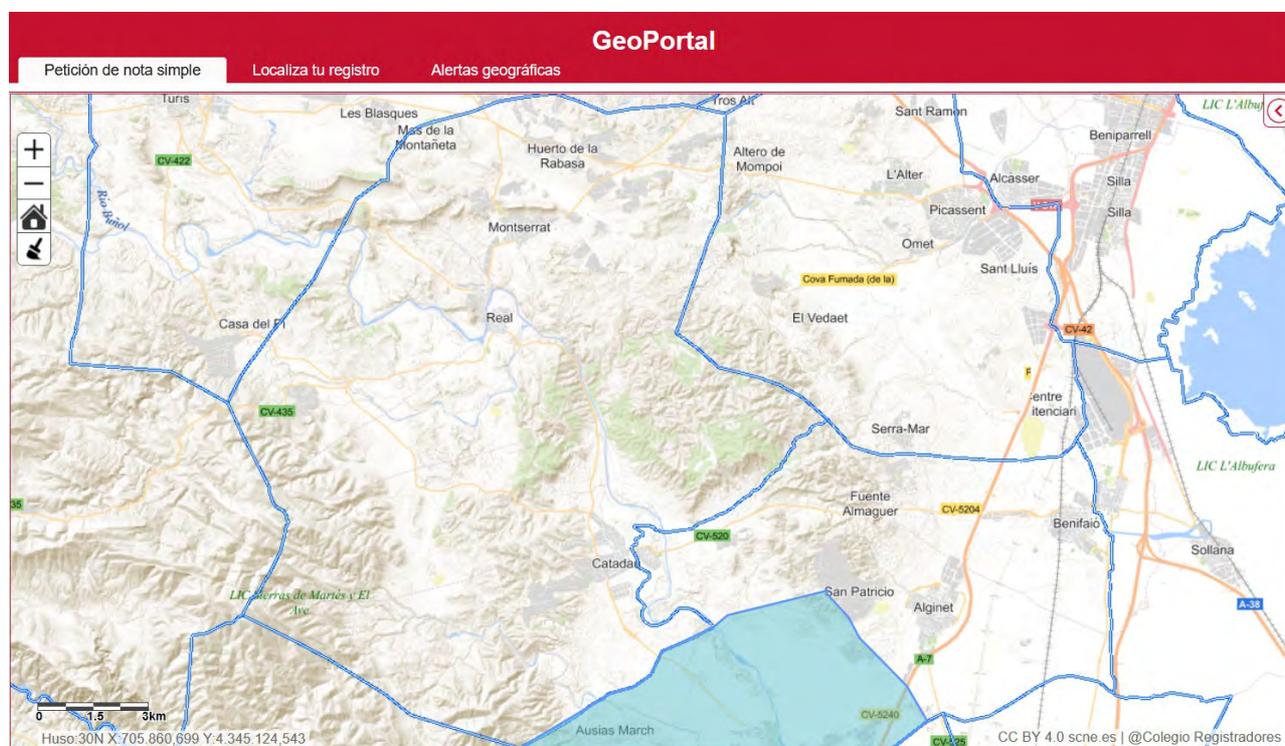


Figura n°7: Demarcación Distrito Hipotecario de Carlet N°1.

Raimon el técnico del Registro de la Propiedad de Carlet N°1 me comentó que allí no hacen Informes del Registrador pero que tienen una manera de proceder parecida a la nuestra en cuanto al análisis de la situación de la finca. Ellos hacen el mismo tipo de análisis de situación pero actúan directamente aplicando los procedimientos registrales pertinentes, en vez de exponérselos al interesado para que decida si es conveniente realizarlos.

En Carlet N°1 no realizan informes de situación; tienen la información general de la finca y realizan el estudio de colindantes para actualizar lindes y realizar las notificaciones que proceda, estudio de superficies para determinar el tipo de notificación (esto es muy subjetivo, el técnico coincide conmigo en que en los casos más dudosos y con más diferencia de superficie se aplica el art. 199 LH de 'consentimiento', y en los casos en los que está más claro y hay menos diferencia de superficie proceden a la aplicación del art. 201 LH notarial de 'no oposición', aunque yo por ahora no me he atrevido mucho a aplicar este último) y superposición del contorno de la finca a la ortoimagen, ya que la información gráfica tiene la característica de representar mucha información que puede ser captada de manera rápida y sencilla. Se realiza directamente la modificación descriptiva de lindes y superficies así como las notificaciones que proceda; también solucionan las anomalías detectadas y aplican directamente los procedimientos registrales adecuados. Ellos además siempre realizan un análisis de la información asociada, y proceden a realizar las anotaciones marginales pertinentes.

También hemos hablado de la contextualización de mis informes o de sus análisis de la situación de la finca. Ellos lo hacen más rápido y directo, y tiene sus ventajas; pero personalmente prefiero hacer informes más elaborados para que el interesado siempre tenga potestad para realizar

(o no) los procedimientos registrales que considere oportunos en base a nuestras recomendaciones, no siempre hay solo una opción correcta, y el objetivo es actuar de la manera más transparente posible.

Con toda la información de la que se dispone, se procede a elaborar un modelo de informe acorde a la finalidad del mismo, ya que como se ha comentado en cada Registro se trabaja de una manera y hacen los informes para ciertas cosas que no necesariamente han de coincidir. En el Registro de la Propiedad de Gandía N° 3 nunca se ha hecho este tipo de informes así que no había ninguna metodología de trabajo previa, pero sí se tomó como base las plantillas del Decanato antes mencionado y se adaptó a lo que pretendíamos conseguir; ahora para informes futuros se pretende emplear la misma metodología pero también se ha consultado a los Registros mencionados para contemplar opciones de mejora, los Registros de la Propiedad que tenemos relación siempre nos ayudamos y aprendemos los unos de los otros, eso nos permite avanzar y hacer las cosas cada vez mejor.

### 3. METODOLOGÍA

Se procede a elaborar la plantilla de Informe del Registrador. Una vez hecho esto, se expone un caso práctico del Registro de la Propiedad de Gandía N°3 para contextualizar el citado informe y conocer su ámbito de aplicación y resultados.

#### 3.1. Elaboración plantilla para informe gráfico de situación

Los Informes del Registrador del Registro de la Propiedad de Gandía Tres aportan la información necesaria acerca de los procedimientos registrales a seguir por el propietario de un bien inmueble para proceder a la inscripción gráfica.

En estos informes se tratan, generalmente, los siguientes aspectos:

- Información genérica acerca de la finca: identificación de la finca y determinación de su ubicación geográfica.
- Recopilación de información gráfica de la finca con el fin de determinar los lindes de la finca a lo largo de los años (art. 34 LH):
  - Plano Catastro Topográfico Parcelario o similar.
  - Ortoimágenes históricas.
  - Ortoimágenes de máxima actualidad.
  - Cartografía catastral actual.
  - Otros, si procede.
- Propuesta de actualización de la descripción literaria:
  - Estudio colindantes -> Actualizar lindes tanto fijos (ya que antes los lindes fijos no constaban en el folio Registral, se anotaba el colindante personal inmediatamente

- posterior) como personales.
- Según la superficie solicitada -> Actualizar superficie.
  - Comparativa de superficies de la finca objeto de estudio y de las colindantes para determinar procedimiento de notificación a aplicar, generalmente según art. 199 LH.
  - Identificar e indicar anomalías en la situación registral de la finca (doble inmatriculación, segregación, agrupación, etc.) , cada una de ellas lleva implícito su procedimiento registral a aplicar.
  - Indicar las anotaciones marginales a realizar (según art. 23 LH).

Se dispone de plantillas de informe aportadas por el Decanato Autonómico del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad en la Comunidad Valenciana, de modo que partiendo de esa base y aplicando los aspectos que queremos tratar, se elabora un modelo de informe adaptado a las necesidades del Registro de la Propiedad de Gandía N° 3; puesto que en cada Registro hacen los informes de manera diferente y con finalidades diferentes, no necesariamente se va a poder trabajar con el mismo modelo de informe que en otro Registro de la Propiedad, normalmente es necesario adaptarlo en mayor o menor medida.

### **3.2. Caso práctico y procedimientos de inscripción gráfica en el Registro de la Propiedad**

El caso práctico a exponer es el un procedimiento de inscripción gráfica, el cual lleva implícito un Informe del Registrador; la finalidad es poner en contexto esta particularidad de informe gráfico, para conocer en que casos se realiza y su utilidad. Consta de las siguientes fases:

#### Procedimiento de inscripción gráfica en el Registro de la Propiedad



### *Solicitud de inscripción gráfica*

El dueño de la finca objeto de estudio mediante un técnico aporta una Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa (en adelante RGA) a la representación catastral de la parcela correspondiente a su finca, a través de una solicitud de inscripción gráfica presentada por su técnico.

### *Revisión del plano aportado*

El técnico del Registro de la Propiedad (yo) revisa la RGA e informa de las anomalías al Registrador según *Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General de Catastro*, principalmente regla séptima.

Las anomalías más evidentes son inespecificación del sistema de referencia y proyección (por lo que no se puede asegurar que sea el correcto), la finca no está representada sobre cartografía catastral, no realiza propuesta de delimitación para las fincas colindantes, se aporta el plano en formato papel, no indica las coordenadas de los vértices, etc.

### *Denegación de la inscripción gráfica*

Se comunica al dueño de la finca que la inscripción gráfica ha sido denegada por el técnico del Registro de la Propiedad, bajo la supervisión del Registrador. Se sugiere la realización de un Informe del Registrador para estudiar la situación de la finca e indicarle las anomalías y procedimientos registrales a aplicar. El señor, después de haber contratado a un autodenominado técnico competente en la realización de planos topográficos no entiende que hayamos rechazado la medición, por lo que acuerda la realización del informe y una visita al Registro de la Propiedad para que le expliquen la situación de su inscripción.

### *Elaboración de Informe del Registrador*

Para la realización de este informe, que consiste en un informe de situación registral y técnica, se realiza un estudio de la información gráfica de la que se dispone; en condiciones normales se superpone la RGA a la ortoimagen de máxima actualidad del PNOA, pero al haberla aportado en papel y sin sistema de referencia ni proyección, se trabaja de momento con la cartografía catastral. También se consulta el plano del Catastro Topográfico Parcelario para determinar la delimitación de la finca a lo largo de los años y comprobar que no haya habido modificaciones notables (según art. 34 LH), ya que debido a la diferencia de superficie hay sospecha fundada de que no se trata de una simple modificación de cabida sino que hay negocio jurídico o invasión de colindantes. Puesto que la modificación descriptiva en cuanto a linderos y superficie es un procedimiento que se realiza en prácticamente todos los casos, me dispongo a identificar las fincas colindantes para realizar la comparativa de superficies (se ha de comparar superficie registral con superficie resultante de la medición topográfica y propuesta del técnico, pero solo me ha aportado la superficie de una finca sin las colindantes, así que de momento lo hago según catastro) y preparar el estudio de colindantes para realizar propuesta y posteriormente aplicar el procedimiento de notificación a colindantes (en principio, dadas las diferencias de superficie y la correspondencia parcial de esta finca con la parcela catastral indicada, según art. 199 LH; también se valora aplicar procedimiento inmatriculador por la diferencia del 60%, tratando de evitar en la medida de lo posible el procedimiento notarial según art. 201 LH por las mencionadas dudas en la modificación de la cabida de la finca objeto de estudio). Una comparativa con catastro no es la manera más rigurosa de proceder, pero el plano aparentemente no difiere mucho de la cartografía catastral, y es la única información gráfica aportada por el técnico de la que disponemos; no obstante, una vez aportada la RGA acorde a la ley vigente se comprueba que las diferencias de superficie sigan estando en rango.

### *Entrega del informe*

El día de la entrega del informe y por tanto de la visita, el Registrador trajo a uno de sus alumnos que oposita a Registrador de la Propiedad y me pidió que le enseñara mi trabajo y como funciona el Registro en general. A mitad mañana el Registrador nos llamó a su despacho; allí estaba el señor de la finca y dos de sus colindantes, familiares suyos, para explicarle el motivo por el que realizamos la denegación de su solicitud de inscripción gráfica. Nos expuso preocupado que en la escritura notarial de la finca pone la superficie que consta en registro, y que después pone que de reciente medición (en su día) tiene una superficie casi coincidente con la resultante del plano del técnico, alegando que la diferencia es mínima y no es del 60% como defendemos nosotros; lo que él no sabía es que el Notario da fe de lo que le dicen, si le dices que te han medido la parcela y tiene una superficie determinada él lo hace constar en la escritura, al igual que si le aportas dicha medición él hace constar en la escritura que se ha aportado la medición y se adjunta una copia, pero nunca se aportó. Por lo que, para el estudio de superficies se ha de tomar la que consta en Registro, al no deberse a una desactualización del folio registral respecto a la escritura notarial; no obstante, a pesar de la diferencia de superficie, podría inscribir si obtiene el consentimiento de todos sus colindantes, solamente **ha de aportar una propuesta**.

Su colindante norte tiene una medición que hizo constar en su día en el Notario dentro de la legislación vigente de entonces, de modo que puede proceder a inscripción gráfica; su colindante sur realizó una medición a principios de los 2000, la metodología entonces era publicar un edicto en el Ayuntamiento, ahora para proceder a inscripción gráfica solo ha de recogerlo y aportarlo. Son procedimientos completamente diferentes, pero todos válidos.

De modo que, concluyendo la visita, le pedimos a cada uno la documentación necesaria para proceder a la inscripción gráfica; nuestro interesado ha de aportar un GML con la delimitación propuesta de su parcela y de las colindantes, puesto que como se ha comentado, nos aportó un plano en papel sin cumplir los requisitos técnicos.

### *GML finca*

El técnico nos hizo llegar a través del interesado un GML de la parcela del mismo únicamente, de modo que le enviamos un email explicando desde el punto de vista técnico el modo de proceder. El problema es que falta el GML con la delimitación propuesta de las parcelas colindantes, y que necesitamos que obtenga un Informe de Valildación Gráfica positivo en la Sede Electrónica de Catastro; también aprovechamos para preguntarle si desea esperar a que los colindantes aporten sus mediciones, ya que si el aporta un plano y ellos expresan conformidad, al ir después a inscribir han de coincidir los lindes con aquellos con los que han expresado conformidad previamente. Aquí se muestra el email que le enviamos:

*'Bon dia,*

*El fichero GML aportado como Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa (en adelante RGA) es correcto para iniciar el procedimiento del art. 199 LH, después de ser examinado por nuestro técnico.*

*No obstante, hemos de hacer dos precisiones antes de poder iniciar dicho procedimiento:*

*1.- La primera, que falta Informe de validación gráfica positivo.*

*Como técnico sabe que tras la reforma operada por Ley 13/2015 y por su*

propia definición, al haber una regla de topología de adyacencia para los polígonos catastrales, si modifica un linde de su parcela está modificando a su vez el linde de la parcela colindante. Por lo que, según la Regla séptima de la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 (que señalamos al final), el técnico debería acompañar un fichero GML con las coordenadas resultantes de los vértices por cada parcela que haya sido modificada, junto con las superficies resultantes y demás especificaciones contempladas en la mencionada regla. Una vez elaborados los ficheros (sin necesidad de realizar levantamiento topográfico de cada uno, sino sólo ajustando a la representación propuesta las restantes) se ha de generar un Informe de Validación Gráfica en la Sede Electrónica de Catastro que resulte positivo; es decir, de manera que la delimitación del conjunto de las parcelas resultantes de la alteración o modificación coincida con la delimitación del conjunto de las parcelas originales extraídas de la cartografía catastral.

Si desea firmar como técnico competente ha de calcular la precisión de su trabajo en función a la metodología empleada mediante una teoría de errores, puede calcular el error máximo con estadística básica, suponiendo que los datos tomados en campo siguen una distribución normal o gaussiana; esto es importante, ya que la ley contempla un valor límite establecido para el error máximo el cual no se puede superar.

2.- La segunda, si esperamos a los otros colindantes o no. Una vez hecho lo anterior, hemos de saber si va a esperar a que aporte el otro interesado propietario de la finca colindante su RGA o no, puesto que al aplicar el procedimiento regulado en el artículo 199 LH acerca de la citación a colindantes, si se citan y expresan conformidad, al aportar posteriormente su RGA deberán de coincidir los linderos comunes para los cuales ya ha expresado conformidad en el presente procedimiento.

Quedando a su disposición de forma telemática, gracias por su atención,  
Registrador de la Propiedad de Gandia 3,  
Victor J. Prado Gascó

Regla Séptima<sup>8</sup>. Requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad.

1. Para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda, deberá estar aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento pertinente, y reunir los requisitos siguientes:

a) La delimitación geográfica de las fincas deberá realizarse mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos.

b) Deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas

<sup>8</sup> <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2015-11655>

resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente según proceda.

c) Deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral.

El cumplimiento de dichos requisitos podrá acreditarse aportando una representación gráfica suscrita por técnico competente, o aprobada por la autoridad correspondiente u obtenida mediante digitalización sobre la cartografía catastral, todo ello de acuerdo con los requisitos y características contenidos respectivamente en los números 2, 3 y 4 de este apartado.

2. Cuando se aporte una representación gráfica suscrita por técnico competente, la definición geométrica de las parcelas derivada del trabajo topográfico contendrá la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices.

El técnico que suscriba la representación gráfica deberá declarar, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la presente resolución, siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento de los siguientes requisitos técnicos:

a) Metodología de elaboración. La representación gráfica se podrá obtener mediante la realización de un levantamiento topográfico sobre el terreno, en el que se detallen, entre otras cuestiones, sus características técnicas y escala, o mediante otra metodología que se considere más apropiada al entorno de trabajo.

b) Sistema de georreferenciación. La descripción de las parcelas deberá estar georreferenciada en todos sus elementos. Se utilizará como sistema geodésico de representación el de la cartografía catastral, que es el sistema de referencia ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) y en el caso de Canarias el sistema REGCAN95, empleando en ambos casos la Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM), de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.

c) Topología. La representación gráfica de las parcelas deberá tener una topología de tipo recinto en la cual no existan auto intersecciones, pudiendo tener recintos inscritos en la finca (huecos, construcciones u otros). Los distintos objetos cartográficos adyacentes no pueden superponerse entre sí ni dejar huecos. En el caso de fincas discontinuas se efectuará una representación gráfica de cada una de las porciones que la compongan.

d) Representación sobre la cartografía catastral. Los planos topográficos de las parcelas resultantes deberán estar representados sobre la cartografía catastral, a fin de permitir la comprobación de la correspondencia entre las parcelas objeto de las actuaciones y la descripción que figura en el Catastro Inmobiliario.

*La representación gráfica comprenderá, por tanto, todas las parcelas catastrales que deban ser objeto de alteración o modificación, total o parcialmente, incluyendo no sólo las parcelas que correspondan con la finca objeto de la inscripción, sino también las parcelas catastrales o bienes de dominio público colindantes cuando resulten afectados, debiendo precisarse las partes afectadas y no afectadas.*

*La alteración cartográfica de las fincas afectadas habrá de respetar la delimitación del resto de las colindantes que resulte de la cartografía catastral, de modo que la delimitación del conjunto de las parcelas resultantes de la alteración o modificación, coincida con la delimitación del conjunto de las parcelas extraídas de la cartografía catastral, con una tolerancia en sus vértices de +/-1 cm.*

*Si se realiza un levantamiento topográfico que ponga de manifiesto que la cartografía catastral presenta un desplazamiento o giro, la representación gráfica resultante se deberá apoyar en la cartografía catastral existente respetando las distancias relativas. El técnico hará constar en su informe la magnitud y dirección del desplazamiento o giro observados.*

*e) Precisión métrica. La representación gráfica de las parcelas afectadas que proponga modificaciones o rectificaciones de la delimitación de las parcelas existentes en la cartografía catastral, deberá garantizar las precisiones métricas consecuentes con la metodología aplicada:*

*– Cuando la representación gráfica se derive de un levantamiento topográfico, éste deberá tener una precisión absoluta tal que el error máximo sea inferior a 25 cm y que el 85% de los puntos tengan un error máximo de 20 cm, cualquiera que sean los medios utilizados (topografía clásica o técnicas de posicionamiento GNSS).*

*– Cuando la representación gráfica se realice mediante digitalización sobre la cartografía catastral, la precisión geométrica será de +/-0,20 m o de +/-0,40 m, según se represente sobre cartografía catastral urbana o rústica respectivamente.*

*3. Cuando la representación gráfica haya sido aprobada por la Administración competente en los expedientes de concentración parcelaria, transformación o equidistribución urbanística, expropiación forzosa o deslinde administrativo, no será necesario que la representación gráfica alternativa esté suscrita por un técnico, pero en todo caso deberá cumplir los requisitos señalados en las letras b), c) y d) del número anterior.*

*4. Cuando se aporte una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, que deberá especificar en su caso la documentación cartográfica de apoyo utilizada, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el número 1 de este apartado se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro, previsto en el número 4 del apartado segundo de esta resolución.*

*A tal efecto cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada.*

*5. Cuando se inscriba la representación gráfica alternativa derivada de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, éste se remitirá al Catastro por el registrador junto con los datos de la inscripción correspondientes, a fin de incorporar los metadatos de la modificación catastral que se efectúe.'*

### *GML finca y colindantes*

Después de enviarle el email, el técnico por fin nos mandó la propuesta de la delimitación de las parcelas colindantes y nos indicaron que podíamos proceder a la inscripción gráfica, sin esperar a que los colindantes antes mencionados aporten su medición. Ahora está pendiente debido a que fué al empezar el estado de alarma.

Como se ha visto, el informe ayuda al propietario de un bien inmueble a regularizar la situación de la finca, indicándole los procedimientos que ha de realizar. Resulta bastante útil porque ninguno tenemos acceso a la información registral de nuestra finca, solo el Registro de la Propiedad dispone de esa información. Después de esto, el resultado de una inscripción gráfica es seguridad jurídica preventiva para la finca y un valor añadido ante las transacciones inmobiliarias, por la modificación descriptiva y por la constancia de las coordenadas de los vértices que la delimitan.

Pudiendo al mismo tiempo ser un problema bastante grave, si por error o ignorancia se aceptasen mediciones mal hechas o incluso planos obtenidos de la cartografía catastral sin comprobar en la medida de lo posible su adaptación a la realidad física aparente.

## 4. RESULTADOS

Tras este análisis, se obtiene un modelo de informe gráfico de situación de una finca a partir de toda la información recopilada. Es el anejo número 10.

## 5. CONCLUSIONES

No hay una única manera de hacer los informe gráficos correctamente, incluso en algunos Registros de la Propiedad no los realizan o realizan un breve informe literario con las ideas principales.

La aplicación de estos informes o de los análisis de la finca también es diferente; algunos técnicos en sus respectivos Registros de la Propiedad aplican los procedimientos directamente, en el Registro de la Propiedad de Gandía N°3 se expone todo de manera detallada al interesado para que decida si aplicarlos o no.

Siempre se aplican los conocimientos técnicos en la elaboración de informes gráficos, e incluso se aplica algún concepto jurídico. En el Registro de la Propiedad de Gandía N°3 el tipo de informe gráfico que más se realiza es el Informe del Registrador, que sería un informe de situación actual y propuestas para regularización de esa situación; para este caso, en el apartado 'Procedimiento Registral adecuado' se desarrollan procedimientos Registrales a aplicar contemplados en la *Ley Hipotecaria*. Es de gran importancia para los técnicos que trabajan en un Registro de la Propiedad aprender estos conocimientos, ya que es inevitable en su trabajo utilizar esos conceptos.

Respecto a la validación de planos es muy importante destacar la figura no especificada de técnico competente. Las inscripciones en el Registro de la Propiedad tienen trascendencia y valor

jurídico, las inscripciones gráficas prácticamente blindan la delimitación aportada de una finca; por lo que los planos se han de hacer rigurosamente conforme a las especificaciones técnicas de la *Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro* y además se ha de comprobar desde el Registro de la Propiedad que ésto se cumple, que además la delimitación de la finca se adapta a la realidad física aparente y que no hay anomalías en la comparativa de superficies resultantes. El Registrador de la Propiedad puede interpretar los planos a su criterio; de este modo se puede (y se debe) rechazar un plano que no sea correcto, pero también se podría aceptar algo que no corresponde con la realidad por no ser conscientes o por falta de ganas como ocurre en algunos Registros. Esto deriva en muchos problemas, ya que *Prior in tempore, potior in iure* (primero en tiempo, mejor en Derecho).

La labor de un técnico en el Registro de la Propiedad es un trabajo muy creativo, se estudia Ingeniería en Geomática y Topografía pero se acaba aprendiendo derecho civil; cada finca es diferente, lo que permite aprender día a día y no acabar realizando un trabajo monótono.

Además los Registros de la Propiedad, en contraposición a las Notarías, tienen bien definidos los territorios abarcados por su Distrito Hipotecario, por lo que (salvo en algunas ocasiones en zona de lindes, por la inespecificación en la delimitación de las líneas de término municipal tratada en el apartado 1.2) no existe competencia entre Registros. De hecho la mayoría de Registros de la Propiedad están en contacto con otros Registros para ayudarse mutuamente desde su experiencia; por parte del Decanato autonómico también se recibe ayuda en aspectos técnicos o incluso para la aplicación de procedimientos Registrales. Incluso Registradores como mi jefe imparten formación acerca de bases gráficas en otros Registros de la Propiedad para compartir su interés por la geomática y ayudar a los técnicos y trabajadores de oficina a comprender y aplicar esta parte tan fundamental en el Registro de la Propiedad. Es un ambiente muy agradable y colaborativo, con aprendizaje constante.

De todos modos, el puesto de técnico en el Registro de la Propiedad es algo que sigue en proceso; cada vez hay más Registradores implicados en el tema de bases gráficas, pero sigue habiendo una parte (cada vez más minoritaria) que piensa que 'las fincas son fincas, no son 4 garabatos' o que simplemente le resulta indiferente cualquier tipo de conocimiento técnico. Por ello, resulta gratificante dar a conocer la Geomática en un ámbito como este, dando la oportunidad de aplicar nuestros conocimientos a la vez que se aprenden conceptos jurídicos, demostrando la importancia de nuestra profesión en ámbitos como este.

## BIBLIOGRAFÍA

- Blog de Justito el Notario  
<https://justitonotario.es/>
- Boletín Oficial del Estado  
<https://www.boe.es/>
- ¿Cuánto mide mi parcela?  
<https://planosypropiedad.com/>
- Geoportal Registradores  
<http://geoportal.registradores.org/geoportal/index.html>
- Historias de un Geómetra  
<http://www.elgeometra.com/>
- La cartografía y su legislación territorial. Carmen Femenía Ribera.
- La calificación gráfica registral. Víctor José Prado Gascó.
- Regis Pro  
<https://regispro.es/>

## ANEJOS

1. Informe demarcación Distritos Hipotecarios Gandía N°3.
2. Informe demarcación Distritos Hipotecarios Pobla de Vallbona..
3. Informe previo de carácter literario.
4. Informe doble inmatriculación.
5. Informe inmatriculación (diferencia de superficie >100%).
6. Informe exceso con posible invasión de dominio público.
7. Informe doble inmatriculación parcial con discontinuidad.
8. Informe inmatriculación por exceso de cabida. Corresponde al caso práctico expuesto.
9. Modelo de informe aportado por el Decanato.
10. Modelo de informe realizado para futuros trabajos.



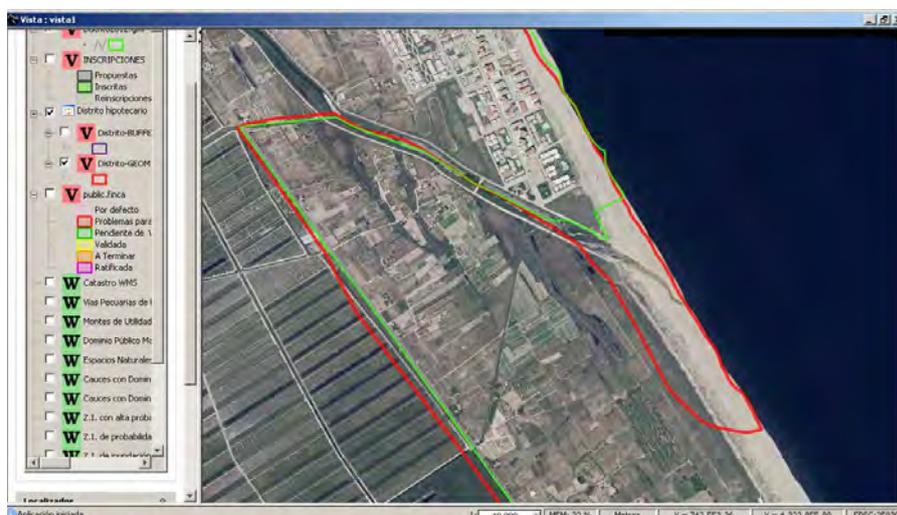


*Demarcación DH 2019 en rojo, línea límite de catastro en azul discontinua*

**PROBLEMÁTICA:** Se atribuye a este Registro en DH julio y diciembre 2019 una parte del arenal y de las fincas de primera línea que contradice el Acta de deslinde.

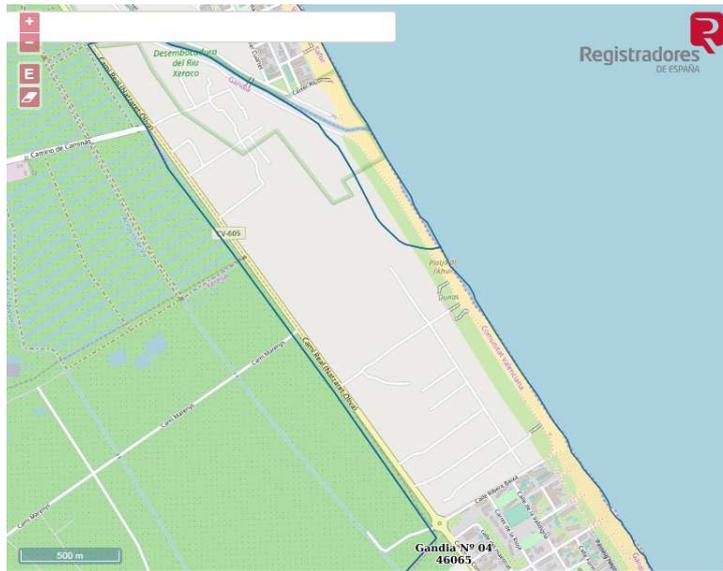
**ANÁLISIS:** Según el acta de deslinde de 1904 (que se adjunta al informe), el 2º mojón común al Mar Mediterraneo, Xeraco y Gandia es la intersección del Río Xeraco con el mar. Dicho río aparentemente no ha cambiado su trazado en la desembocadura según ortofotografías históricas del ICV.

**SOLUCIÓN PROPUESTA:** No se puede afirmar con precisión cuál es la línea límite entre Xeraco y Gandia, aunque podría calcularse por la desembocadura pero se rechaza en todo caso la línea demarcación DH julio y diciembre 2019 (color rojo) propuesta y se **acepta como menos mala la línea DH 2012** (color verde) por adaptarse mejor a la realidad aparente del terreno y al acta de deslinde. Además se podría adjuntar dicha acta de deslinde entre los términos municipales de Xeraco y Gandia, cuya interpretación también respalda esta demarcación.



*En rojo demarcación de 2019, en verde demarcación de 2012*

Segunda parte (interior):

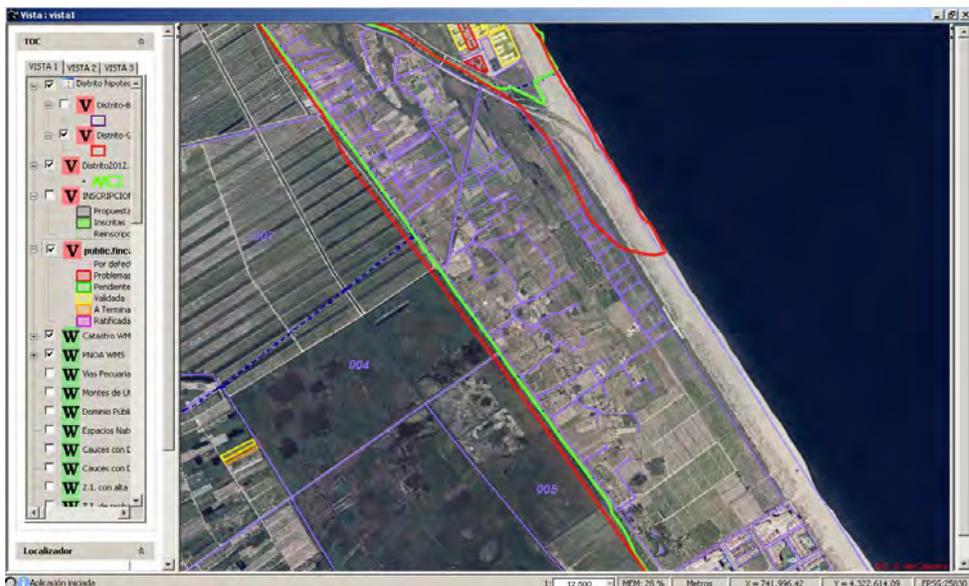


Demarcación propuesta DH 2019

**PROBLEMÁTICA:** Se atribuye al Registro de Gandia 4 en DH julio y diciembre 2019 una parte de tierras rústicas que contradice la demarcación literaria, la cual indica que el límite entre los DH de Gandia 3 y de Gandia 4 es el Camino Real que aparece en la imagen.

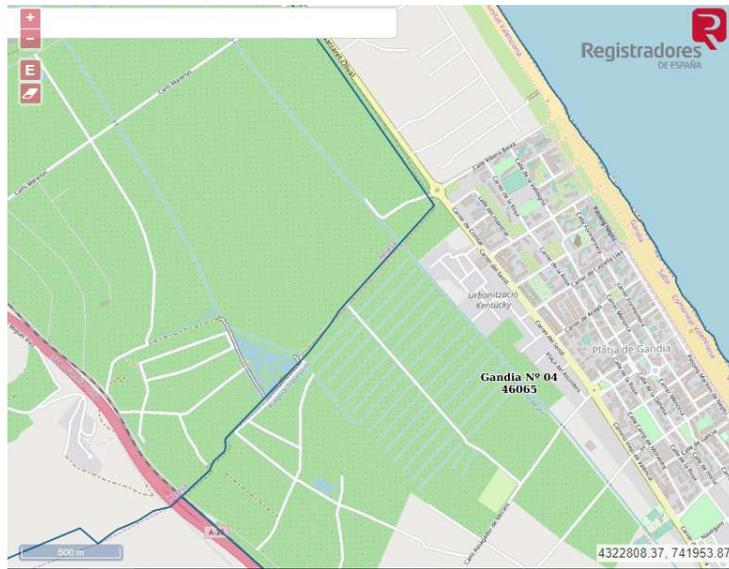
**ANÁLISIS:** Según la demarcación literaria, el linde entre los DH de Gandia 3 y de Gandia 4 es el Camino Real que aparece en la imagen, la demarcación propuesta DH julio y diciembre 2019 no se ajusta a ésta; ya que además parte varias posibles fincas de la marjal de Xeraco/Jaraco dejando una parte muy residual de éstas en DH de Gandia 4 de manera errónea.

**SOLUCIÓN PROPUESTA:** Se rechaza la línea demarcación DH julio y diciembre 2019 (color rojo) propuesta y se **acepta la línea DH 2012** (color verde) por adaptarse mejor a la realidad aparente del terreno, al camino real y a la demarcación literaria mencionada.



La línea roja representa la demarcación propuesta DH julio y diciembre 2019, la línea verde representa la demarcación DH 2012, las líneas moradas corresponden a la delimitación de las parcelas catastrales.

Tercera parte (interior):

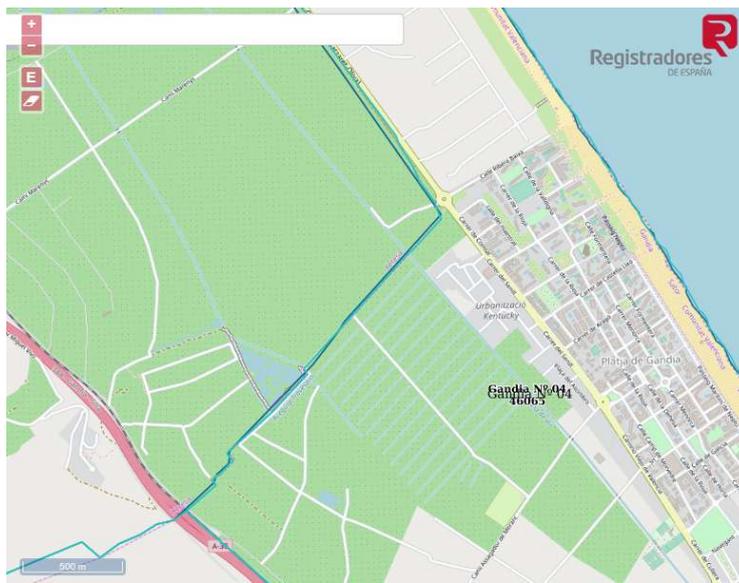


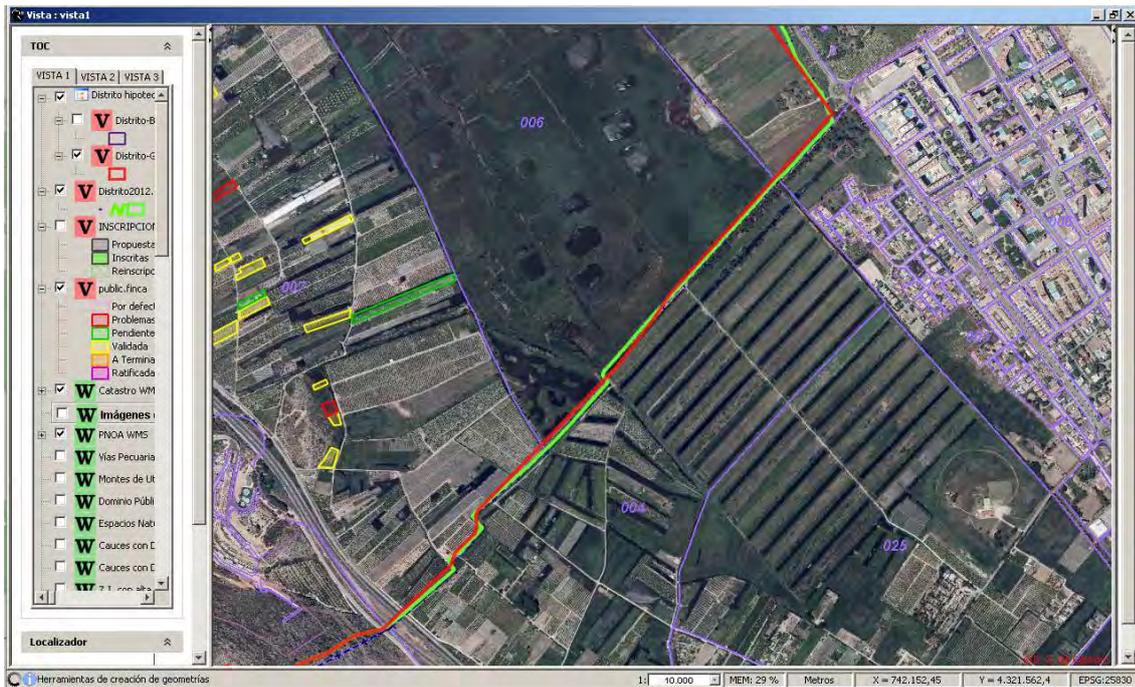
Demarcación propuesta DH 2019

**PROBLEMÁTICA:** Hay partes residuales de terreno que se atribuyen erróneamente a DH Gandia 4 perteneciendo a DH Gandia 3 o viceversa. Esta demarcación propuesta DH julio y diciembre 2019 no respeta la línea límite entre los términos municipales de Gandía y Xeresa, coincidente en este tramo con la línea límite entre los DDHH mencionados.

**ANÁLISIS:** Según la delimitación de los términos municipales de Gandia y Xeresa, la línea límite entre ambos términos municipales (y, por tanto en este caso, la línea límite entre los DDHH tratados en este apartado) NO coincide con la demarcación propuesta DH julio y diciembre 2019; además dicha demarcación deja muchas fincas divididas con partes residuales en el DH colindante al DH donde se encuentra la mayor parte de la finca.

**SOLUCIÓN PROPUESTA:** Se rechaza la línea demarcación DH julio y diciembre 2019 (color rojo) propuesta y **se acepta la línea DH 2012** (color verde) por adaptarse mejor a la realidad aparente del terreno y a la línea límite entre Gandía y Xeresa (la cual coincide con la línea límite entre los DDHH de Gandia 3 y de Gandia 4) antes mencionada.





azul claro

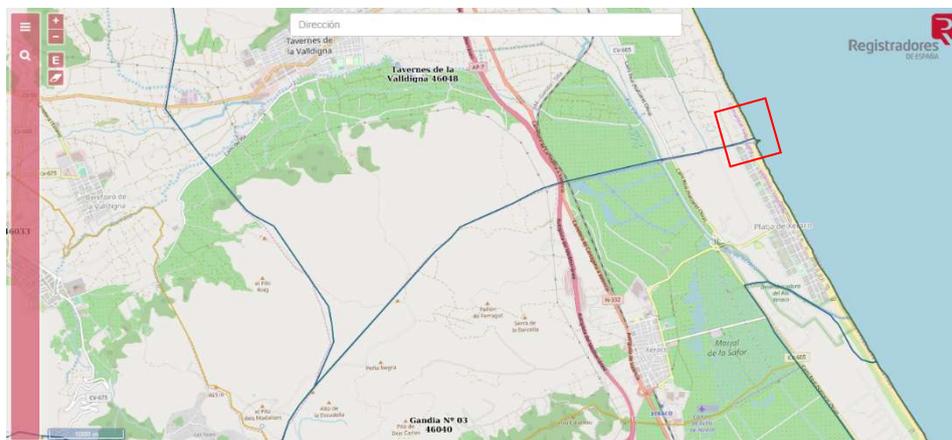
La línea roja representa la demarcación propuesta DH julio y diciembre 2019, la línea verde representa la demarcación DH 2012, las líneas moradas corresponden a la delimitación de las parcelas catastrales.

## TRAMO TAVERNES DE LA VALLDIGNA – GANDIA 3

Dicha línea aparentemente coincide con la línea de término municipal entre Tavernes de la Valldigna y Xeraco.

El análisis de la delimitación se realiza de Este a Oeste: comienza en M3T común a los términos de Tavernes, Xeraco y al Mar Mediterraneo y termina en M3T común a los términos de Tavernes, Xeraco y Benifairó de la Valldigna. También la línea de costa hasta llegar al límite con el territorio abarcado por el registro 4 de Gandia.

*Primera parte (costa):*





Demarcación DH del año 2019

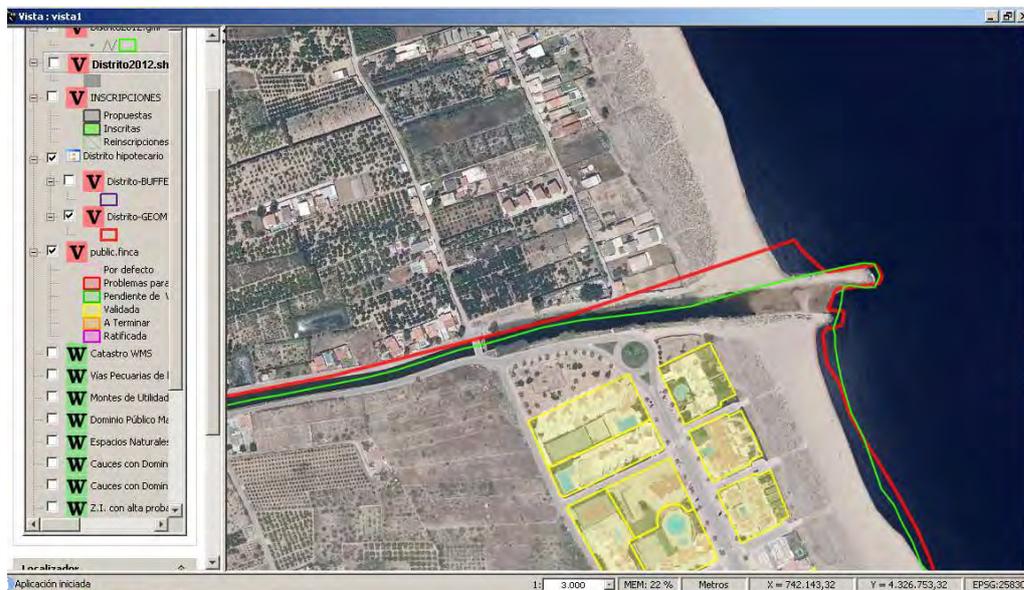


Demarcación DH del año 2012

**PROBLEMÁTICA:** La línea de la demarcación propuesta DH 2019 no coincide con la línea límite entre los términos municipales de Xeraco y Tavernes de la Vallidigna.

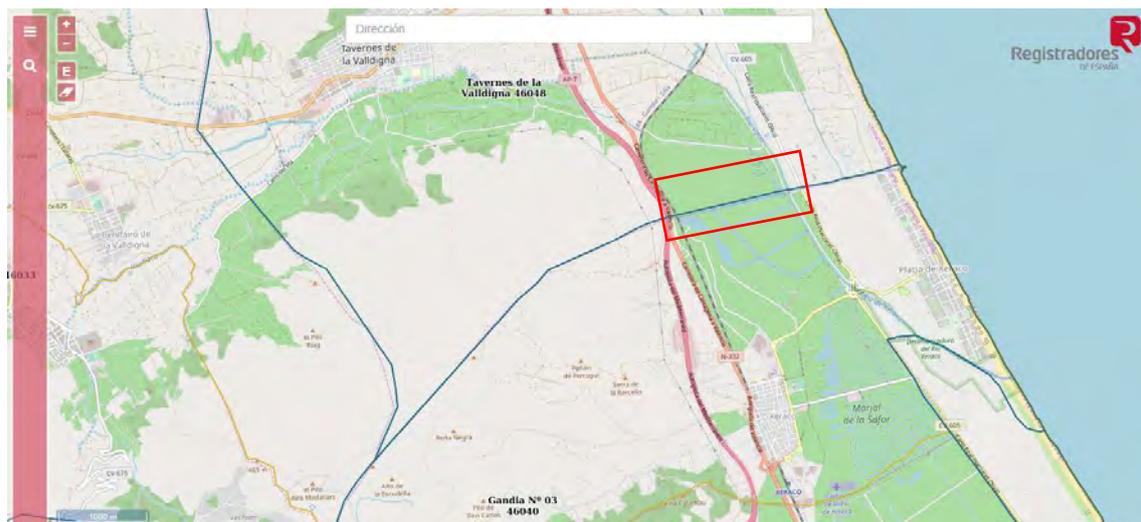
**ANÁLISIS:** Según el acta de deslinde de 1904, la línea límite entre ambos términos municipales discurre por el eje del Camino del río Vaca (en su día denominado camino del mar), que llega hasta el Mar Mediterráneo. Dicho camino, aparentemente no ha cambiado su trazado desde entonces. En este caso, la parcela con referencia catastral 46240A015011370000LR queda dividida por la línea delimitadora del DH julio y diciembre de 2019 *del IGN ahora aportada*, dejando una pequeña parte de ésta en el DH de Gandia 3.

**SOLUCIÓN PROPUESTA:** Se rechaza la línea demarcación DH julio y diciembre de 2019 (color rojo) propuesta y **se acepta la línea DH 2012** (color verde) por adaptarse mejor a la realidad aparente del terreno y a la interpretación del acta de deslinde en cuanto a la línea límite entre Tavernes de la Valldigna y Xeraco (la cual coincide con la línea límite entre los DDHH de Gandia 3 y de Tavernes de la Valldigna). Dicha demarcación además libera la parcela catastral antes mencionada, de modo que no tenga problemas a la hora de inscribir gráficamente en un futuro.

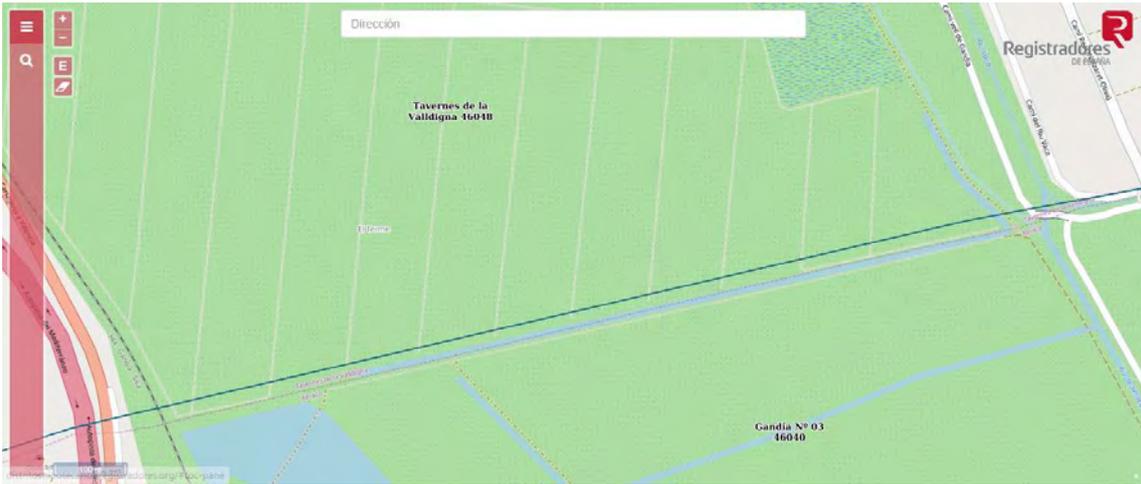


En rojo demarcación DH julio y diciembre de 2019, en verde demarcación DH de 2012

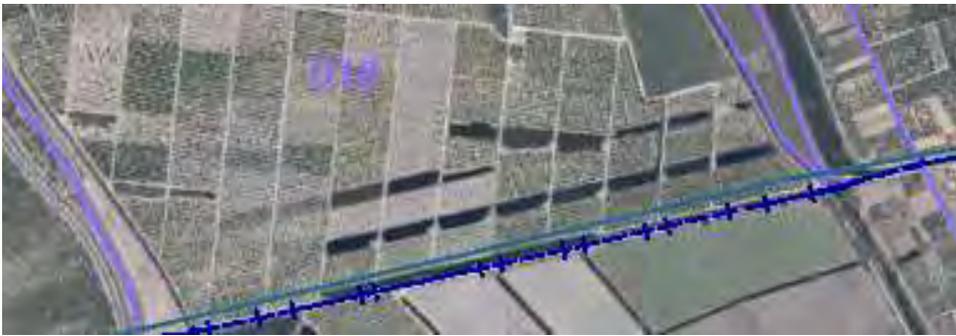
Segunda parte (interior):



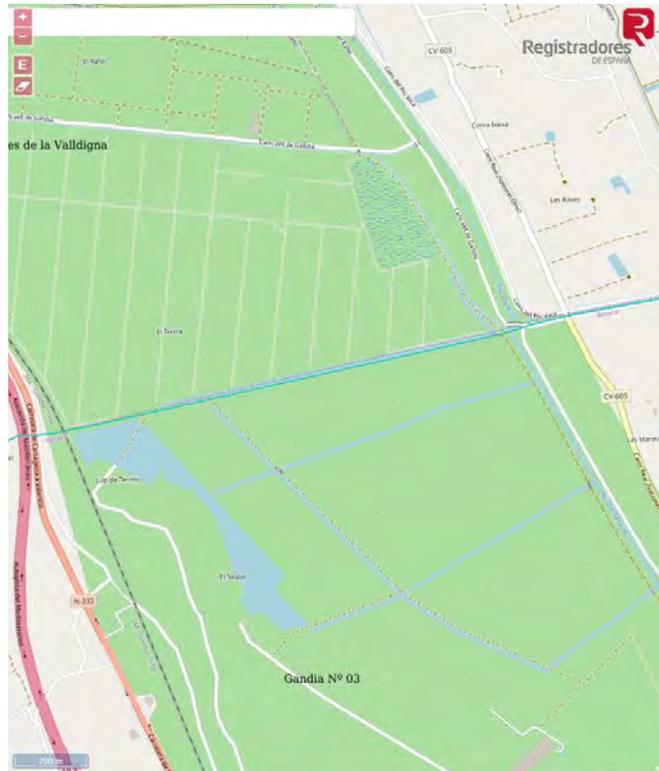
Demarcación DH del año 2019



Demarcación DH del año 2019



Demarcación DH julio y diciembre 2019 y línea límite de catastro (azul discontinua)



Demarcación DH del año 2012

**PROBLEMÁTICA:** La línea de la demarcación propuesta DH julio y diciembre 2019 no coincide con la línea límite entre los términos municipales de Xeraco y Tavernes de la Valldigna, la cual no se puede determinar con precisión pero se puede interpretar el acta de deslinde.

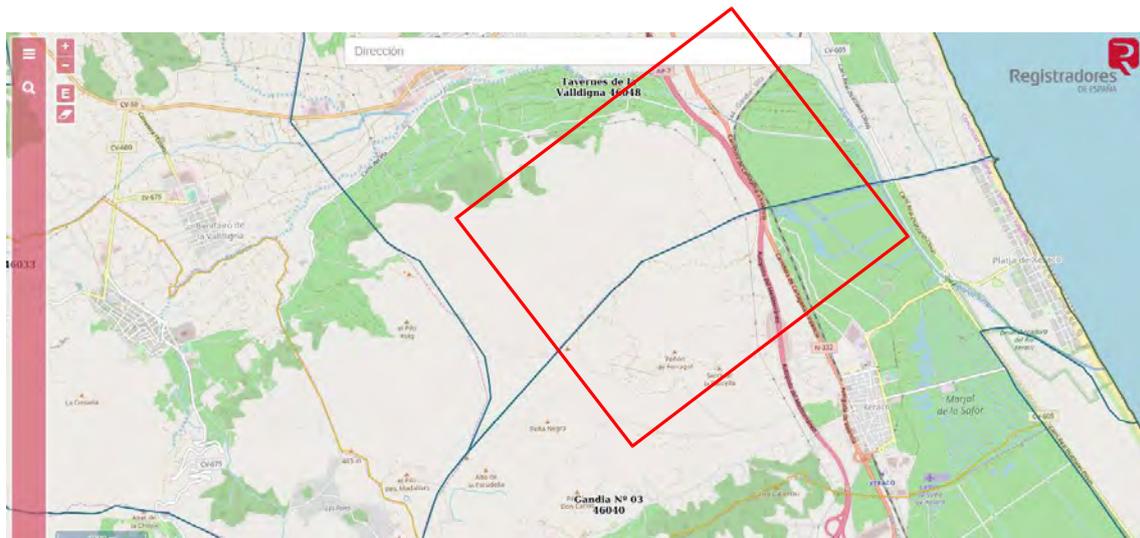
**ANÁLISIS:** Según el acta de deslinde de 1904, la Línea Límite reconocida entre los términos municipales de Xeraco y Tavernes de la Valldigna va por el eje de la acequia. No obstante, la línea delimitadora del DH está aparentemente desplazada hacia el término de Tavernes, afectando a unas cuantas parcelas rústicas y sus correspondientes fincas registrales, quedando una pequeña parte de estas en el DH de Gandia 3.

**SOLUCIÓN PROPUESTA:** Se rechaza la línea demarcación DH julio y diciembre 2019 (color rojo) propuesta y **se acepta como menos mala la línea DH 2012** (color verde); la demarcación DH 2012 no se ajusta totalmente a la descripción del acta pero se adapta mejor a la realidad aparente del terreno y a la interpretación del acta de deslinde en cuanto a la línea límite entre Tavernes de la Valldigna y Xeraco. Además esta demarcación resuelve el problema de las fincas con gran parte abarcada por un DH y una parte residual abarcada por otro DH diferente.

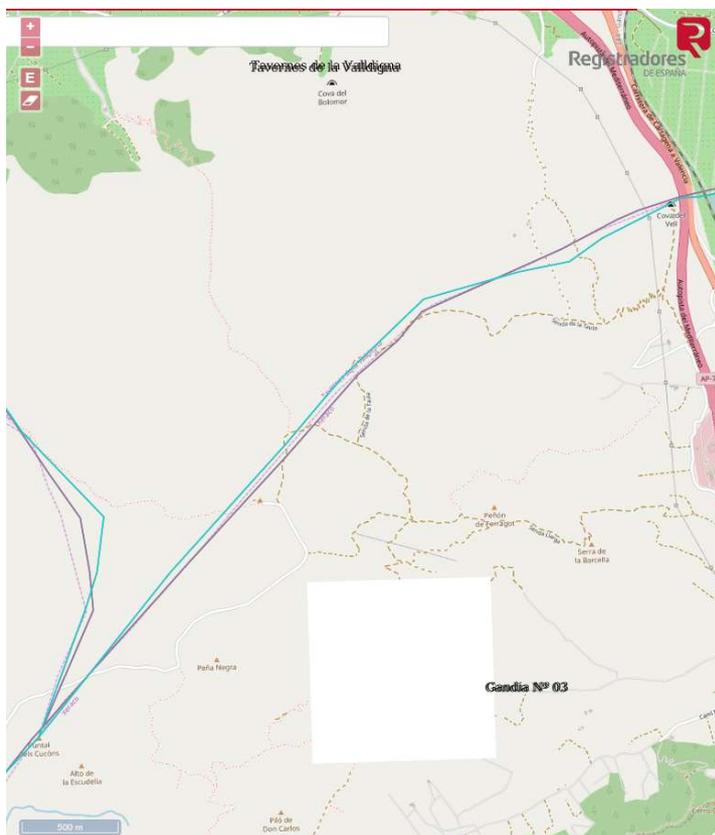


*En rojo demarcación DH de julio y diciembre de 2019, en verde demarcación DH de 2012*

Tercera parte (interior):



Demarcación DH del año 2019



Demarcación DH julio y diciembre 2019 en azul oscuro, demarcación DH del año 2012 en azul claro

PROBLEMÁTICA: no se puede determinar ni rechazar la existencia de ningún problema puesto que este tramo de la línea se encuentra en zona de montaña, lo que dificulta la interpretación contextual de dicha línea.

**ANÁLISIS:** no es posible efectuar un análisis preciso por tratarse de una zona de montaña en la cual es imposible determinar a simple vista la línea límite entre términos municipales y, por tanto, entre DDHH.

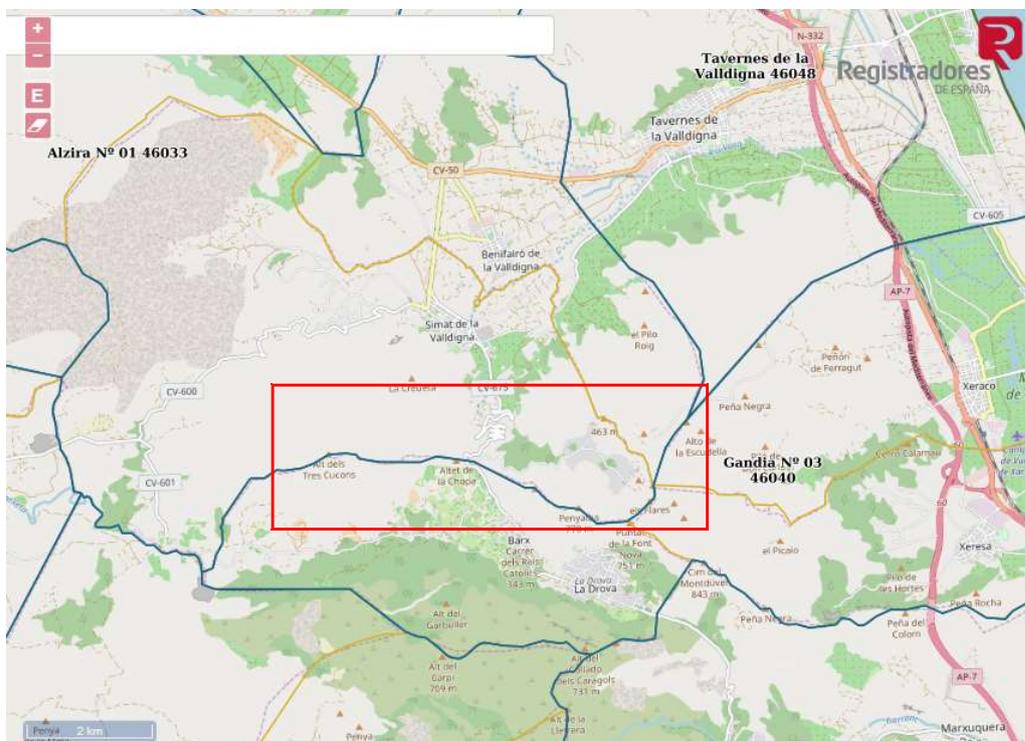
**SOLUCIÓN PROPUESTA:** No se puede expresar con convicción la conformidad ni la disconformidad con ninguna de las dos líneas delimitadoras de DH por las razones antes expresadas pero se rechaza la línea demarcación DH julio y diciembre 2019 propuesta y **se acepta la línea DH 2012**, ya que empíricamente aparenta ajustarse mejor a la realidad aparente del territorio en varias zonas.

## TRAMO ALZIRA 1 – GANDIA 3

Dicha línea aparentemente coincide con las líneas de término municipal entre Xeraco y Benifairó de la Vallidigna, Xeresa y Simat de Vallidigna, y Barx y Simat de Vallidigna.

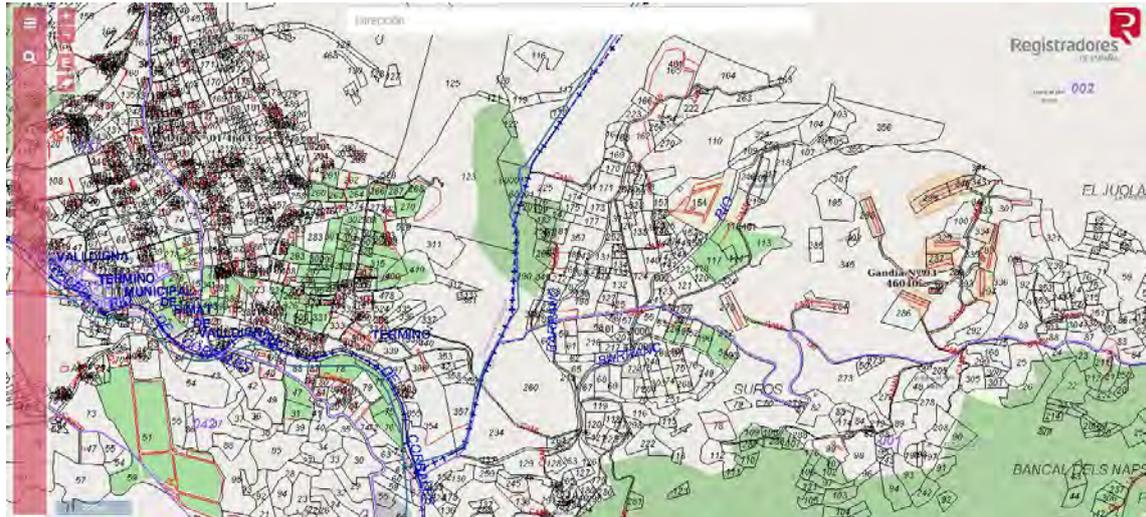
El análisis de la delimitación se realiza de Este a Oeste: comienza en M3T común a los términos de Tavernes, Xeraco y Benifairó de la Vallidigna; pasa por el M4T común a los términos de Xeraco, Xeresa, Simat de Vallidigna y Benifairó de Vallidigna; pasa por el M3T común a los términos de Simat de Vallidigna, Xeresa y Barx; termina en el M3T común a los términos de Simat de Vallidigna, Quatretonda y Barx.

*Primera parte:*



*Demarcación DH del año 2019*

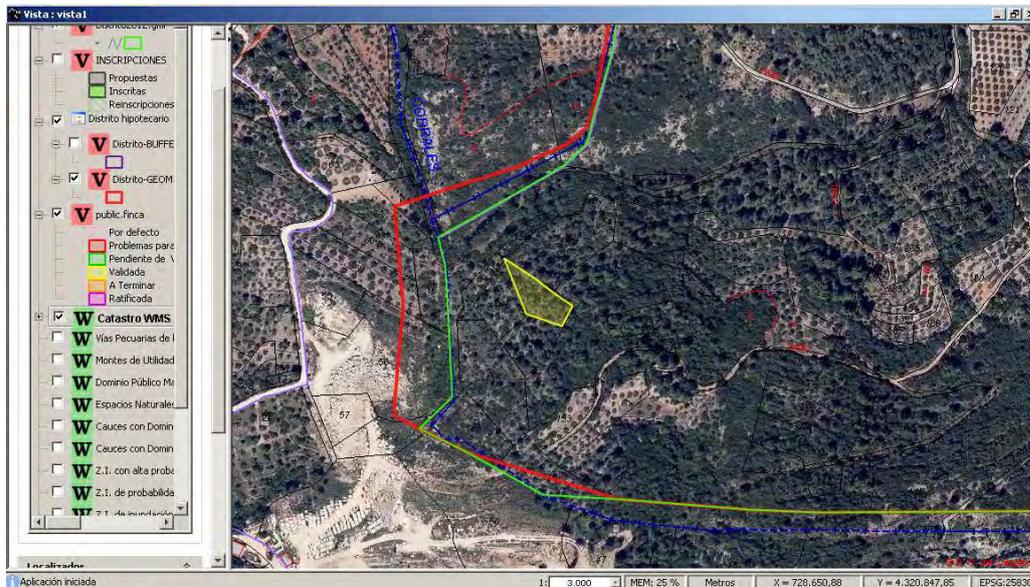




**PROBLEMÁTICA:** quedan afectadas por partición las siguientes parcelas catastrales del término municipal de Simat de Valldigna: 46233A016001170000EE, 46233A016001180000ES, 46233A016001230000EU, 46233A016003590000ET, 46233A016003570000EP, 46233A016003540000EY, y sus correspondientes fincas registrales que ignoramos por la imposibilidad técnica de poder visionar distritos colindantes en Geobase.

**ANÁLISIS:** no es posible efectuar un análisis preciso por tratarse de una zona de montaña en la cual es imposible determinar a simple vista las líneas límite entre términos municipales y, por tanto, entre DDHH.

**SOLUCIÓN PROPUESTA:** No se puede expresar con convicción la conformidad ni la disconformidad con ninguna de las dos líneas delimitadoras de DH por las razones antes expresadas pero se rechaza la línea demarcación DH 2019 (color rojo) propuesta y se **acepta la línea DH 2012** (color verde), ya que en general empíricamente aparenta ajustarse mejor a la realidad. Además en este caso también se ajusta mejor a la realidad física aparente y a la cartografía existente.



*En rojo demarcación de 2019, en verde demarcación de 2012, en azul discontinua L.L. de Catastro*

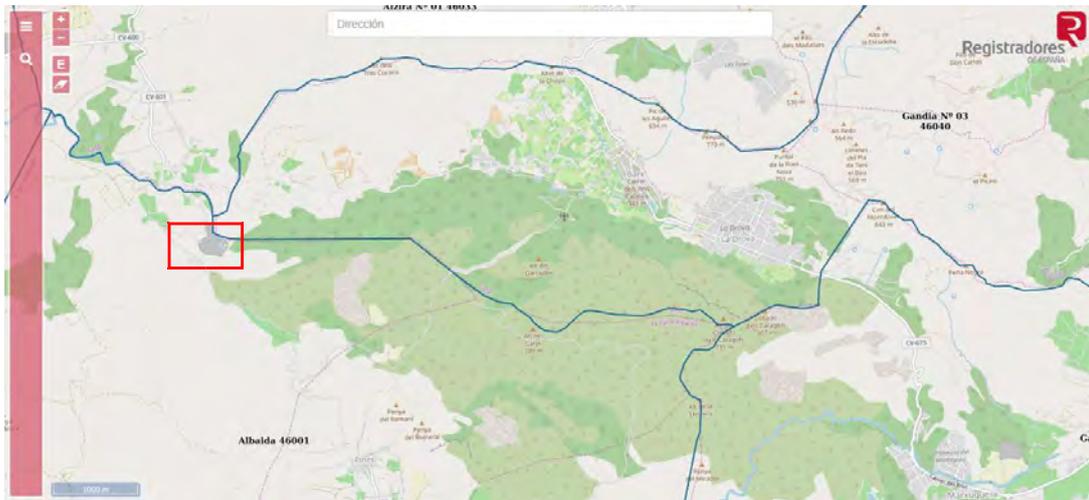
## TRAMO ALBAIDA – GANDIA 3

Dicha línea aparentemente coincide con las líneas de término municipal entre Barx y Quatretonda, Barx y Pinet, (linde entre Gandia y Pinet, Gandia y Llutxent NO pertenece a este DHG3 sino a DHG1), Ador y Llutxent, Rotova y Llutxent, Almisera y Llutxent, Almisera y Benicolet y Lloc Nou de Sant Jeroni.

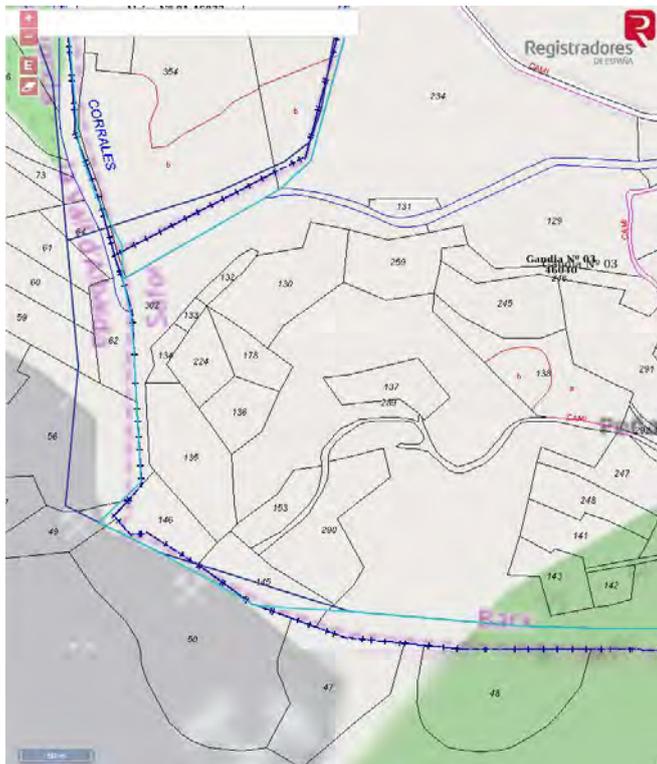
El análisis de la delimitación comienza de Oeste a Este: del M3T común a los términos municipales de Simat de Valldigna, Quatretonda y Barx; pasando por el M3T común a los términos de Barx, Quatretonda y Pinet; hasta el M3T común a los términos municipales de Gandia, Pinet y Barx.

Continúa de Norte a Sur: del M3T común a los términos de Ador, Llutxent y Gandia hasta el M3T común a Ador, Llutxent y Rotova; después M3T Almisera, Rotova y Llutxent; M3T Almisera, Benicolet y Llutxent; M4T Almisera, Benicolet, Terrateig y Lloc Nou de Sant Jeroni; finalmente M3T común a los términos de Terrateig, Villalonga y Lloc Nou de Sant Jeroni.

Primera parte:



Demarcación DH del año 2019

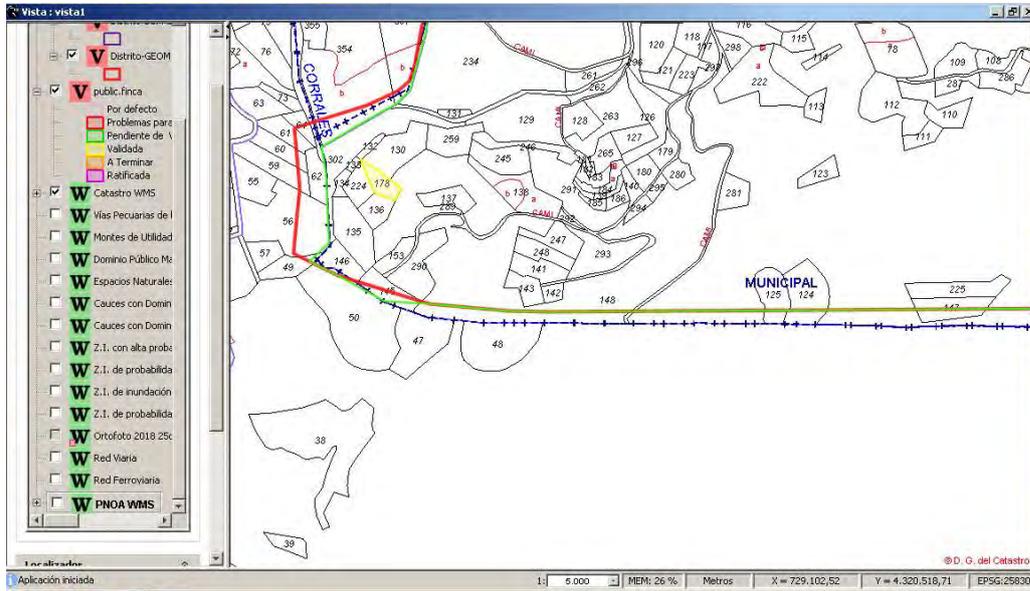


Demarcación DH julio y diciembre 2019 en azul oscuro, demarcación DH del año 2012 en azul claro. Con cartografía catastral.

**PROBLEMÁTICA:** quedan afectadas por partición unas cuantas parcelas catastrales y es de suponer que del mismo modo quedan afectadas sus correspondientes fincas registrales.

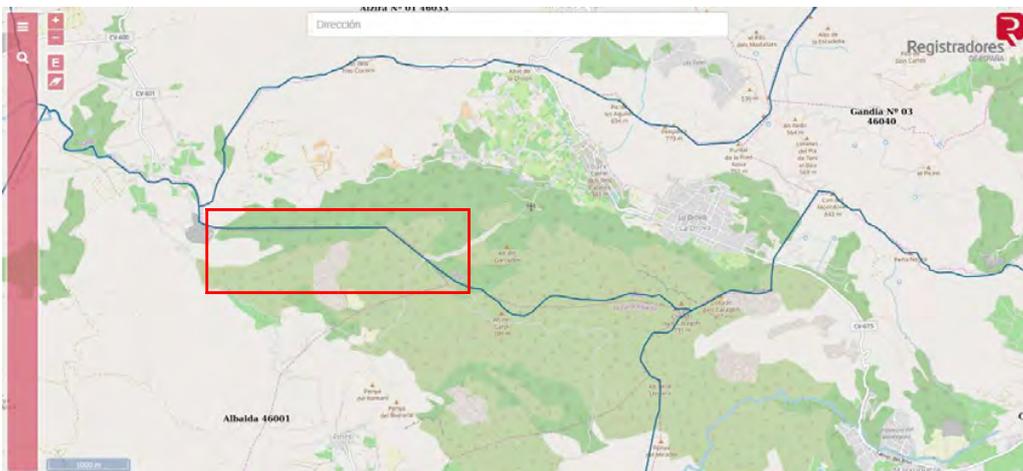
**ANÁLISIS:** no es posible efectuar un análisis preciso por tratarse de una zona de montaña en la cual es imposible determinar a simple vista las líneas límite entre términos municipales y, por tanto, entre DDHH.

**SOLUCIÓN PROPUESTA:** No se puede expresar con convicción la conformidad ni la disconformidad con ninguna de las dos líneas delimitadoras de DH por las razones antes expresadas pero se rechaza la línea demarcación DH julio y diciembre 2019 (color rojo) propuesta y **se acepta la línea DH 2012** (color verde), ya que empíricamente aparenta ajustarse mejor a la realidad. Además en este caso también se ajusta mejor a la realidad física aparente y a la cartografía existente.



*En rojo demarcación de 2019, en verde demarcación de 2012, en azul discontinua L.L. de Catastro*

### Segunda parte:



*Demarcación propuesta DH 2019*

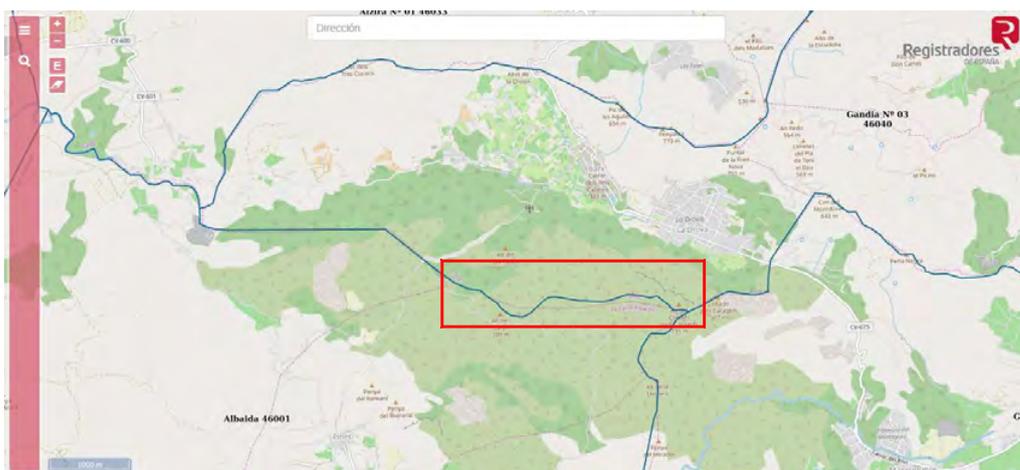


**PROBLEMÁTICA:** de nuevo, hay una discrepancia entre la línea del IGN DH julio y diciembre 2019 y la de Catastro. La del IGN atraviesa algunas parcelas catastrales y sus correspondientes fincas registrales en su caso.

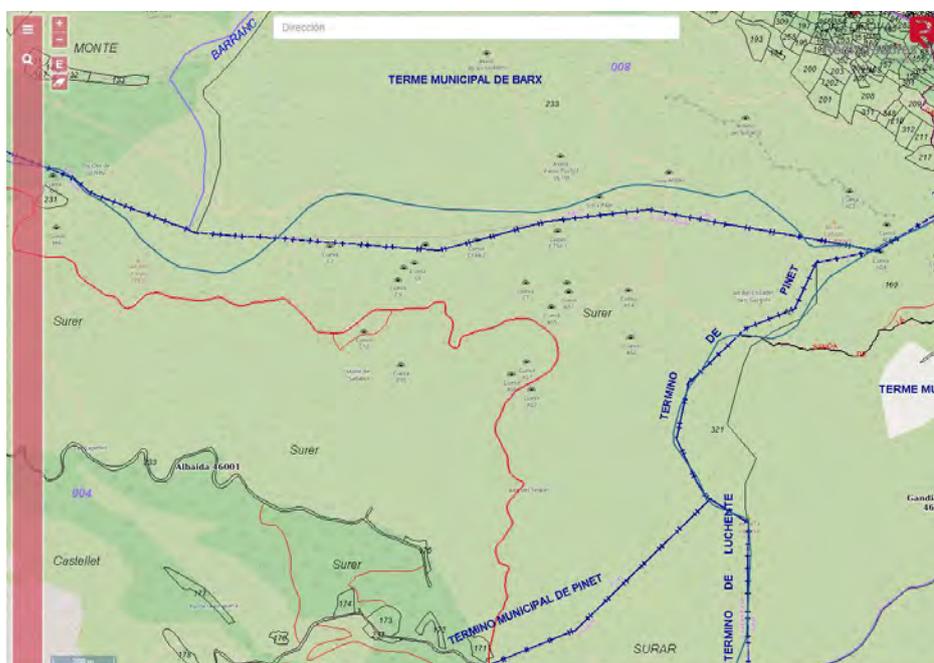
**ANÁLISIS:** mientras que la línea de término oficial del IGN atraviesa algunas parcelas catastrales y por tanto sus posibles fincas registrales correspondientes, la línea de catastro por definición respeta dichas parcelas. La línea de término municipal (y, en este caso, línea límite entre DDHH) es imposible de determinar a simple vista con precisión a partir de una interpretación del acta de deslinde, puesto que se trata de una zona de montaña.

**SOLUCIÓN PROPUESTA:** No se puede expresar con convicción la conformidad ni la disconformidad con ninguna de las dos líneas delimitadoras de DH por las razones antes expresadas pero se rechaza la línea demarcación DH 2019 propuesta y **se acepta la línea DH 2012**, ya que empíricamente aparenta ajustarse mejor a la realidad. Además en este caso también se ajusta mejor a la realidad física aparente y a la cartografía existente de la zona.

*Tercera parte:*



*Demarcación propuesta DH 2019*



**PROBLEMÁTICA:** al tratarse de una zona de montaña no hay modo de determinar con precisión el límite entre DDHH.

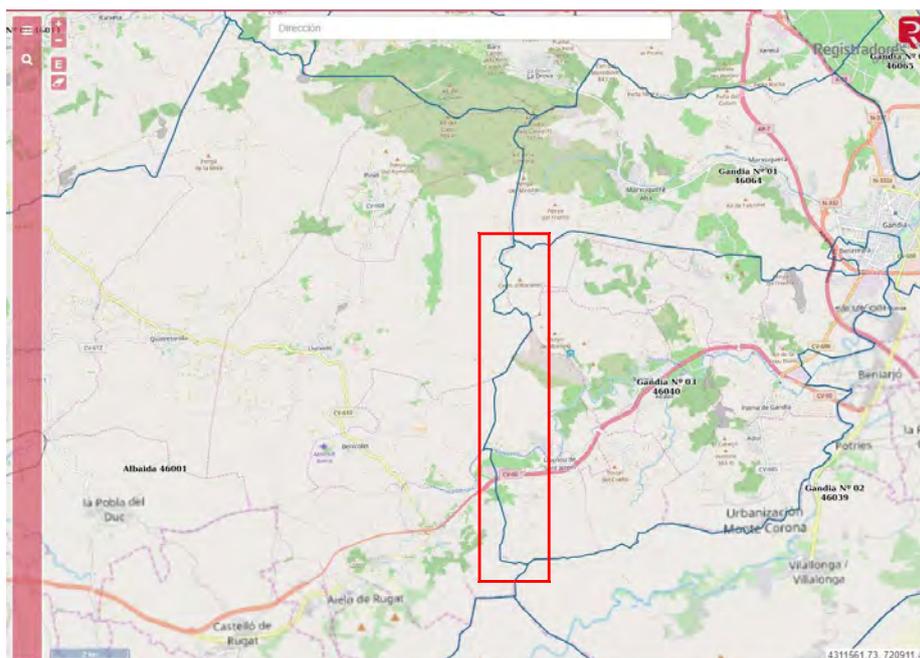
**ANÁLISIS:** ambas demarcaciones representadas (DH julio y diciembre 2019 propuesta y DH 2012) son coincidentes en este tramo.

**SOLUCIÓN PROPUESTA:** No se puede expresar con convicción la conformidad ni la disconformidad con las líneas delimitadoras de DH por la razón antes expresada pero se aceptaría cualquier de las líneas demarcación DH 2019 y **DH 2012** , ya que empíricamente en todos los casos analizados son muy similares.

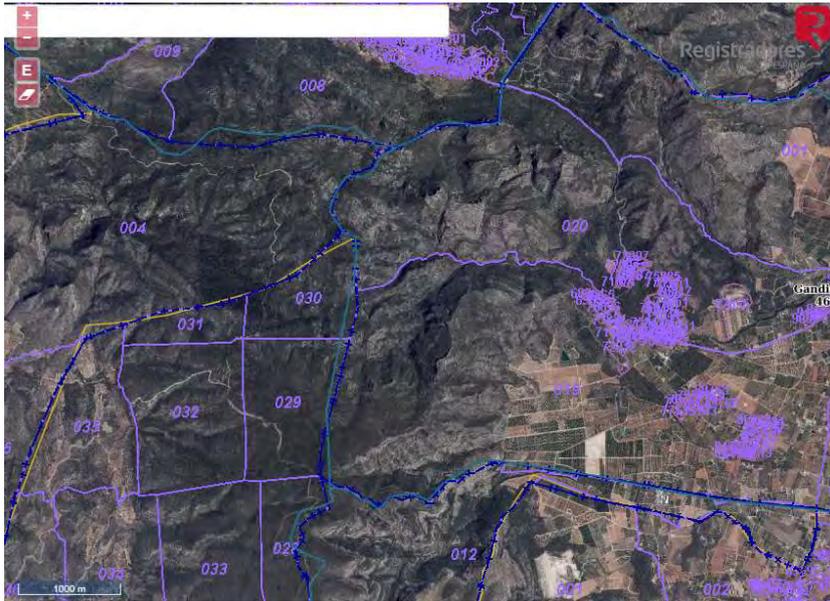
## TRAMO ALBAIDA – GANDIA 3 (II)

De nuevo, por discontinuidad de dicha línea, estando en medio DH Gandia 1.

*Primera parte:*



Demarcación propuesta DH 2019



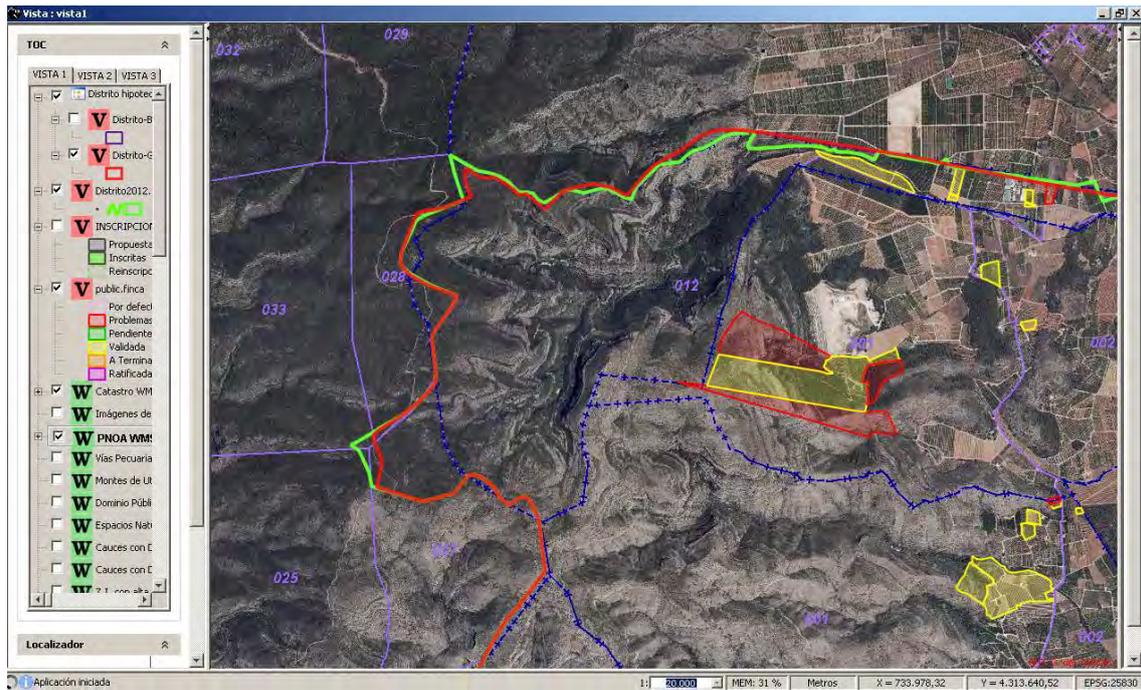
*Demarcación propuesta DH 2019 junto con cartografía catastral, ambas superpuestas a la ortoimagen de máxima actualidad del PNOA.*

*Demarcación propuesta DH 2019 en azul oscuro, demarcación DH 2012 en azul claro.*

**PROBLEMÁTICA:** de nuevo se trata de una zona de montaña, por lo que no hay modo de determinar con precisión el límite entre DDHH.

**ANÁLISIS:** no parece afectar a ninguna finca que quedase entre los DDHH implicados.

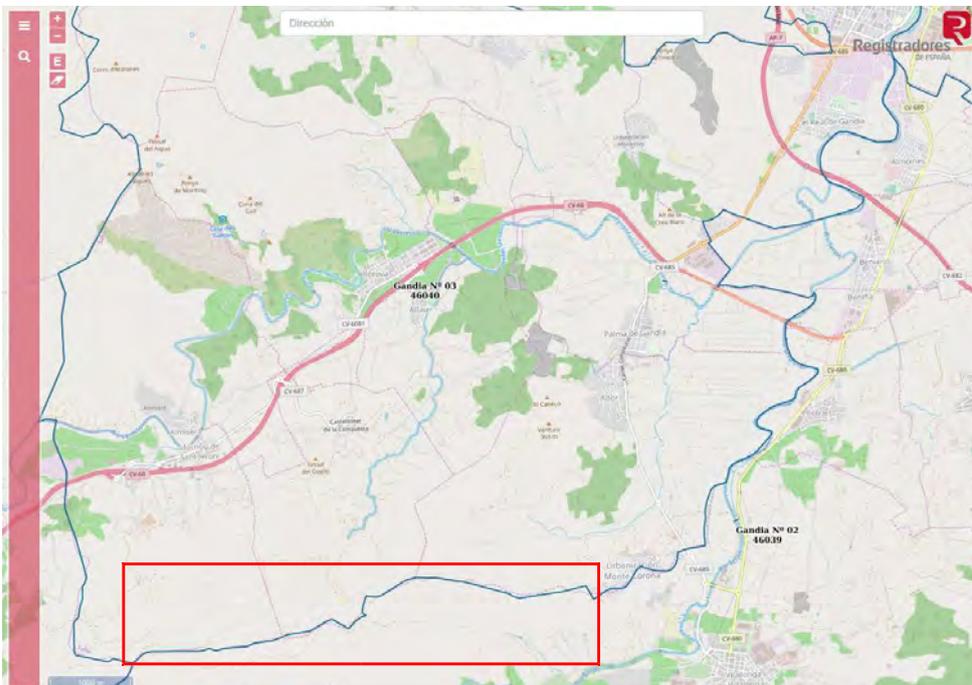
**SOLUCIÓN PROPUESTA:** No se puede expresar con convicción la conformidad ni la disconformidad con las líneas delimitadoras de DH por la razón antes expresada, pero se rechaza la línea demarcación DH julio y diciembre 2019 (color rojo) propuesta y se **acepta la línea DH 2012** (color verde), ya que empíricamente en todos los casos analizados anteriormente aparenta ajustarse mejor a la realidad.



En rojo DH julio y diciembre 2019, en verde demarcación de 2012, en azul discontinua L.L. de Catastro

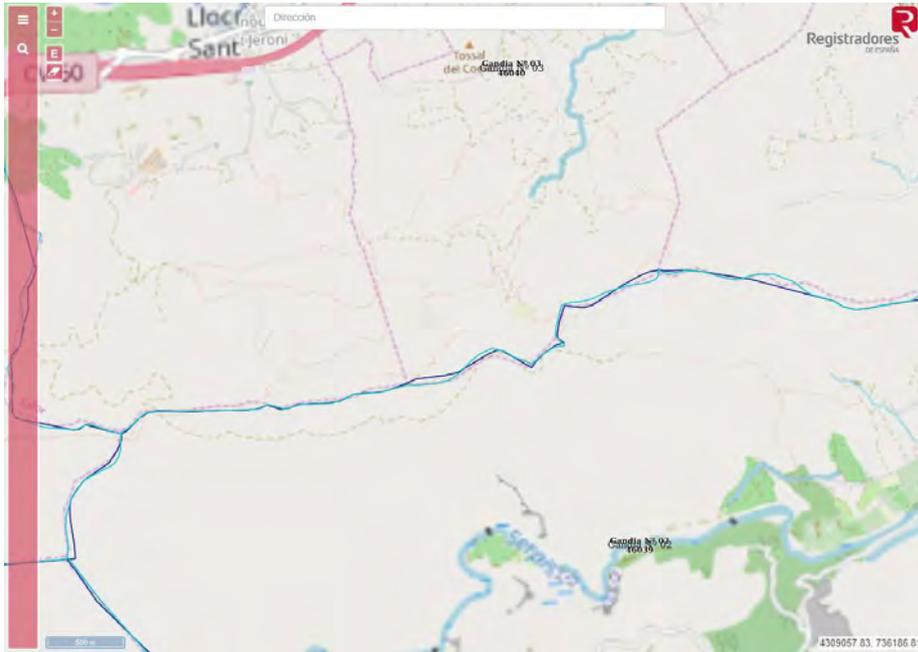
## TRAMO GANDIA 2 – GANDIA 3

Primera parte:



Demarcación propuesta DH 2019



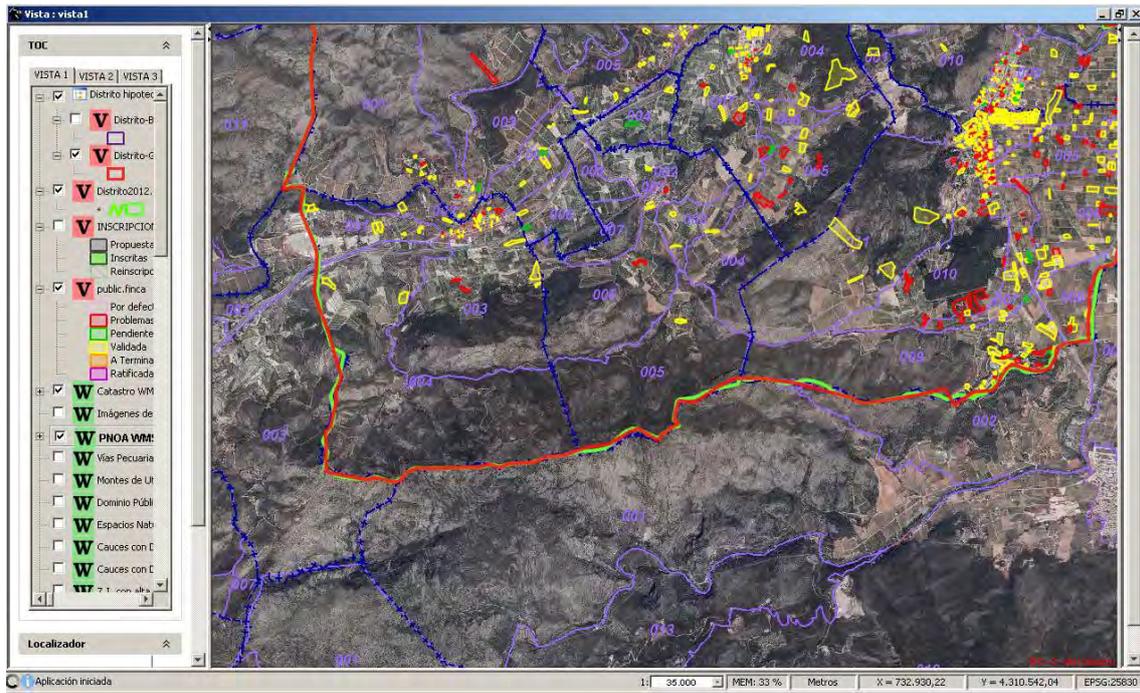


*Demarcación propuesta  
DH 2019 en azul oscuro, demarcación DH 2012 en azul claro.*

**PROBLEMÁTICA:** de nuevo se trata de una zona de montaña, por lo que no hay modo de determinar con precisión el límite entre DDHH.

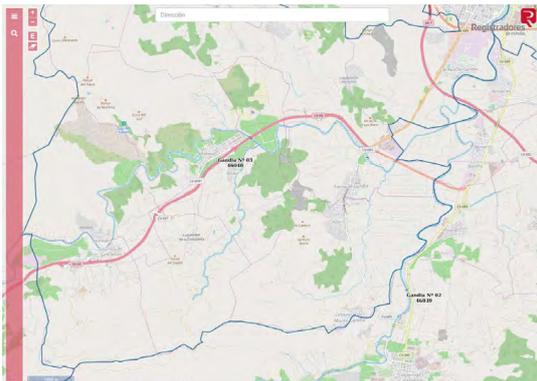
**ANÁLISIS:** no parece afectar a ninguna finca que quedase entre los DDHH implicados.

**SOLUCIÓN PROPUESTA:** No se puede expresar con convicción la conformidad ni la disconformidad con las líneas delimitadoras de DH por la razón antes expresada, pero se rechaza la línea demarcación DH julio y diciembre 2019 (color rojo) propuesta y **se acepta la línea DH 2012** (color verde), ya que empíricamente en todos los casos analizados anteriormente aparenta ajustarse mejor a la realidad.

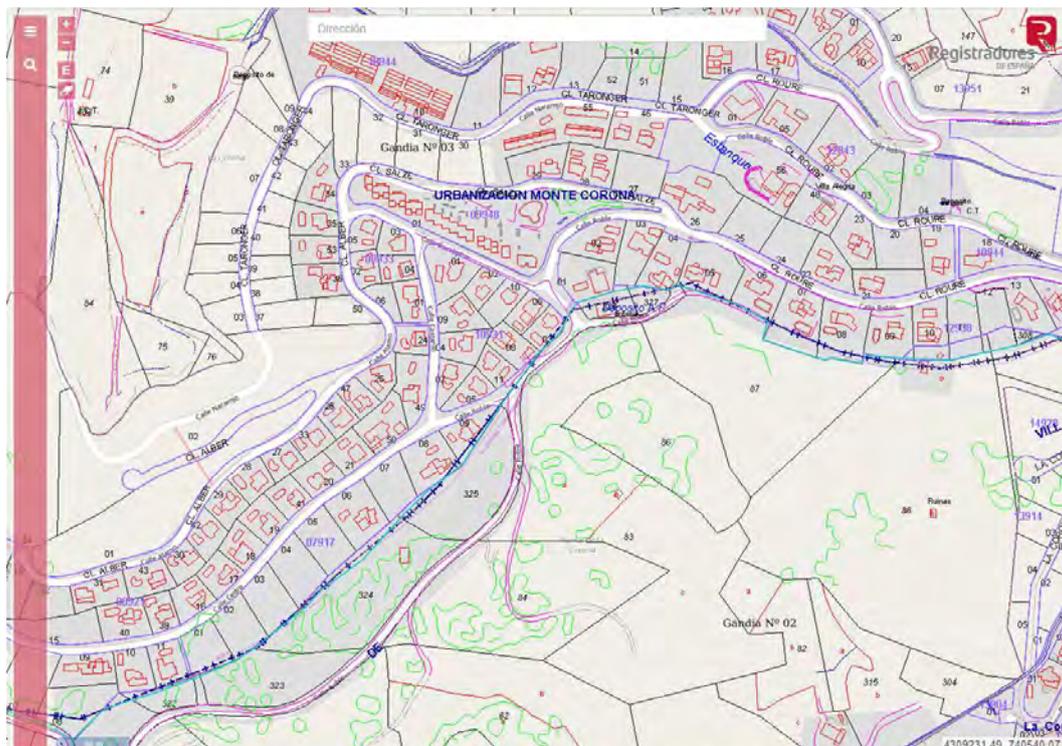


En rojo demarcación de 2019, en verde demarcación de 2012, en azul discontinua L.L. de Catastro.

Segunda parte (urbanización):



Demarcación propuesta DH 2019

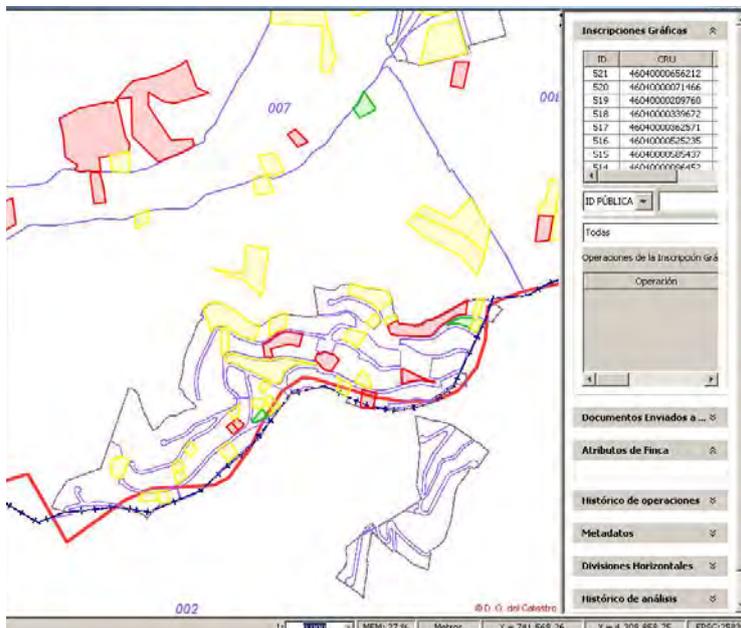


*Demarcación propuesta DH 2019 en azul oscuro, demarcación DH 2012 en azul claro, cartografía catastral con su simbología correspondiente.*

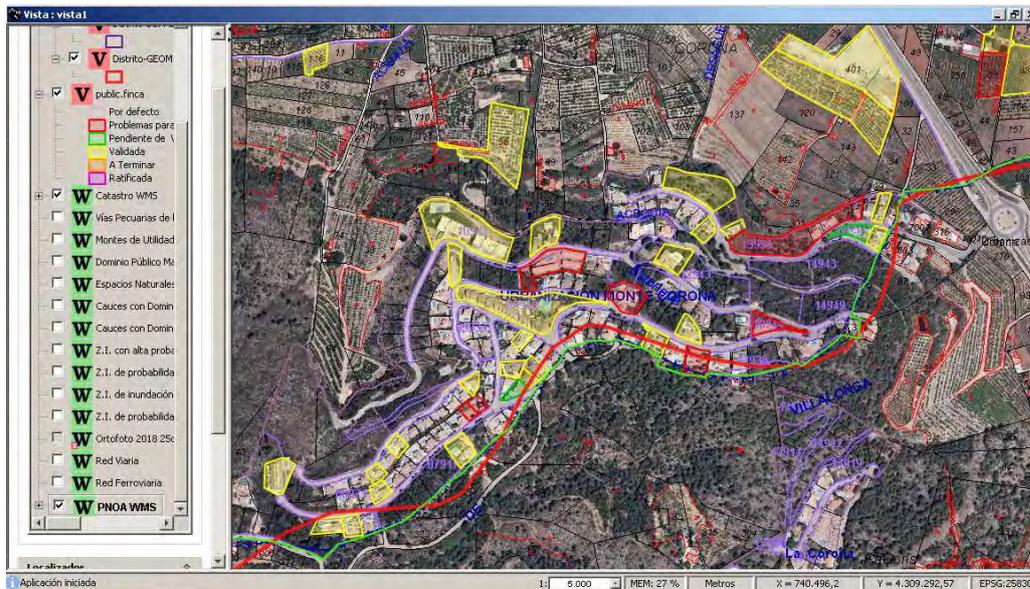
**PROBLEMÁTICA:** la urbanización denominada Monte Corona queda afectada por la delimitación actual del DH 2019 propuesta, por lo menos por la parte de Gandia 3. Algunas de las fincas pendientes de inscripción gráfica del presente DHG3 y otras con validación gráfica anterior a la Ley 13/2015 quedan divididas por la línea límite del DH, o incluso fuera de ésta.

**ANÁLISIS:** la línea DH 2012, a parte de resolver el problema de la indeterminación de las fincas pendientes de inscripción en cuanto a su pertenencia a uno de los dos registros implicados, también se adapta mejor a la realidad física aparente por respetar la delimitación de las parcelas y construcciones existentes.

**SOLUCIÓN PROPUESTA:** No se puede expresar con precisión a simple vista cuál es la línea de término municipal en este tramo, pero se rechaza la línea demarcación DH 2019 (color rojo) propuesta y **se acepta la línea DH 2012** (color verde); ya que, como se ha comentado durante el análisis, se ajusta mejor a la realidad física aparente y a la delimitación de los elementos territoriales como parcelas y fincas con construcciones ya existentes.

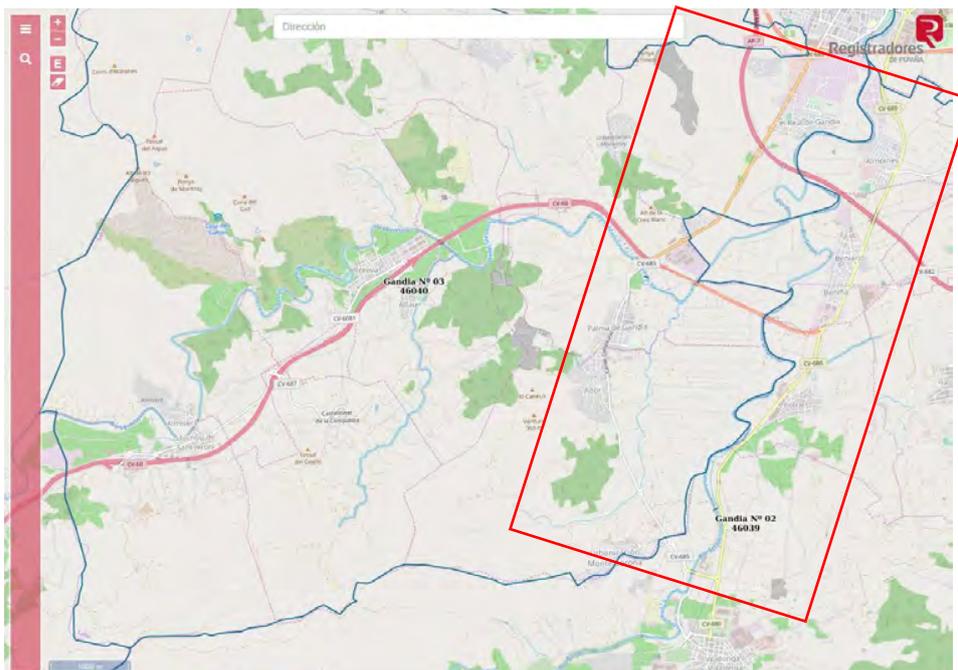


*Demarcación propuesta DH 2019 en rojo*



*En rojo demarcación de 2019, en verde demarcación de 2012, en azul discontinua L.L. de Catastro*

*Tercera parte:*

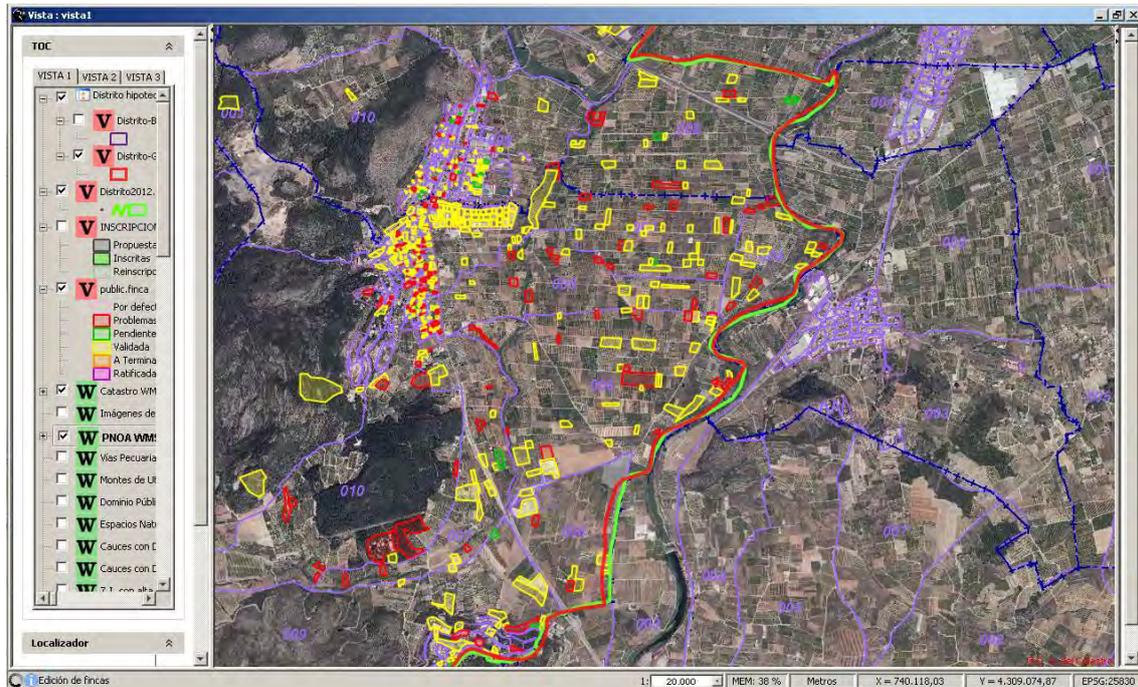


*Demarcación propuesta DH 2019*

**PROBLEMÁTICA:** las fincas de este tramo quedan afectadas por la delimitación actual del DH 2019 propuesta, por lo menos por la parte de Gandía 3. Algunas de las fincas pendientes de inscripción del presente DHG3 quedan divididas por la línea límite del DH, o incluso fuera de ésta.

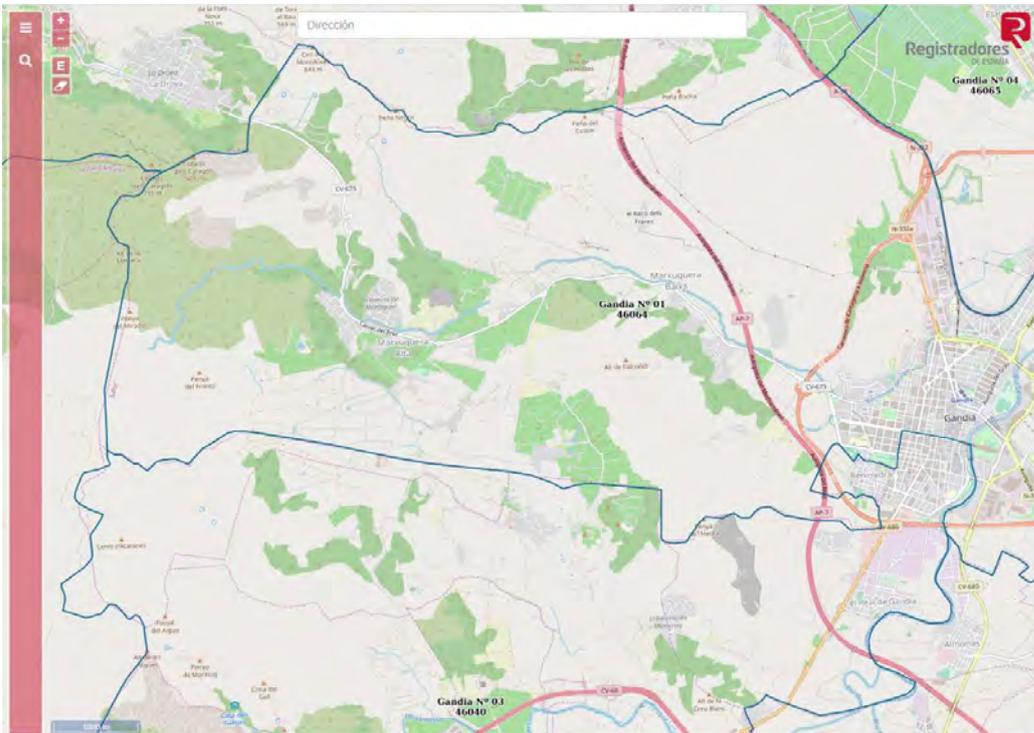
**ANÁLISIS:** la línea DH 2012, a parte de resolver el problema de la indeterminación de las fincas pendientes de inscripción gráfica en cuanto a su pertenencia a uno de los dos registros implicados, también se adapta mejor a la realidad física aparente por respetar la delimitación de las parcelas y construcciones existentes.

**SOLUCIÓN PROPUESTA:** No se puede expresar con precisión a simple vista cuál es la línea de término municipal en este tramo, pero se rechaza la línea demarcación DH 2019 (color rojo) propuesta y se **acepta la línea DH 2012** (color verde); ya que, como se ha comentado durante el análisis, se ajusta mejor a la realidad física aparente y a la delimitación de los elementos territoriales como parcelas, fincas y construcciones ya existentes.



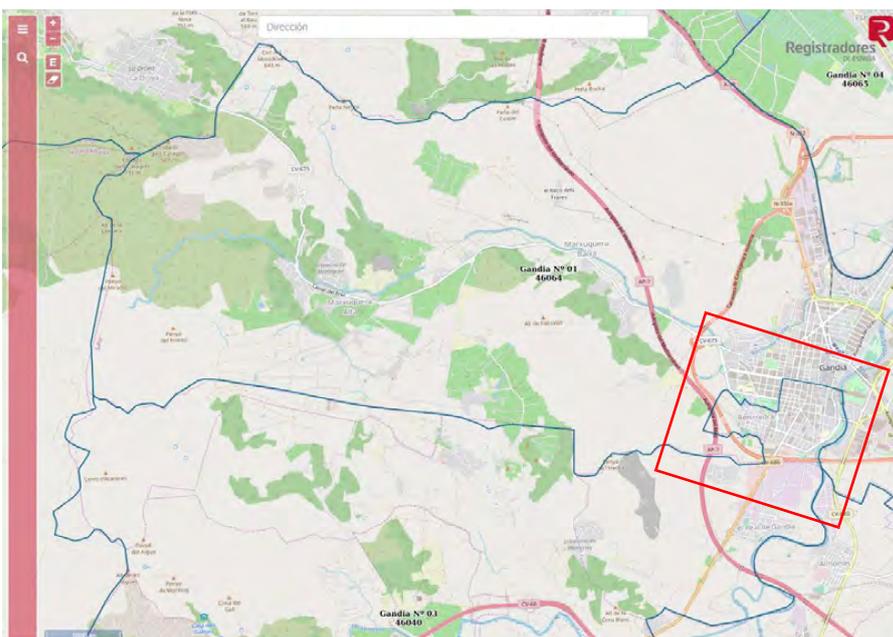
*En rojo demarcación de 2019, en verde demarcación de 2012, en azul discontinua L.L. de Catastro*

## TRAMO GANDIA 1 – GANDIA 3



Demarcación propuesta DH 2019

*Primera parte (núcleo urbano de la ciudad de Gandia):*

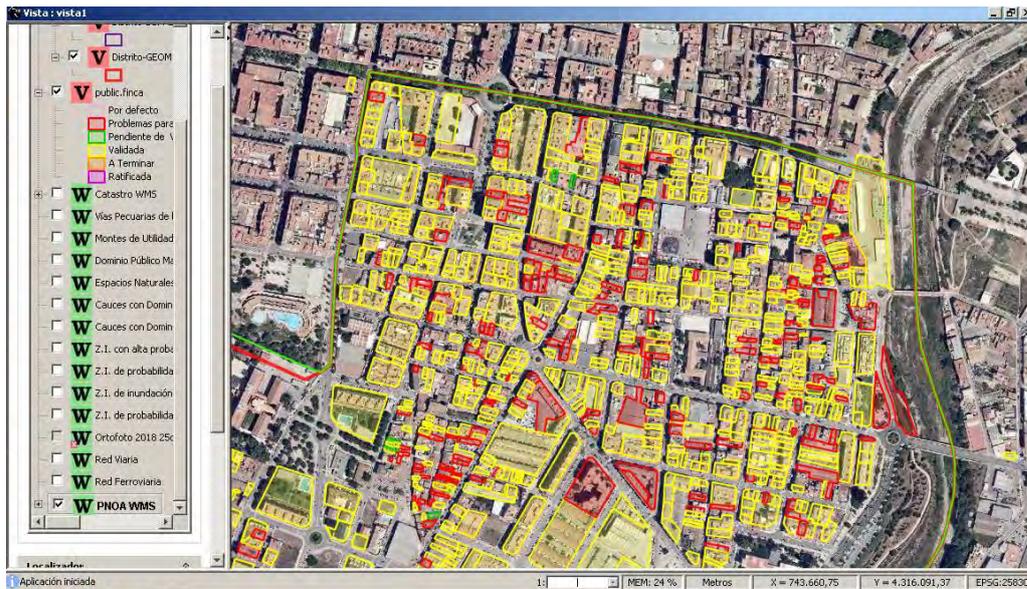




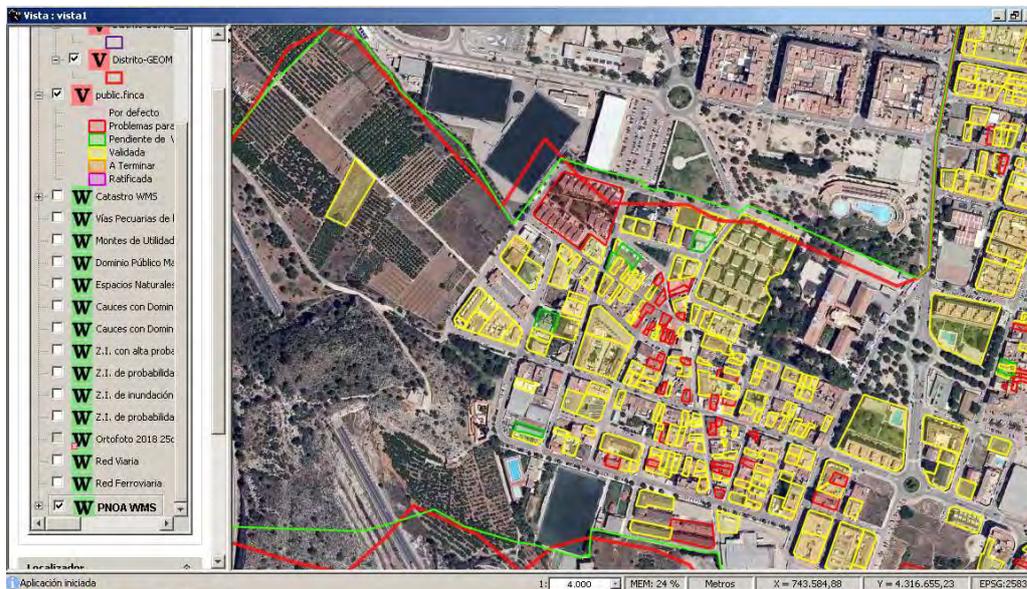
**PROBLEMÁTICA:** en la Calle Gandia la línea DH 2019 propuesta no respeta la demarcación literaria del ministerio de justicia que discurre por la calle; partiendo construcciones, parcelas y fincas que no pertenecen a los dos registros sino sólo a DHG3.

**ANÁLISIS:** tras el estudio de la demarcación literaria se puede determinar que la línea DH julio y diciembre 2019 no respeta dicha demarcación, mientras que la demarcación DH 2012 sí.

**SOLUCIÓN PROPUESTA:** respaldado por la demarcación literaria se rechaza la línea demarcación DH julio y diciembre 2019 (color rojo) propuesta y **se acepta la línea DH 2012** (color verde); ya que, como se ha comentado durante el análisis, se ajusta a la demarcación aprobada, a la realidad física aparente y a la delimitación de los elementos territoriales como parcelas, fincas y construcciones ya existentes.

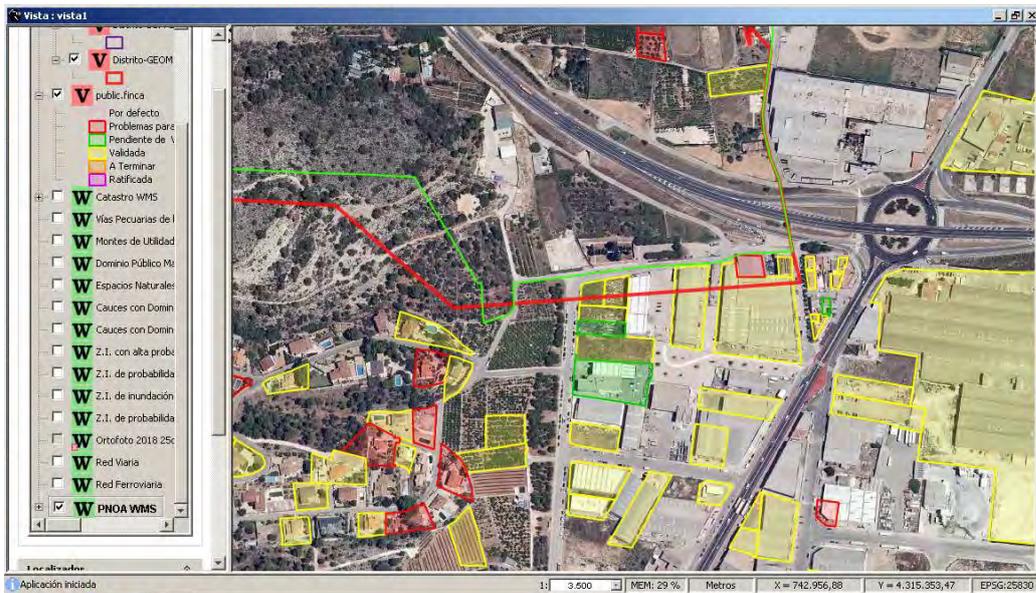


*En rojo demarcación DH julio y diciembre 2019, en verde demarcación DH 2012*



*En rojo demarcación DH julio y diciembre 2019, en verde demarcación DH 2012*

También hay incidencias más al Sur:



*En rojo demarcación de 2019, en verde demarcación de 2012*

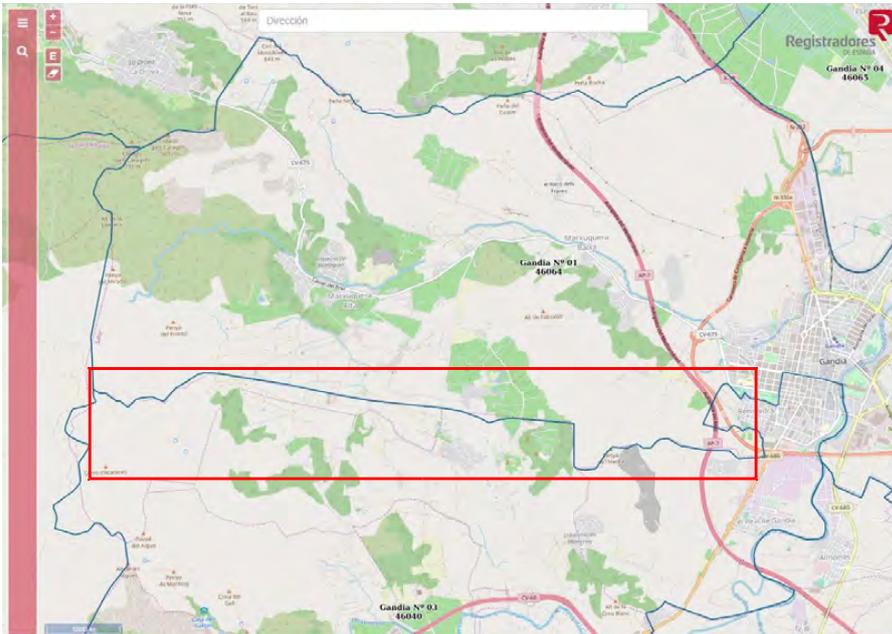
**PROBLEMÁTICA:** la línea DH 2019 propuesta no respeta la demarcación literaria aprobada que discurre por la calle; partiendo construcciones, parcelas y fincas que no pertenecen a los dos registros sino sólo a DHG3.

Fincas 1440, 3287 y 3547 están validadas definitivas y provisionales en el DH G3

**ANÁLISIS:** tras el estudio de la demarcación literaria se puede determinar que la línea DH julio y diciembre 2019 propuesta no respeta dicha demarcación, mientras que la demarcación DH 2012 sí.

**SOLUCIÓN PROPUESTA:** respaldado por la demarcación literaria se rechaza la línea demarcación DH julio y diciembre 2019 (color rojo) propuesta y **se acepta la línea DH 2012** (color verde); ya que, como se ha comentado durante el análisis, se ajusta a la demarcación aprobada, a la realidad física aparente y a la delimitación de los elementos territoriales como parcelas, fincas y construcciones ya existentes, resolviendo los problemas expuestos.

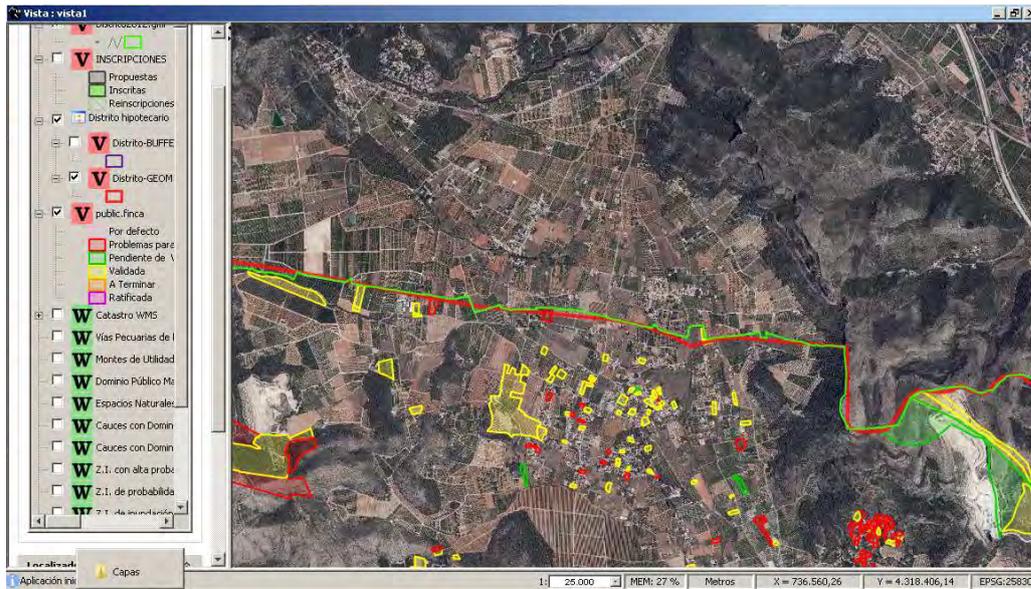
Segunda parte:



**PROBLEMÁTICA:** la línea DH 2019 propuesta no respeta la delimitación de las parcelas observadas en el terreno, partiéndolas e incluso dejándolas fuera del presente DHG3.

**ANÁLISIS:** tras la comparación de la línea DH 2019 propuesta y la línea DH 2012 se observa que la línea DH 2012 respeta dichas parcelas y, por tato, posibles fincas.

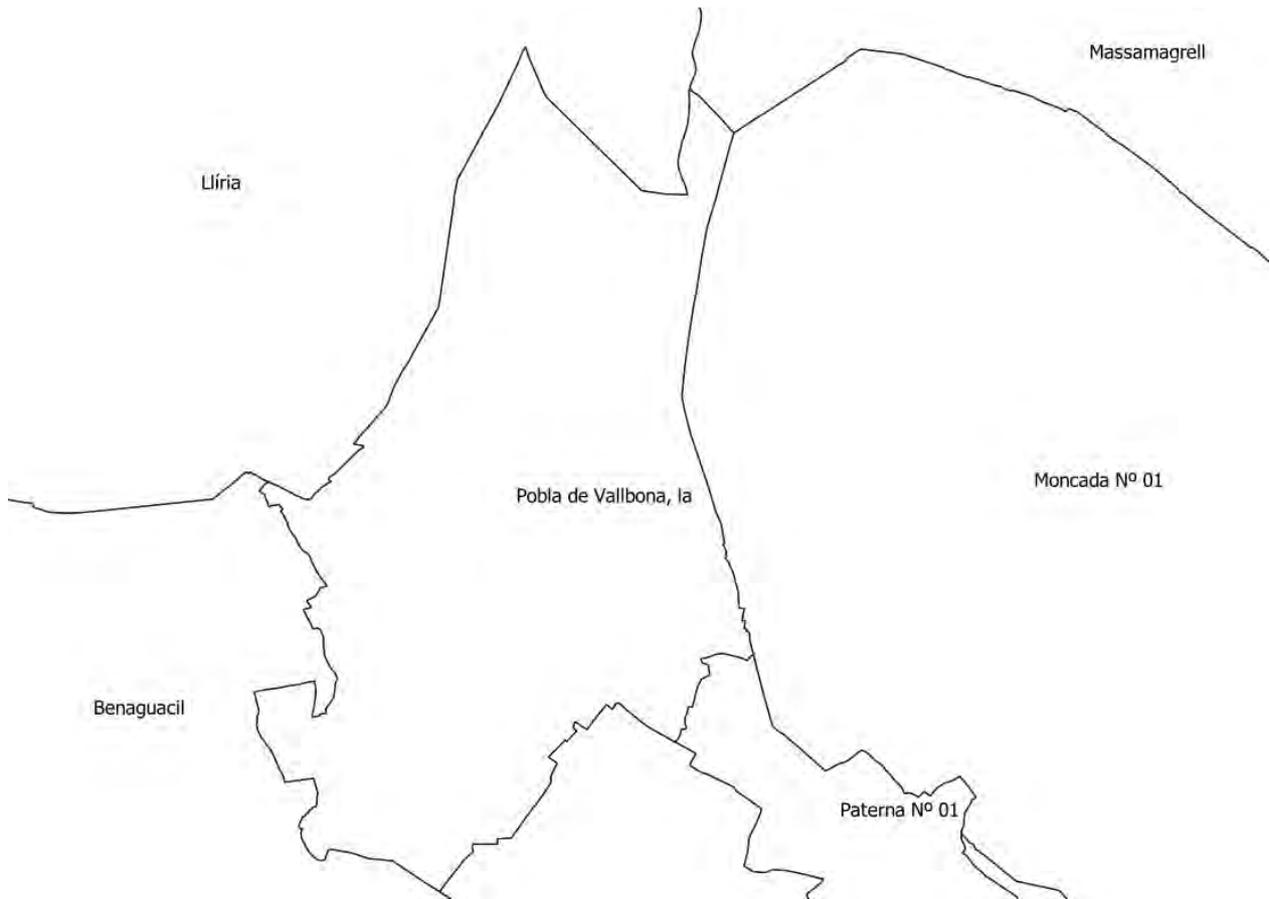
**SOLUCIÓN PROPUESTA:** no se puede determinar con precisión la línea límite entre los DDHH implicados, peron **se acepta la línea DH 2012** (color verde); ya que, como se ha comentado durante el análisis, se ajusta mejor a la realidad física aparente del terreno respetando la delimitación de los elementos territoriales ya existentes, resolviendo los problemas expuestos.



*En rojo demarcación de 2019, en verde demarcación de 2012*

# DEMARCACI3N REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA POBLA DE VALLBONA

---



## Introducción

Informe sobre el estudio de la demarcación propuesta del distrito hipotecario perteneciente al Registro de la Propiedad de Poble de Vallbona (en adelante DHPV) cuya circunscripción, según consta en el visor de distritos hipotecarios, *se forma por segregación RD 2007 del Registro de la Propiedad de Llíria. Capitalidad: la Poble de Vallbona. Circunscripción: El término municipal de la Poble de Vallbona.*

Tras el correspondiente análisis pormenorizado de las líneas de demarcación de los términos municipales de acuerdo con el Instituto Geográfico Nacional (en adelante DH 2019), las líneas de demarcación de distritos hipotecarios publicadas en el visor en <http://distritoshipotecarios.registradores.org/> y en el geoportal en <http://geoportal.registradores.org/geoportal/index.html>, actas de deslinde, ortofotografías históricas y actuales e identificación y comparación con la línea del distrito hipotecario en 2012 (en adelante DH 2012) se han detectado anomalías y se proponen unas soluciones por tramos.

El análisis se ha realizado con el programa informático QGIS, visualizando las capas necesarias.

## Análisis por tramos

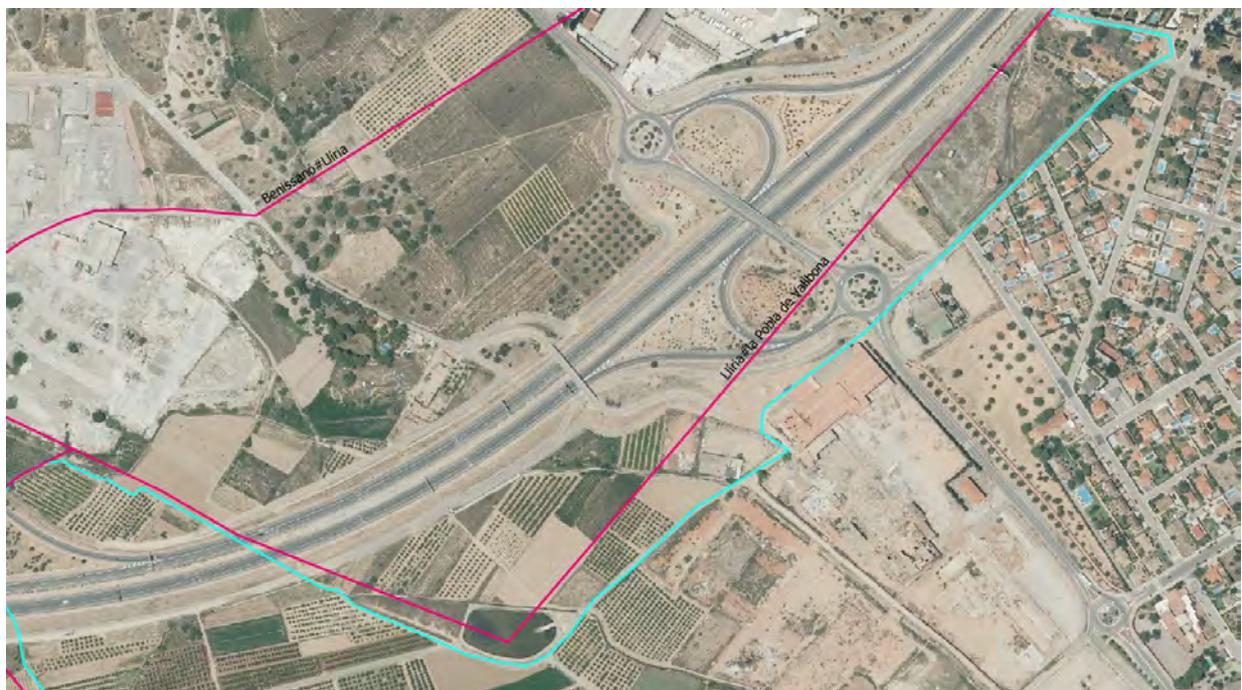
### TRAMO LLÍRIA – POBLA DE VALLBONA

#### *Primera parte*

Las partes primera y segunda de dicho tramo coincide con la línea de término municipal entre Llíria y Poble de Vallbona. El análisis se realiza de Suroeste a Nordeste, comenzando en el mojón de tres términos (en adelante M3T) común a los términos municipales de Benaguacil, Llíria y Poble de Vallbona; termina en el M3T común a los terminos municipales de Olocáu, Llíria y Poble de Vallbona.



*Demarcación propuesta DH 2019 en rojo, demarcación DH2012 en azul*

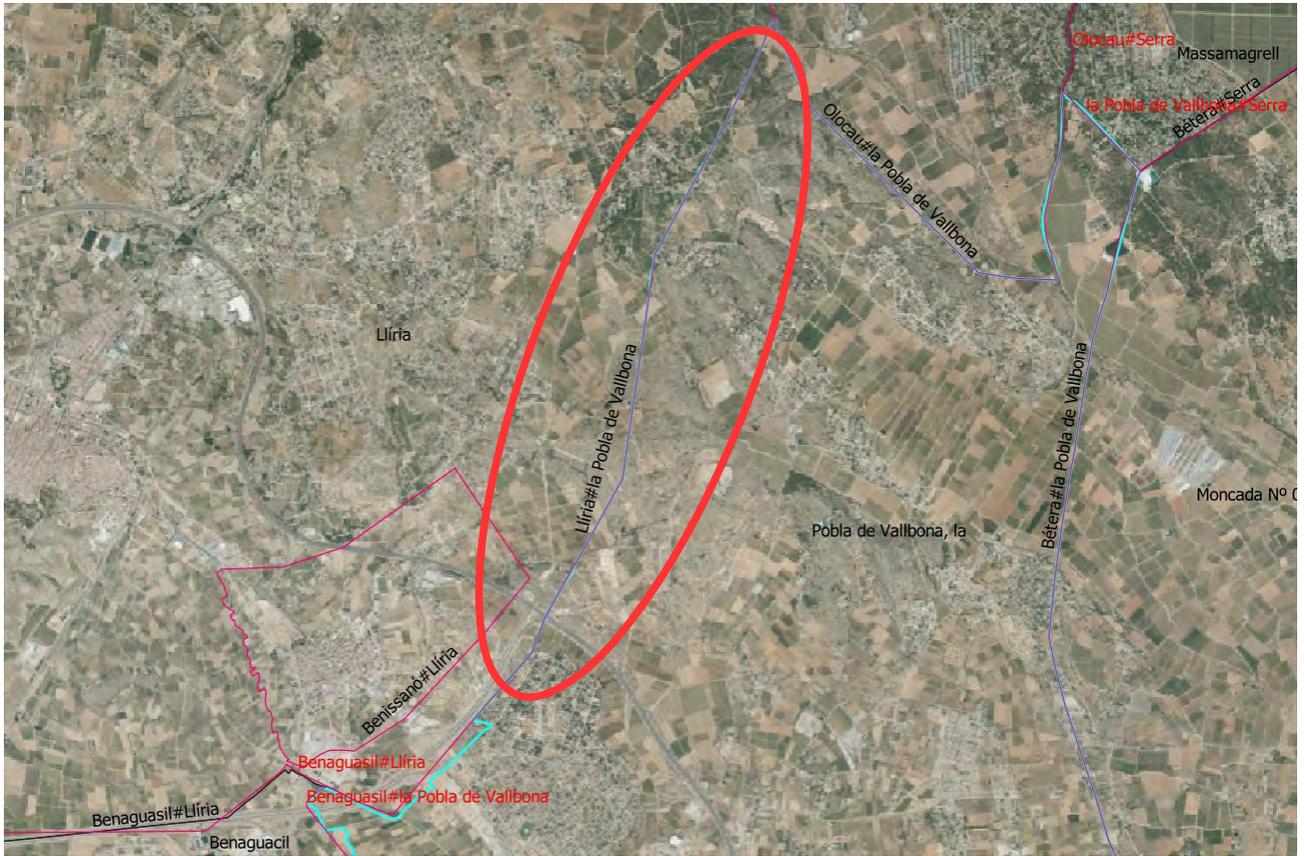


**PROBLEMÁTICA:** La línea de la demarcación propuesta DH 2019 (representada en color rojo) no parece respetar las parcelas del terreno, dejando algunas posibles fincas registrales divididas en dos, entorpeciendo procesos de inscripción por la indeterminación del distrito hipotecario al que pertenecen las fincas afectadas.

**ANÁLISIS:** No es posible determinar la posición de los mojones en un mapa a simple vista y, por tanto, tampoco es posible determinar las uniones entre ellos. Por ello se procede a buscar una solución que resuelva la problemática expuesta.

SOLUCIÓN PROPUESTA: Se rechaza la línea demarcación DH 2019 propuesta y **se acepta como menos mala la línea DH 2012** (representada en color azul) por adaptarse mejor a la realidad física aparente del terreno y, presumiblemente, a la línea de término entre Pobla de Vallbona y Llíria.

*Segunda parte*

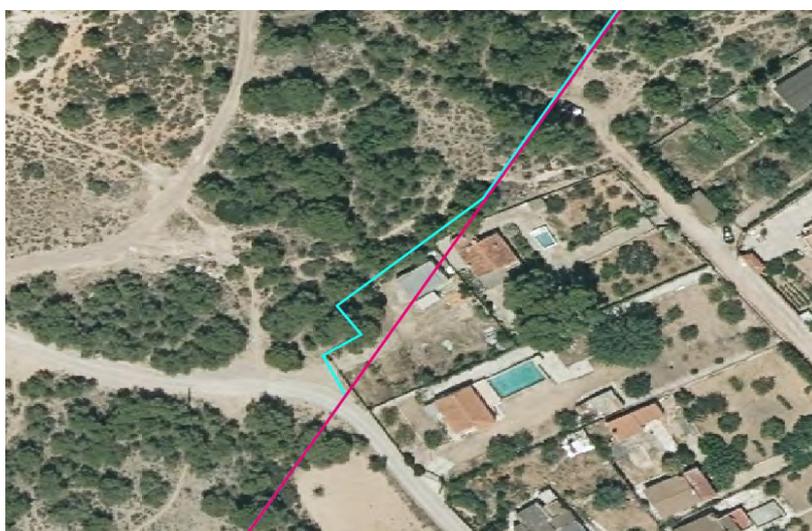


*Demarcación propuesta DH 2019 en rojo, demarcación DH2012 en azul*



PROBLEMÁTICA: Ambas líneas, DH 2019 y DH 2012, atraviesan varias posibles fincas registrales.

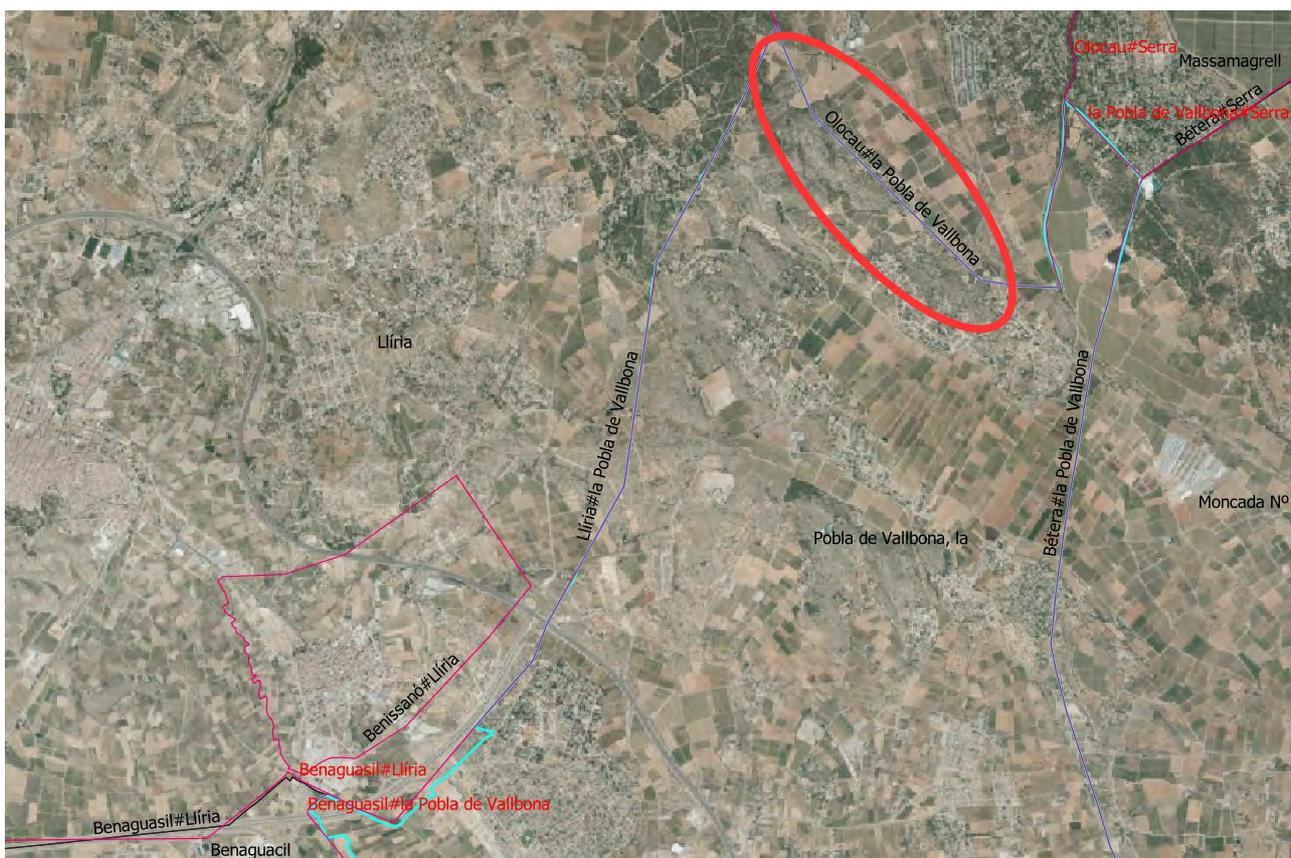
ANÁLISIS: Al tratarse de una zona rústica de montaña, es imposible a simple vista determinar por donde debe discurrir la línea límite entre municipios. Ambas líneas objeto de análisis coinciden en la mayor parte del tramo; a continuación se muestra la única diferencia considerable en esta parte del tramo Llíria – Pobla de Vallbona, donde la línea DH 2012 parece adaptarse mejor al parcelario.



SOLUCIÓN PROPUESTA: Se rechaza la línea demarcación DH 2019 propuesta y **se acepta como menos mala la línea DH 2012** (representada en color azul) por adaptarse mejor a la realidad física aparente del terreno y, presumiblemente, a la línea de término municipal entre Pobla de Vallbona y Llíria.

### *Tercera parte*

Esta tercera parte del tramo coincide con la línea de término municipal entre Olocau y Pobla de Vallbona. El análisis se realiza de Oeste a Este, comenzando en el M3T común a los terminos municipales de Llíria, Olocau y Pobla de Vallbona; termina en el M3T común a los términos municipales de Serra, Olocau y Pobla de Vallbona.



*Demarcación propuesta DH 2019 en rojo, demarcación DH2012 en azul*



PROBLEMÁTICA: Hasta la parte Este del tramo, ambas líneas DH 2019 y DH 2012 coinciden. Pero después la línea DH 2019 parece invadir un camino de una parcela rústica.



ANÁLISIS: Puesto que el camino que se observa en la ortofotografía en la imagen anterior, sea de titularidad pública o privada, ha de inscribirse en un único distrito hipotecario, se elige la línea DH que respeta su delimitación; además, se tiene también en cuenta la línea de término municipal de la cartografía catastral.

SOLUCIÓN PROPUESTA: Se rechaza la línea demarcación DH 2019 propuesta y **se acepta como menos mala la línea DH 2012** (representada en color azul) por adaptarse mejor a la realidad física aparente del terreno, por respetar el parcelario y por ser respaldada por la línea de término municipal presente en la cartografía catastral.

## TRAMO MASSAMAGREL – POBLA DE VALLBONA



*Demarcación propuesta DH 2019 en rojo, demarcación DH2012 en azul*

El tramo entre los distritos hipotecarios de Massamagrell y de Pobla de Vallbona queda definido por la línea de término municipal entre Pobla de Vallbona y Serra; la cual comienza en el M3T común a los términos municipales de Olocau, Serra y Pobla de Vallbona, y termina en el M3T común a los términos municipales de Bétera, Serra y Pobla de Vallbona. El análisis de este tramo se realiza de Noroeste a Sudeste.

PROBLEMÁTICA: La línea correspondiente a la demarcación propuesta DH 2019 divide fincas de naturaleza urbana, dejando una parte residual de éstas en un distrito hipotecario diferente al que pertenece la mayor parte de la finca.

ANÁLISIS: La línea DH 2019, a diferencia de la línea DH 2012, no respeta la delimitación de aparentes fincas registrales. Se procede a elegir una solución no necesariamente mas exacta, puesto que no se puede determinar a simple vista la posición de los mojones de término y por tanto de la línea de término municipal, pero sí la solución que evita problemas de indeterminación del distrito hipotecario al que pertenecen las fincas mencionadas.

SOLUCIÓN PROPUESTA: Se rechaza la línea demarcación DH 2019 propuesta y **se acepta como**

**menos mala la línea DH 2012** (representada en color azul) por adaptarse mejor a la realidad física aparente del terreno. De modo que las fincas con más superficie dentro del término municipal de Pobla de Vallbona se quedan en dicho término, y del mismo modo se liberan las fincas que aparentemente pertenecen al término municipal de Serra, abarcado por el distrito hipotecario perteneciente al Registro de la Propiedad de Massamagrell.



## TRAMO MONCADA Nº1 – POBLA DE VALLBONA

El tramo entre los distritos hipotecarios de Moncada nº1 y Poble de Vallbona coincide con la línea de término municipal entre Bétera y Poble de Vallbona. El análisis de este tramo se realiza comenzando en el M3T común a los términos de Serra, Bétera y Poble de Vallbona en sentido Nordeste – Suroeste; termina en el M3T común a los términos municipales de San Antonio de Benagéber, Bétera y Poble de Vallbona.

### *Primera parte*



*Demarcación propuesta DH 2019 en rojo, demarcación DH2012 en azul*



**PROBLEMÁTICA:** En esta parte del tramo, ambas líneas DH 2019 y DH 2012 coinciden. Ambas dividen aparentes fincas registrales, pero el mayor problema recae en las zonas urbanas. Ninguna de estas líneas respeta la delimitación de las parcelas.

**ANÁLISIS:** No es posible establecer a simple vista en una ortofotografía una línea de término municipal, pero se aprecia que muchas posibles fincas registrales (entre ellas fincas de naturaleza urbana) quedan entre dos distritos hipotecarios.

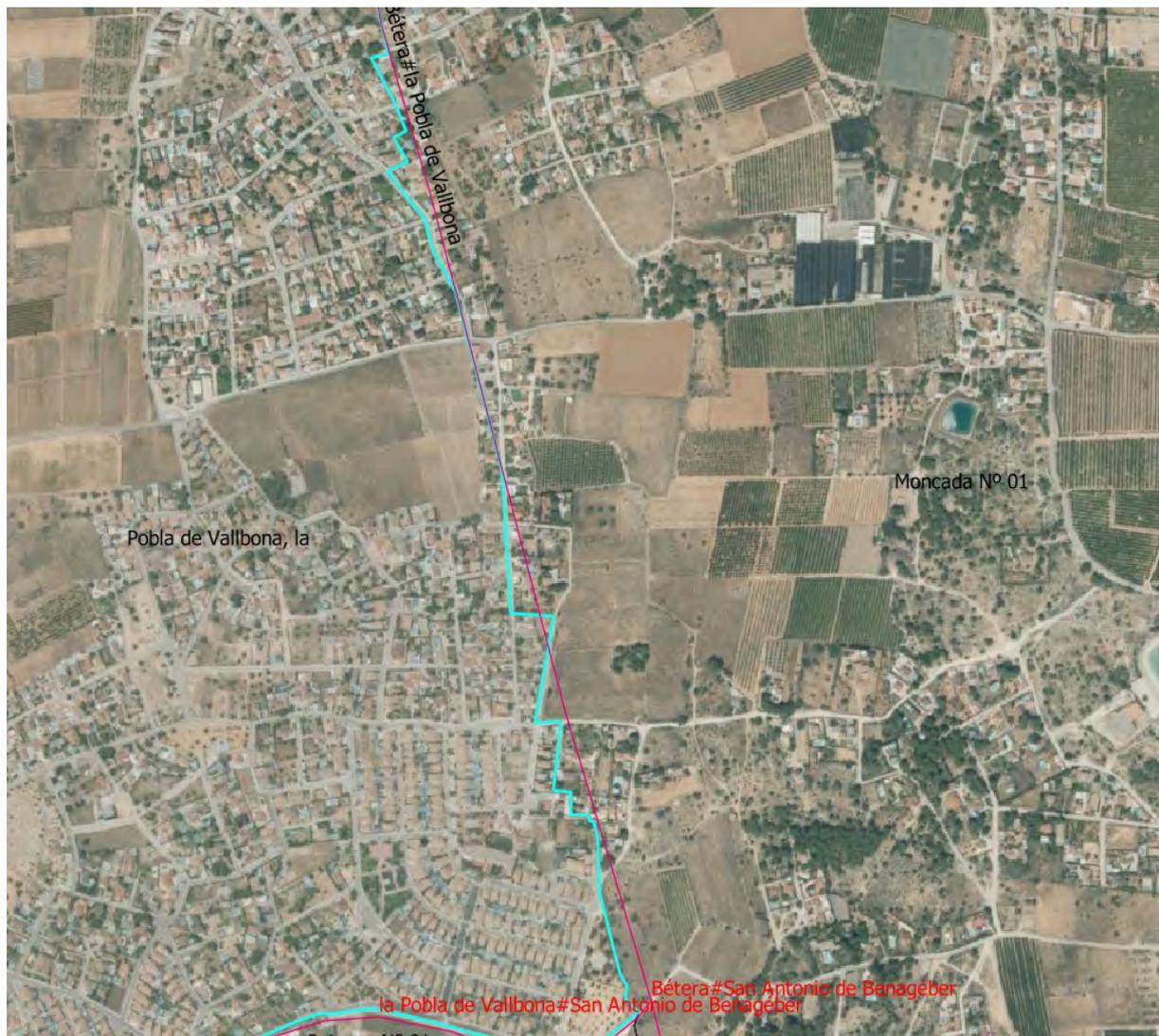
**SOLUCIÓN PROPUESTA:** no se puede expresar conformidad ni disconformidad con ninguna de las líneas de demarcación de los distritos hipotecarios, **se acepta como menos mala la línea de demarcación DH 2012** puesto que es la que se ha aceptado para los casos anteriores, pero es igual que la línea DH 2019 la cual se rechaza en el presente caso.



Segunda parte



Demarcación propuesta DH 2019 en rojo, demarcación DH2012 en azul



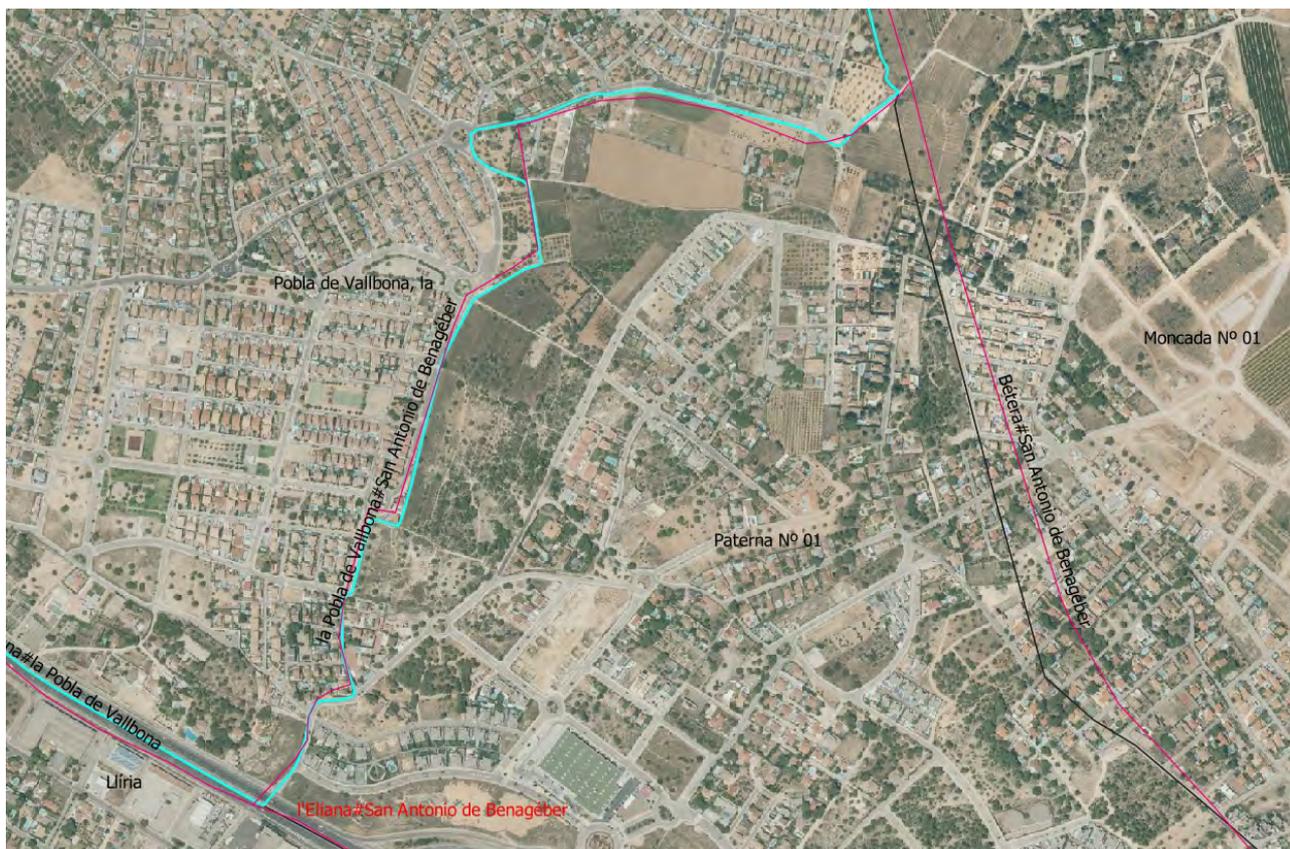
**PROBLEMÁTICA:** La línea correspondiente a la demarcación propuesta DH 2019 divide fincas (algunas de naturaleza urbana), dejando éstas fincas entre dos distritos hipotecarios diferentes una parte residual de éstas en un distrito hipotecario diferente al que pertenece la mayor parte de la finca.

**ANÁLISIS:** La línea DH 2019 discurre con una forma más recta, dividiendo las fincas mencionadas. La línea DH 2012 tampoco parece representar la línea de término municipal pero sí respeta mejor las aparentes fincas registrales.

**SOLUCIÓN PROPUESTA:** se rechaza la línea DH 2019 **se acepta como menos mala la línea DH 2012** (representada en color azul). No obstante, no es una solución para nada rigurosa al igual que aceptar la línea DH 2019 tampoco lo sería; pero es la solución menos problemática al respetar dichas fincas.

## TRAMO PATERNA N°1 – POBLA DE VALLBONA

Se analiza la línea límite entre los distritos hipotecarios de Paterna nº1 y Pobla de Vallbona, coincidente con la línea de término municipal entre San Antonio de Benagéber y Pobla de Vallbona. El análisis se realiza de Nordeste a Suroeste comenzando en el M3T común a los términos municipales de Bétera, San Antonio de Benagéber y Pobla de Vallbona; finalizando en el M3T común a los términos municipales de L'Eliaana, San Antonio de Benagéber y Pobla de Vallbona.



*Demarcación propuesta DH 2019 en rojo, demarcación DH2012 en azul*

**PROBLEMÁTICA:** La línea de la demarcación propuesta DH 2019 (representada en color rojo) divide parcelas e incluso construcciones.

**ANÁLISIS:** No es posible determinar la línea de término municipal con precisión a simple vista en una ortoimagen pero, de nuevo, prevalece el criterio de no dejar fincas entre dos distritos hipotecarios diferentes.

**SOLUCIÓN PROPUESTA:** Se rechaza la línea demarcación DH 2019 propuesta y **se acepta como menos mala la línea DH 2012** (representada en color azul) por adaptarse mejor a la realidad física aparente del terreno.

## TRAMO LLÍRIA – POBLA DE VALLBONA

Se analiza de nuevo la línea entre los distritos hipotecarios de Llíria y Pobla de Vallbona por discontinuidad de la misma a consecuencia de la morfología del polígono multiparte que representa el territorio abarcado por el distrito hipotecario correspondiente al Registro de la Propiedad de Llíria.

Este tramo coincide con la línea límite entre los términos municipales de L'Eliaña y Pobla de Vallbona. La línea de la demarcación propuesta se analiza de Nordeste a Suroeste comenzando en el M3T común a los términos municipales de San Antonio de Benageber, L'Eliaña y Pobla de Vallbona; y termina en el M3T común a los términos municipales de Riba-roja de Túria, San Antonio de Benagéber y Pobla de Vallbona.

### *Primera parte*



*Demarcación propuesta DH 2019 en rojo, demarcación DH2012 en azul*

Esta primera parte corresponde a la zona rústica.

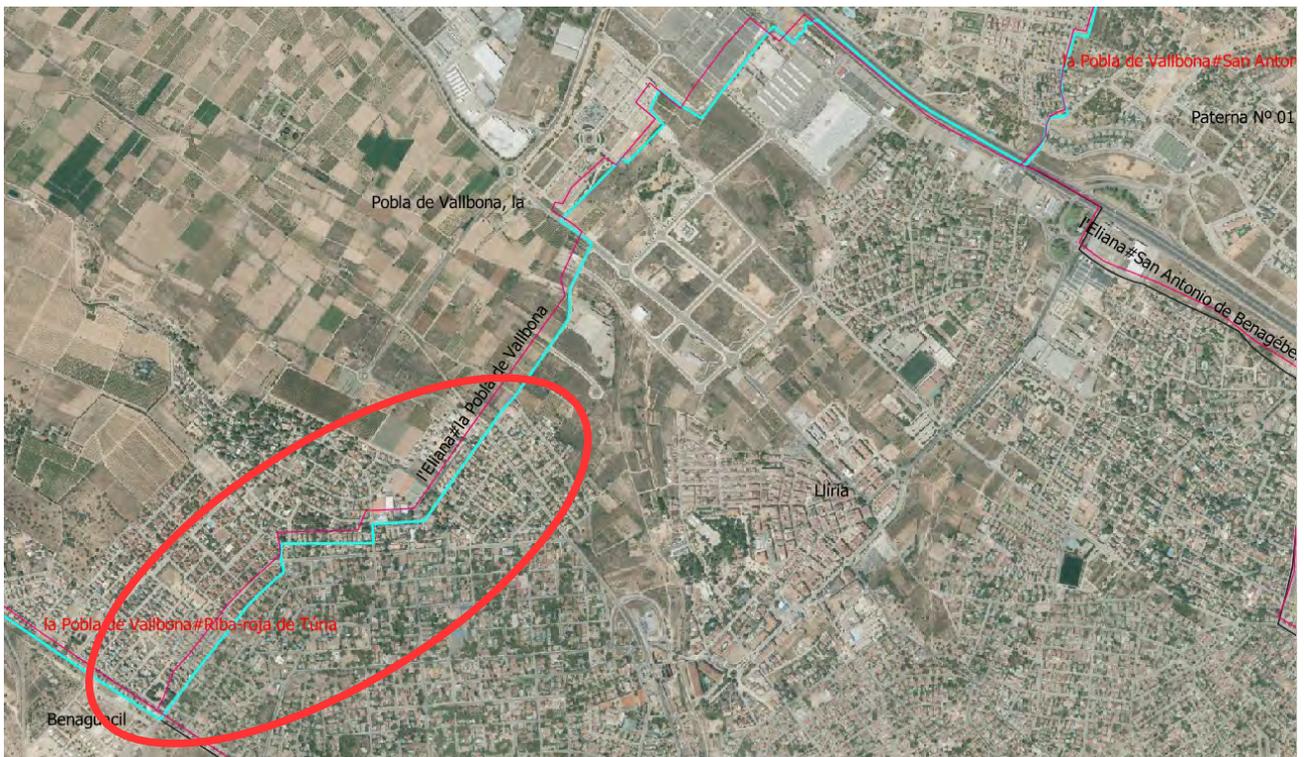


**PROBLEMÁTICA:** La línea correspondiente a la demarcación propuesta DH 2019 divide parcelas que posiblemente corresponden con fincas registrales, dejándolas entre dos distritos hipotecarios.

**ANÁLISIS:** La línea DH 2019 divide algunas parcelas, mientras que la línea DH 2012 respeta las mismas.

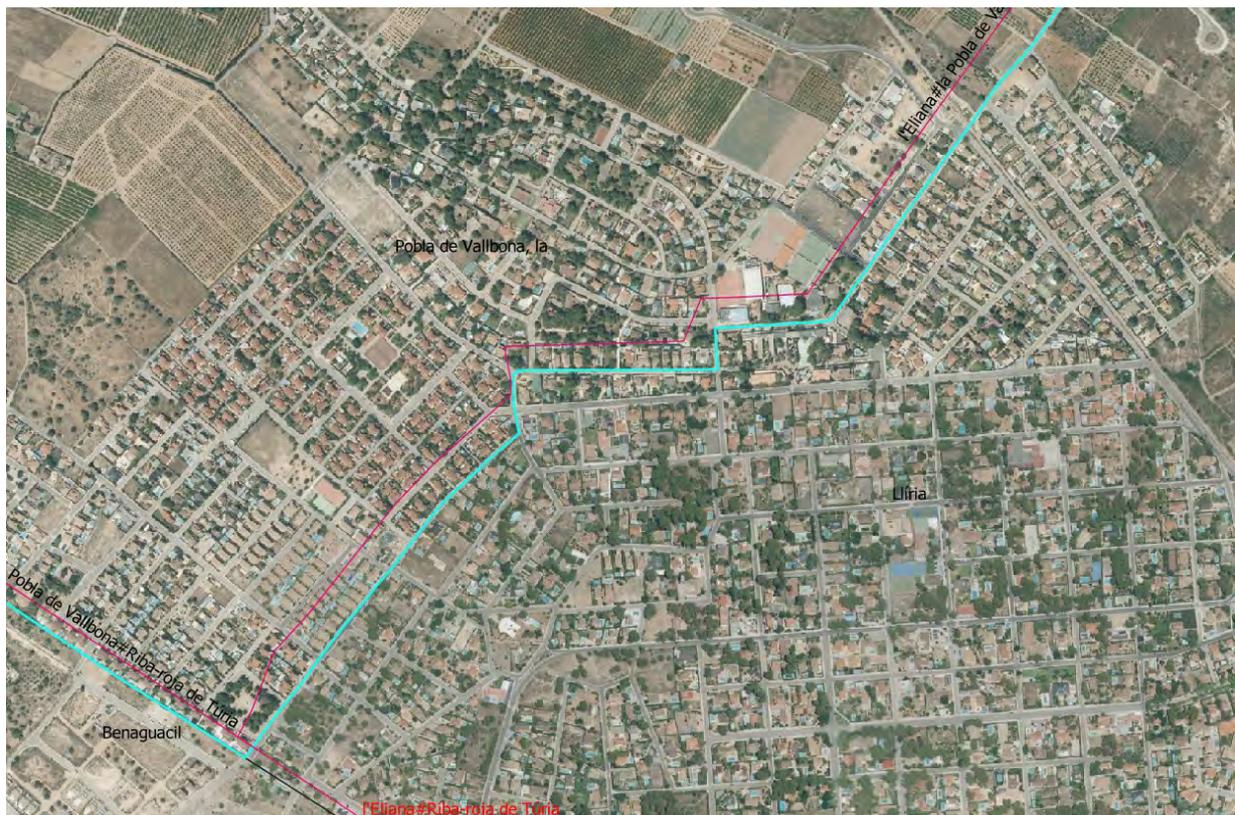
**SOLUCIÓN PROPUESTA:** Se rechaza la demarcación DH 2019 y **se acepta como menos mala la línea DH 2012** (representada en color azul) por adaptarse mejor a la realidad física aparente y al parcelario.

### *Segunda parte*



*Demarcación propuesta DH 2019 en rojo, demarcación DH2012 en azul*

Esta segunda parte corresponde a la zona urbana.

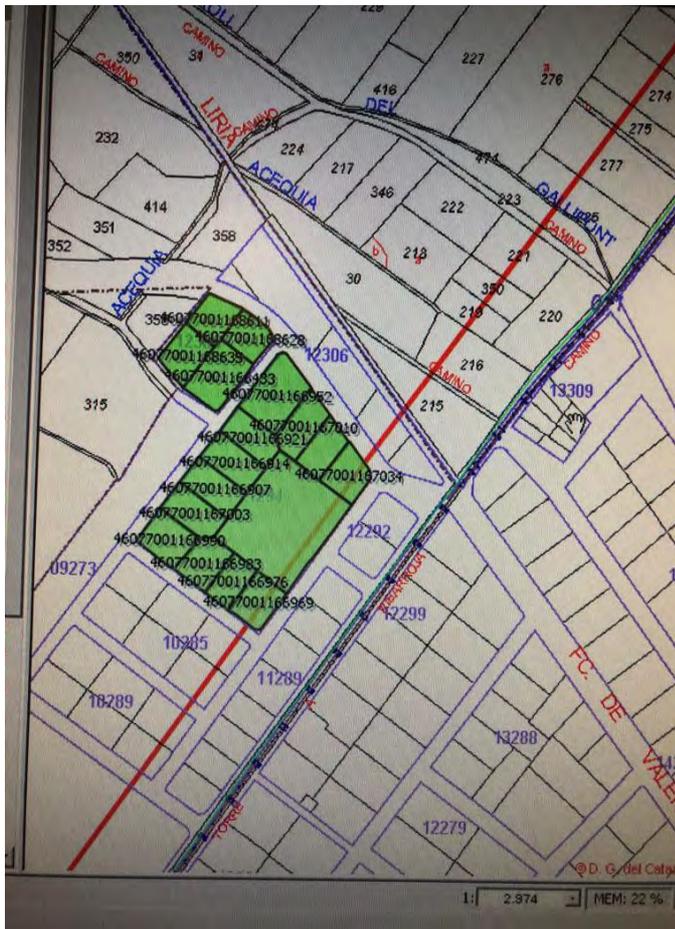


**PROBLEMÁTICA:** La línea correspondiente a la demarcación propuesta DH 2019 divide numerosas parcelas e incluso construcciones, dejando sus fincas registrales correspondientes entre dos distritos hipotecarios.

**ANÁLISIS:** Ambas líneas, DH 2019 y DH 2012, tienen una morfología irregular. A diferencia de la línea de demarcación DH 2019, la línea de demarcación DH 2012 respeta las fincas referidas en la problemática expuesta probablemente debido a un mejor ajuste.

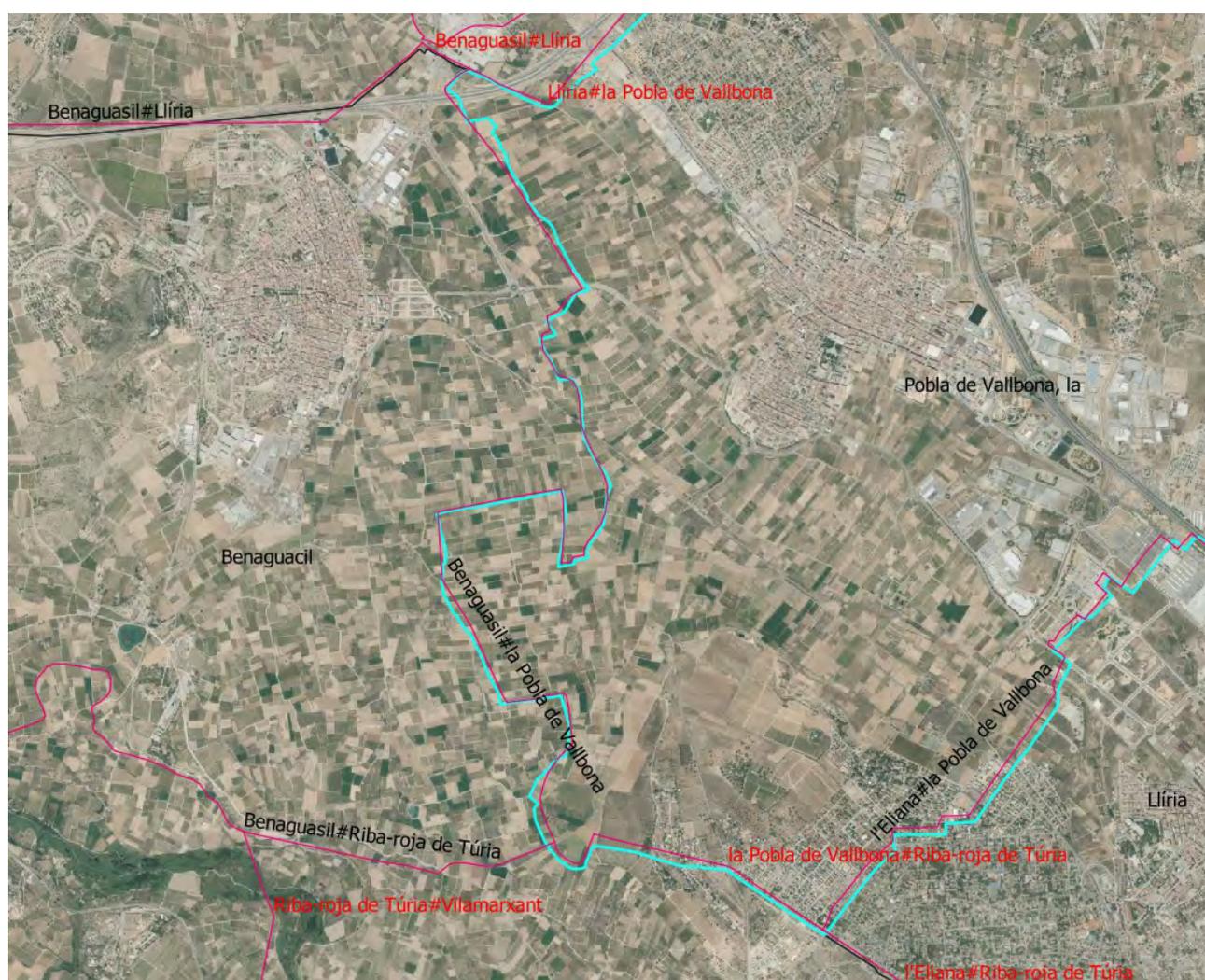
**SOLUCIÓN PROPUESTA:** Se rechaza la demarcación DH 2019 y **se acepta como menos mala la línea DH 2012** (representada en color azul) adaptarse mejor a la realidad física aparente y al parcelario urbano.

Además, en Geobase se observan fincas ya inscritas en este distrito hipotecario las cuales quedan divididas por la línea DH 2019 (representada en color rojo), la línea DH 2012 (representada en color verde) deja estas fincas únicamente en su distrito hipotecario correspondiente.



## TRAMO BENAGUACIL – POBLA DE VALLBONA

El tramo a analizar es la línea límite entre los distritos hipotecarios de Benaguacil y Pobla de Vallbona; es coincidente con la línea límite entre los términos municipales de Riba-roja de Turia y Pobla de Vallbona y con la línea límite entre los términos municipales de Benaguasil y Pobla de Vallbona. Comienza en el M3T común a los términos municipales de L'Eliana, Riba-roja de Turia y Pobla de Vallbona; continúa por M3T común a los términos municipales de Benaguacil, Riba-roja de Turia y Pobla de Vallbona y termina en el M3T común a los términos municipales de Llíria, Benaguacil y Pobla de Vallbona.



*Demarcación propuesta DH 2019 en rojo, demarcación DH2012 en azul*

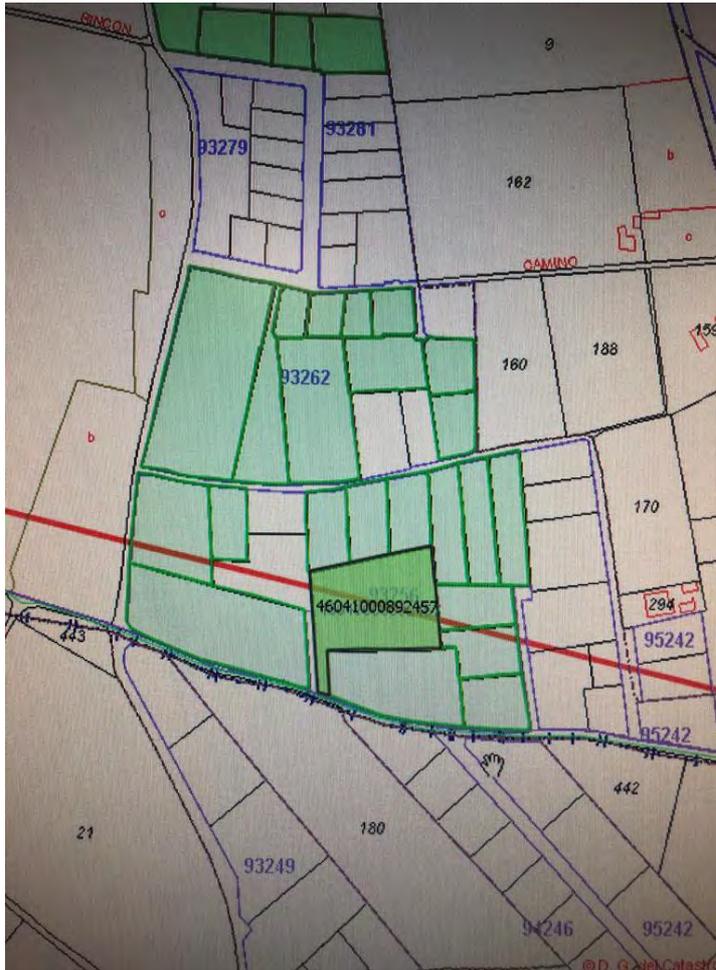
**PROBLEMÁTICA:** La línea correspondiente a la demarcación propuesta DH 2019 divide numerosas parcelas e incluso construcciones, dejando sus fincas registrales correspondientes entre dos distritos hipotecarios.



ANÁLISIS: Ambas líneas, DH 2019 y DH 2012, tienen una morfología irregular. A diferencia de la línea de demarcación DH 2019, la línea de demarcación DH 2012 respeta las fincas referidas en la problemática expuesta probablemente debido a un mejor ajuste.

SOLUCIÓN PROPUESTA: Se rechaza la demarcación DH 2019 y **se acepta como menos mala la línea DH 2012** (representada en color azul) por adaptarse mejor a la realidad física aparente y al parcelario.

Además, en Geobase se observa una finca registral ya inscrita gráficamente en este distrito hipotecario, la cual queda dividida por la línea DH 2019 (representada en color rojo), la línea DH 2012 (representada en color verde) deja esta finca únicamente en su distrito hipotecario correspondiente.



## Conclusiones

Sintetizando, en este informe se ha puesto de manifiesto la conformidad con la línea de demarcación de distrito hipotecario propuesta en 2012 tras un análisis detallado por tramos. La metodología empleada es una observación visual y derivada comparación de la línea de demarcación propuesta en 2019 y de la citada demarcación del año 2012 sobre una ortofotografía de máxima actualidad obtenida en el vuelo del PNOA del año 2018, por lo que no se puede proponer una mejora geométrica de las líneas de término municipal; el criterio seguido ha sido, mediante la elección de la demarcación que se ha considerado más adecuada (ello no implica que se considere adecuada), evitar problemas asociados a una mala delimitación de los distritos hipotecarios y tratar de buscar una delimitación adecuada a los elementos del terreno, misma función que han de cumplir las líneas límite jurisdiccionales.



## **Registre de la Propietat de GANDIA 3**

AV germanias 53 entresuelo

46700 Gandia

Teléfono 962869359/ Fax 962860995

[gandia3 @registrodelapropiedad.org](mailto:gandia3@registrodelapropiedad.org)

CONSULTA JURÍDICA: Cómo adecuar la descripción registral a la catastral como operación previa a una VENTA.

MEDIO Y FECHA: En persona el 23/10/2019 entrada [REDACTED]

FINCA: [REDACTED] Gandia.

SOLICITANTES: D. [REDACTED]

Examinada la cuestión planteada, la documentación presentada y la que obra en el Registro, se realiza el presente

### INFORME

#### **I.- DESCRIPCIÓN REGISTRAL FINCA [REDACTED] de Gandía**

***URBANA:*** Una casa situada en el pueblo de Benipeixcar, hoy por anexión GANDIA, carrer [REDACTED] con fachada también al carrer [REDACTED]; compuesta de planta baja destinada a vivienda, con acceso por puerta recayente al zaguán de entrada desde donde arranca la escalera de los altos, y de dos pisos altos con una vivienda por planta, a las que se accede por el zaguán y escalera de los altos, la izquierda de la fachada recayente al carrer [REDACTED]. Está construida sobre un **solar de una superficie aproximada de treinta y seis metros cuadrados**, con una superficie cada una de las plantas de treinta y seis metros cuadrados. Cubre la edificación una terraza pisable, a la que se accede por escalera de acceso a las viviendas de los altos. Delimitada la total edificación, por frente, carrer [REDACTED] derecha entrando, carrer [REDACTED]; izquierda, casa de [REDACTED]; y por detrás de [REDACTED]

La historia registral de esta finca procede de la número [REDACTED] de Benipeixcar, por pertenecer a GANDIA SECCION SEGUNDA.

***Referencia catastral***, planta baja: [REDACTED] número fijo [REDACTED]; piso primero: [REDACTED] número fijo [REDACTED]; piso segundo: [REDACTED] número fijo [REDACTED]. La constancia de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente (RDGRN 4/12/2013).

#### **II.- CUESTIÓN PLANTEADA**

Se manifiesta que la descripción catastral concuerda con la realidad física y que desean adecuar esta descripción en el Registro, pasando de 36 metros cuadrados a 49 metros cuadrados, constando una superficie construida en planta baja de 52 metros cuadrados, siendo necesario:

1.- Para la adecuación de la superficie construida a los 52 metros cuadrados, que se tramite conforme al art. 28 TR Ley del suelo como obra nueva o como obra nueva antigua, siempre

que haya transcurrido el plazo para la prescripción de la infracción urbanística (15 años en Valencia).

Podría no actualizarse en el registro la superficie constructiva y solo actualizar la del solar, ya que se advierte que la superficie construida en planta no cabe en la superficie gráfica de Catastro, por lo que si se quisiera hacer constar la superficie construida deberá indicarse primero si nos encontramos ante un error en la superficie construida o en la superficie gráfica del solar:

- Si el error está en la superficie gráfica del solar en que se ubica deberá aportarse una representación alternativa y seguirse el procedimiento del art. 199,2 LH.
- Si el error está en la superficie construida, deberá aportarse una certificación técnica conforme al art. 49, 50 y 52 RD 1093/1997 de 4 de Julio.

2.- Si el error está en la superficie construida o no se quiere actualizar la obra y la gráfica del solar es correcta, deberá indicarse por técnico competente la fórmula de giro de la cartografía catastral, ya que se advierte un desplazamiento con relación a la ortofotografía de PNOA y las del ICV. El propio aplicativo informático de la sede electrónica de catastro permite la obtención de esa fórmula de giro.

3.- Una vez conocida la causa del error, y en su caso, expresada la fórmula de giro del desplazamiento se iniciaría el procedimiento del art. 199,1 LH para la adecuación de la descripción registral a la catastral o del 199,2 LH para la adecuación a la representación alternativa.

4.- Examinadas las fincas colindantes, la calle [REDACTED], la registral [REDACTED] de [REDACTED] y la registral [REDACTED] (de Benipeixcar que todavía no se ha trasladado) de [REDACTED], sería necesario la notificación sin oposición de los dos primeros y la comparecencia ante el Registrador del titular de la [REDACTED] dado que su finca carece de extensión superficial.

Coincide la titularidad registral y la catastral.

Estas notificaciones podrían sustituirse por comparecencia en la escritura pública de venta de dichos titulares prestando su conformidad a la rectificación descriptiva pretendida, lo que agilizaría temporal y económicamente la operación.

5.- De la conclusión del procedimiento no debe haber oposición de los colindantes a la rectificación de cabida pretendida

#### **IV.- CONCLUSIÓN**

Se ha puesto de manifiesto que la obra construida de Catastro no cabe en el solar que describe, que la representación gráfica catastral está desplazada, existiendo una diferencia sustancial con la extensión superficial existente en Registro, así como los mecanismos y procedimientos para regularizar la situación a través del art. 199 LH ante el Registrador.

En cuanto al VALOR DEL INFORME según doctrina de la **DGRN 4 de Abril de 2013**, señalar que la sentencia del Tribunal Supremo, sala tercera, de 31 de enero de 2001 y antes la de 24 de febrero de 2000 declaró nulo algunos apartados del art. 355 RH, en la redacción dada por el RD 1867/1998 de 4 de septiembre que regulaba la solicitud expresa dirigida al registrador para la emisión de informe, por tanto los supuestos de dictamen regulados en el

art. 334.1 RH referidos a la función de información y asesoramiento por parte del registrador **tienen carácter no vinculante.**

Sin otro particular se firma la siguiente en Gandía a 30 de Octubre de 2019.

Víctor J. Prado Gascó

Registrador de Gandia 3 y Doctor en Derecho

# CERTIFICACIÓN-INFORME SOBRE IDENTIFICACIÓN GRÁFICA Y COORDINACIÓN CON EL CATASTRO DE FINCAS REGISTRALES

## I.- DATOS DE LOCALIZACIÓN DEL INFORME

Nº Entrada:

Tipo de documento:

Solicitud de informe del Registrador

Número de finca registral:

■■■■ Término municipal de ■■■■

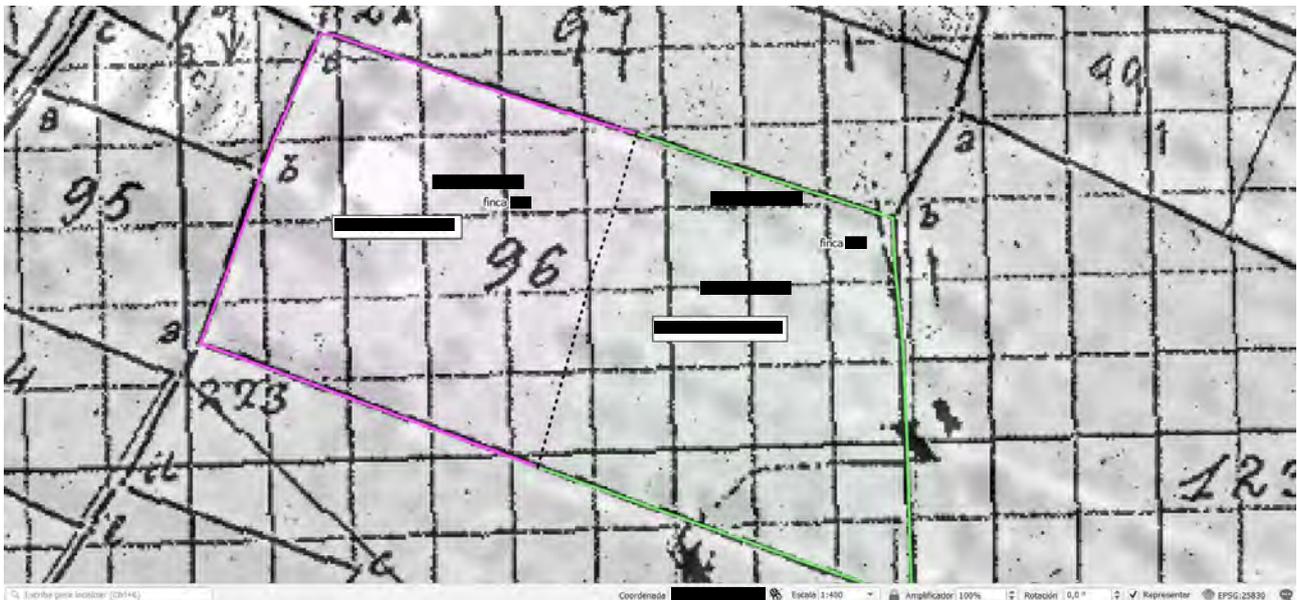
Código Registral Único (CRU):

■■■■■■■■■■

## II.- INFORMACIÓN GRÁFICA RELACIONADA CON LA FINCA:

- Se presenta cartografía catastral actual y plano del Catastro Topográfico Parcelario de la zona.

- Tras la debida investigación, se ha representado las fincas que componen la parcela 96 referida del antiguo Catastro Topográfico Parcelario:



*Fincas ■■■■ del término municipal de ■■■■ sobre el plano del Catastro Topográfico Parcelario; y debajo la Ortofotografía del PNOA del vuelo americano serie B (1956-1957)*

– Fincas [REDACTED] representadas sobre cartografía actual:



*Fincas [REDACTED] del término municipal de [REDACTED] sobre la Ortofotografía del PNOA de máxima actualidad a través del servicio WMTS del IGN.*

### III.- DATOS OBJETO DE ANÁLISIS

#### A) Datos registrales preexistentes:

Finca [REDACTED]

**RUSTICA:** Dos hanegadas, y media, equivalente a veinte áreas, setenta y siete centiáreas y media, de tierra seca con almendros, situada en término de [REDACTED], **partida de** [REDACTED]. Lindante: por Levante, con tierras de [REDACTED]; Poniente, [REDACTED]; Mediodía, con las de [REDACTED]; y por Norte, [REDACTED].

**Referencia Catastral:** [REDACTED]

Finca [REDACTED]:

**RUSTICA:** Campo de tierras secas con almendros de cabida cinco hanegadas equivalentes a cuarenta y una áreas cincuenta y cinco centiáreas; situado en el término de [REDACTED], **partida de** [REDACTED]. Lindante por Levante con tierras de [REDACTED]. Poniente con otra de [REDACTED], Mediodía con la de [REDACTED] y por el Norte con resto de la finca.

**Referencia Catastral:** [REDACTED]

Finca [REDACTED]:

**RUSTICA:** Dos hanegadas y media, equivalentes a veinte áreas setenta y siete centiáreas y cincuenta decímetros cuadrados, de tierra plantada de frutales, en término de [REDACTED], **partida de** [REDACTED], sobre la cual está construida una casa antigua, compuesta de planta baja destinada a almacén

y bodega, con corral descubierto y piso alto para habitar, con varias dependencias; mide la planta baja, nueve metros de frontera, por veinte metros de profundidad, de los que corresponden diez y medio a la casa y nueve y medio al corral, o sea, una superficie de ciento ochenta metros cuadrados, y el piso alto mide nueve metros de frontera, por diez y medio de profundidad o sea, noventa y cuatro metros, cincuenta decímetros cuadrados; linda la totalidad de la finca: por el Norte, tierras de [REDACTED] mediante camino [REDACTED]; Sur, con las de [REDACTED]; Este, con tierras de [REDACTED]; y Oeste con las de [REDACTED].

**Referencia Catastral:** [REDACTED]

## **B) ANALISIS DE LA REPRESENTACION GRAFICA APORTADA**

-Tipo representación gráfica: catastral

-CSV de la gráfica catastral: [REDACTED]

-Referencia Catastral: [REDACTED]

-Superficie:

finca	Inscrita	Tras segreg.
[REDACTED]	2077	
[REDACTED]	4155	2077
[REDACTED]	2077	

## **IV. INFORME SOBRE OPERACIONES REGISTRALES A PRACTICAR**

Con fundamento en los análisis que a continuación se detallan más extensamente, el registrador que suscribe el presente informe RESUELVE practicar las siguientes operaciones registrales:

- INSCRIPCIÓN GRÁFICA:

- No procede inscripción gráfica. Ver apartado anomalías.

- REFERENCIA CATASTRAL (art. 45 LCI y art. 9 LH):

- RC sin constancia registral total. Denegación por incompatibilidad. Ver apartado anomalías.

- SUPERFICIE:

- No procede en este momento examinar problemas de superficie.

- COLINDANTES:

**Según Registro:**

Finca [REDACTED]:

N: [REDACTED]  
S: [REDACTED]  
E: [REDACTED]  
O: [REDACTED]

Finca [REDACTED]:

N: resto de la finca  
S: [REDACTED]  
E: [REDACTED]  
O: [REDACTED]

Finca [REDACTED]:

N: [REDACTED] CAMINO [REDACTED]  
S: [REDACTED]  
E: [REDACTED]  
O: [REDACTED]

Se observa que los linderos de las fincas [REDACTED] + [REDACTED] coinciden con los de la finca [REDACTED] original, además de la coincidencia total de superficies. El linde fijo N de la finca [REDACTED] aparece en las ortoimágenes históricas y actualmente es un vial público.



- NOTIFICACIONES:

- No procede en estos momentos por no encontrarse en situación de inscripción.

- NOTAS MARGINALES:

Nota de no coordinación catastral:

*Las fincas objeto de este estudio NO quedan coordinadas gráficamente, las Referencias Catastrales aportadas permiten la geolocalización de las fincas pero son dudosas y no es objeto de inscripción por incumplimiento del art. 45 TR LCI y art. 9 LH. Se archiva informe gráfico.*

#### **V.- ANOMALÍAS/CIRCUNSTANCIAS/OBSERVACIONES ADICIONALES:**

- Las **referencias catastrales son dudosas en los términos del art. 45 TR LCI y art. 9 LH.**
- Hay una **doble inmatriculación** de la finca ■■■, ya que corresponde al resto de la finca ■■■ tras la segregación de la ■■■.

*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 alternativa, tras el procedimiento del art. 199 LH, siempre que sea congruente con la representación gráfica aportada y no tenga su origen o causa en otro negocio jurídico.*

#### **VI.- PROCEDIMIENTO REGISTRAL APROPIADO**

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.

En lo relativo al procedimiento del **art. 209 LH**, la competencia del mismo le corresponderá al Registrador del distrito hipotecario en el que radique la finca doblemente inmatriculada. Si la misma recayera sobre el territorio de dos o más distritos la competencia vendrá determinada por el historial registral más antiguo, y de ser de igual fecha, por el distrito que recaiga sobre una mayor superficie de la finca. Este procedimiento podrá iniciarse de oficio por el Registrador o de instancia por cualquiera de los titulares de los historiales registrales coincidentes.

El registrador que tras las investigaciones oportunas apreciare una posible doble inmatriculación lo comunicará a los titulares de la finca o sus causahabientes conocidos. Si los titulares de la finca fueren una misma persona y ésta estuviere libre de cargas o éstas sean las mismas en ambos historiales y por el mismo orden, la contradicción se salvará con el consentimiento de los interesados y se hará constar mediante la oportuna mención en los historiales. Si los titulares fueren distintos o no coincidieren las cargas o su orden, el Registrador convocará a

los interesados a fin de que lleguen a un acuerdo sobre las titularidades de la finca y su prelación. Si, en este caso, todos los titulares comparecen y unánimemente manifiestan su conformidad con la rectificación, el Registrador procederá, en su caso, a hacer constar el acuerdo firmado por los interesados y cancelará el expediente más antiguo y rectificará el más antiguo. Si no hubieran comparecido todos los interesados o alguno formulase oposición, el Registrador dará por concluido el expediente pudiendo el promotor formular demanda contra el no hubiese comparecido o hubiese formulado oposición. Fuera de los casos de oposición, frente a la denegación de la circunstancia de doble inmatriculación se podrá formular los recursos previstos por la ley para la calificación negativa sin perjuicio del procedimiento correspondiente para la defensa del inmueble.

**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).**

## **VII.- CONCLUSIÓN**

En el presente informe, se ha puesto de manifiesto lo siguiente:

- La falta de correspondencia fiscal de la referencia catastral por razón de superficie y lindes, por lo que se haría constar como dudosa conforme al art. 45 TRLS.
- La correspondencia de la finca ■■■ con el resto de la finca ■■■.
- La necesidad de iniciar procedimiento de doble inmatriculación para dichas fincas conforme al art. 209 LH.

**En cuanto al VALOR DEL INFORME según doctrina de la DGRN 4 de Abril de 2013, señalar que la sentencia del Tribunal Supremo, sala tercera, de 31 de enero de 2001 y antes la de 24 de febrero de 2000 declaró nulo algunos apartados del art. 355 RH, en la redacción dada por el RD 1867/1998 de 4 de septiembre que regulaba la solicitud expresa dirigida al registrador para la emisión de informe, por tanto los supuestos de dictamen regulados en el art. 334.1 RH referidos a la función de información y asesoramiento por parte del registrador tienen carácter no vinculante.**

Sin otro particular se firma la siguiente en Gandía,

Víctor J. Prado Gascó

*Registrador de Gandia 3 y Doctor en Derecho*

-Este informe actualiza cualquier versión emitida con anterioridad a la fecha de su firma y se emite por el registrador, en la fecha que consta en el código de validación de firma electrónica que figura a continuación.



## **Registre de la Propietat de GANDIA 3**

AV germanias 53 entresuelo  
46700 Gandia  
Teléfono 962869359/ Fax 962860995  
[gandia3 @registrodelapropiedad.org](mailto:gandia3@registrodelapropiedad.org)

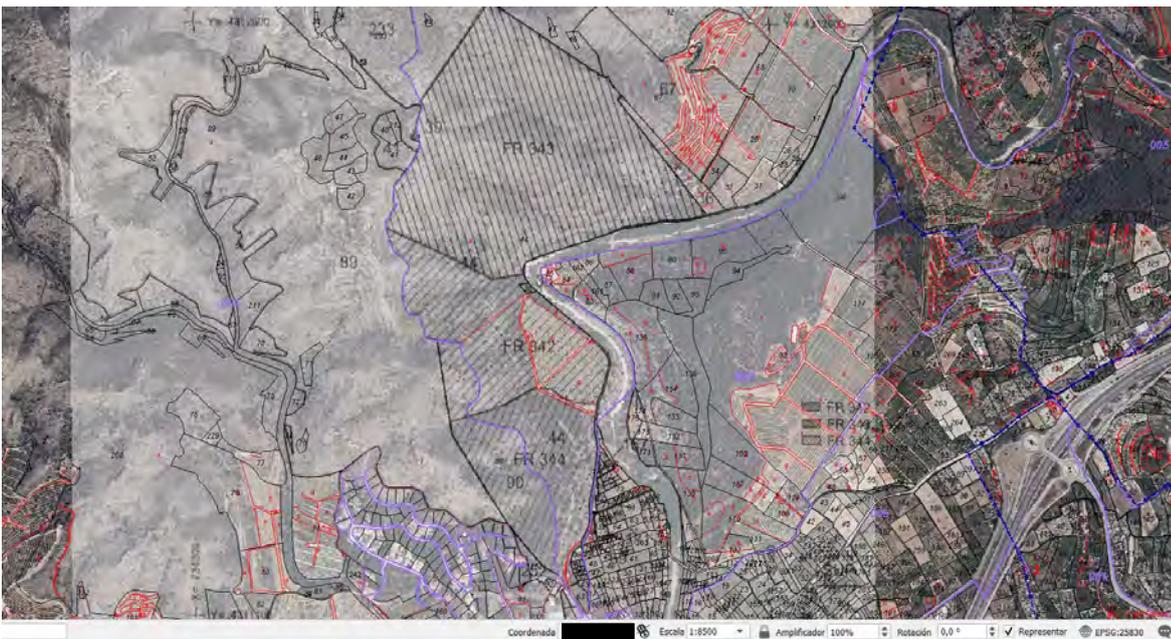
### **CERTIFICACIÓN-INFORME SOBRE IDENTIFICACIÓN GRÁFICA Y COORDINACIÓN CON EL CATASTRO DE FINCAS REGISTRABLES**

#### **I.- DATOS DE LOCALIZACIÓN DEL INFORME**

Nº Entrada: [REDACTED]  
Tipo de documento: Solicitud de informe del Registrador  
Número de finca registral: [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] de [REDACTED]  
Código Registral Único (CRU): [REDACTED]

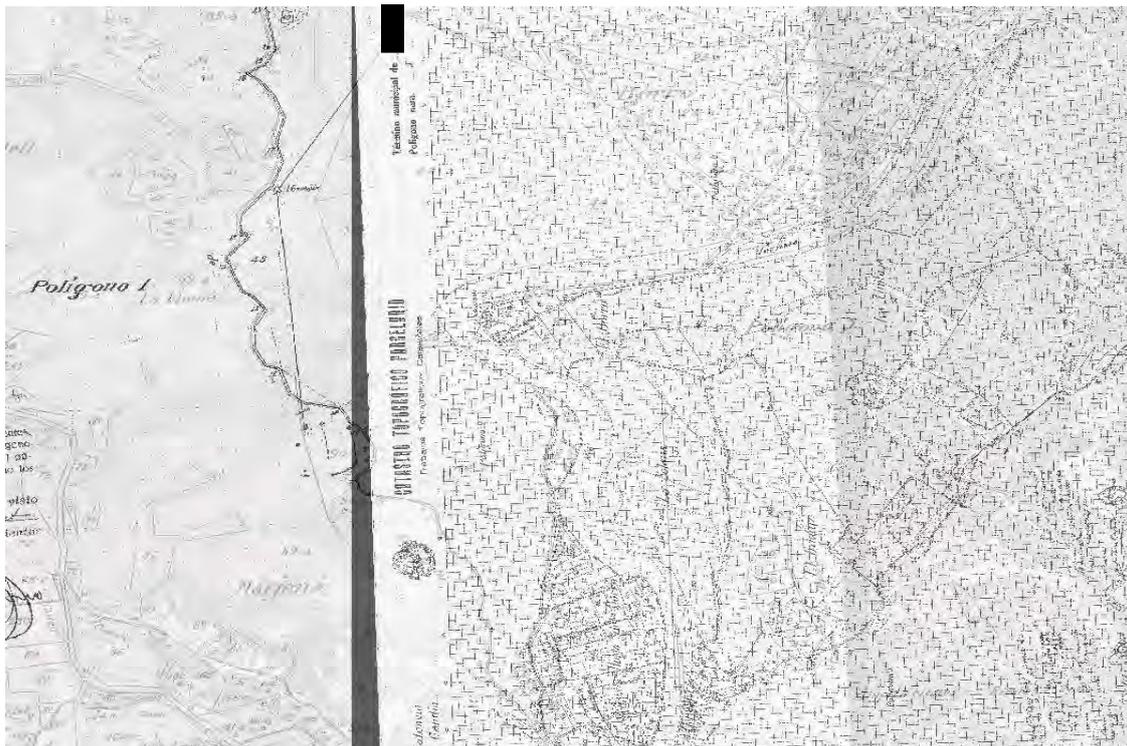
#### **II.- INFORMACIÓN GRÁFICA RELACIONADA CON LA FINCA:**

- Se presenta una cartografía en formato papel coincidente en sus límites exteriores con la catastral ya existente. Se ha digitalizado y posteriormente georreferenciado en un Sistema de Información Geográfica.
- Se ha superpuesto la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa sobre cartografía catastral y ortofotografía del PNOA máxima actualidad:



*Ortofotografía de máxima actualidad del PNOA a través de servicio WMTS, cartografía catastral actual a través de servicio WMS, cartografía aportada por el técnico.*

– Comparativa con el plano del Catastro Topográfico Parcelario:



*Catastro topográfico parcelario del año 1945*



*Vuelo americano 1956-1957, superposición de la RGA aportada*

La delimitación de las fincas aportada por el técnico coincide en gran parte con la cartografía catastral histórica, y totalmente con la cartografía catastral actual.

### III.- DATOS OBJETO DE ANÁLISIS

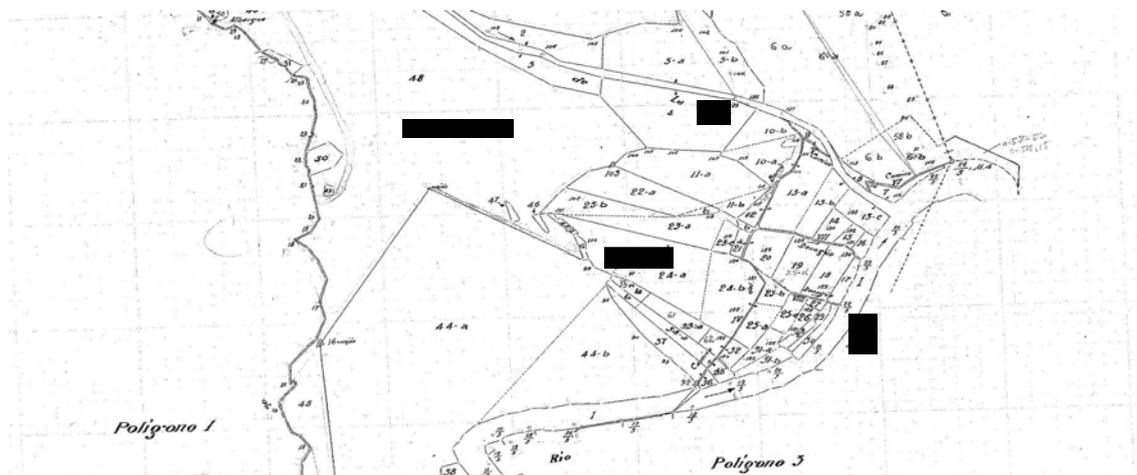
#### A) Datos registrales preexistentes:

Finca [REDACTED]:

**RUSTICA:** Noventa y cinco hanegadas de monte, o sean siete hectáreas, ochenta y nueve áreas, y cuarenta y cinco centiáreas, parte con algarrobos y parte inculca, en término de [REDACTED], **partida** [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], que linda: por el Norte, [REDACTED]; Levante, río [REDACTED], y también Camino [REDACTED], y [REDACTED]; Mediodía, [REDACTED]; y Poniente, aguas besantes del monte del término de [REDACTED] hoy camino [REDACTED]. De su total superficie cuarenta y cinco hanegadas han sido transformadas en Huerto. Es la parcela [REDACTED] del Polígono 2.

**Referencia Catastral:** (no corresponde a ninguna parcela catastral existente actualmente o en el plano del Catastro Topográfico Parcelario).

No obstante, sus lindes fijos (ver apartado colindantes) Camino [REDACTED] y Camino [REDACTED] parece indicar que ésta parcela es en realidad la [REDACTED] (o parte de ella), correspondiente en su totalidad a la finca [REDACTED]. Se puede observar en el plano del Catastro Topográfico Parcelario mostrado a continuación:



*Plano del Catastro Topográfico Parcelario; Camino [REDACTED] al Oeste, el Camino [REDACTED] discurre desde la intersección del eje del río con su bajada a él hacia el Nordeste*

Finca [REDACTED]:

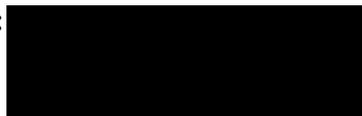
**RUSTICA:** Catorce hectáreas, cincuenta y cuatro áreas, y veinticinco centiáreas, parte algarrobos y parte inculca, de tierra en término de **Almiserat, partida** [REDACTED]; que linda: Norte, de [REDACTED] y herederos de [REDACTED]; Levante, río; Mediodía, [REDACTED]; y Poniente, aguas vesantes del término de [REDACTED], según el título; y en la actualidad linda: Norte y Poniente, Municipio; y Levante, [REDACTED], y el río [REDACTED]. ES la parcela 44 del polígono 2.

**Referencia Catastral:** [REDACTED]

Finca ■■■:

**RUSTICA:** Once hectáreas, nueve áreas ochenta y cuatro centiáreas de tierra huerta con naranjos y monte, parte con algarrobos y parte inculta, en término de ■■■■■, **partidas** ■■■■■. Linda: Norte, parcela adjudicada a ■■■■■; Este, ■■■■■, ■■■■■, ■■■■■, ■■■■■, ■■■■■, ■■■■■, ■■■■■, ■■■■■, ■■■■■, ■■■■■ y ■■■■■; Oeste, aguas besantes del monte del término de ■■■■■; y Sur, el pueblo y camino ■■■■■. Estando integrada la finca, por las parcelas ■■■ y ■■■ del polígono 1, ■■■ y ■■■ del polígono 2 y ■■■ y ■■■ del polígono 3 del catastro.

**Referencia Catastral:**

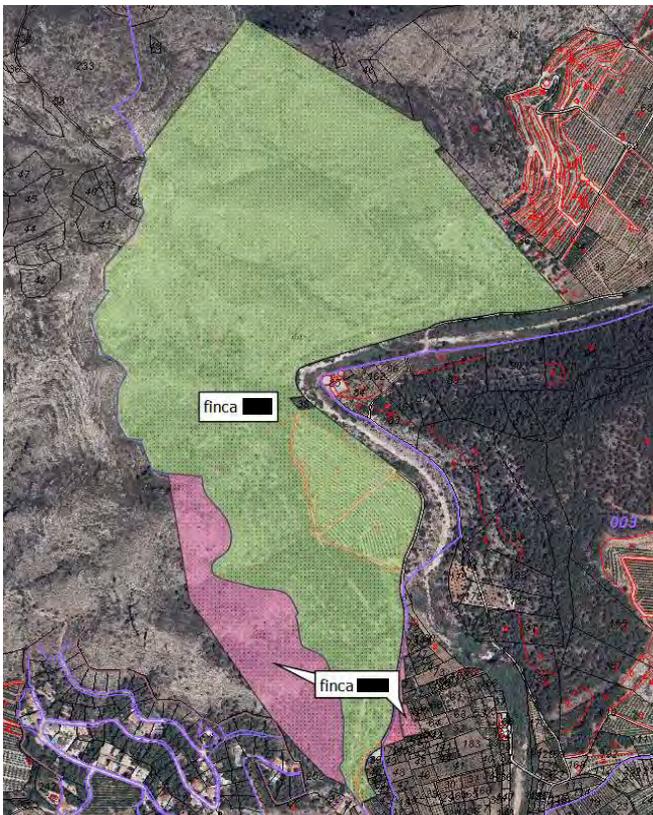


(la antigua parcela ■■■ está formada por las parcelas ■■■ del catastro actual)

■■■■■ (siendo actualmente ■■■+■■■)

La parcela ■■■ del polígono 1 y ■■■ y ■■■ del polígono 2 no se han localizado (probablemente la ■■■ sea la del polígono 3 pero hubiesen puesto polígono 2 por error); la parcela ■■■ del polígono 3 ahora está dentro de la parcela ■■■ del polígono 2.

Sintetizando, las fincas registrales anteriormente descritas son las siguientes:



finca	parcelas R		parcelas téc.	
	pol	parce	pol	parce
342	2	■■■	2	■■■
	2	■■■	2	■■■
	3	■■■	2	■■■
343			1	■■■
			1	■■■
344	1	■■■	1	■■■
	1	■■■	2	■■■
	2	■■■	3	■■■
	3	■■■	3	■■■
	3	■■■	3	■■■
	3	■■■	3	■■■

*Fincas registrales representadas según su descripción literaria Comparativa correspondencia parcelas – fincas (en rojo las que no existen, en gris las agrupadas).*



SE: parcela [redacted]  
parcela [redacted]  
E: parcela [redacted]  
parcela [redacted]  
parcela [redacted]  
parcela [redacted]  
parcela [redacted] - finca [redacted] - [redacted] (mitad) Y [redacted]  
[redacted] (la otra mitad)

Río

Caminos ([redacted] etc.)

NE: parcela [redacted] ¿finca [redacted] ? [redacted]  
parcela [redacted]  
O: parcela [redacted]  
parcela [redacted]  
parcela [redacted]  
NO: camino

Finca [redacted]

corresponde a la parcela [redacted] del polígono 1 y a las parcelas [redacted] del polígono 3

Parcela [redacted]

N: parcela [redacted] - finca [redacted]  
E: parcela [redacted]  
S: parcela [redacted]

Parcela [redacted]

E: parcela [redacted] - finca [redacted] - de [redacted]  
O: Camino [redacted]  
S: Camino [redacted] (no existía en CTP)

Parcela [redacted]

N: Camino (el mismo que linda al sur con la [redacted])  
S: Camino [redacted]  
O: Camino [redacted]  
E: parcela [redacted] (¿fincas [redacted] ?) de [redacted]  
parcela [redacted] (¿finca [redacted] ?) de [redacted]  
parcela [redacted] - finca [redacted] - de [redacted]  
FERNANDO)

Parcela [redacted]

N: Camino  
S: parcela [redacted]  
parcela [redacted] ¿finca [redacted] ? [redacted]  
parcela [redacted]  
E: parcela [redacted]  
parcela [redacted] (de este mismo propietario)

O: Camino [REDACTED]

Parcela [REDACTED]

N: Camino

S: parcela [REDACTED]

E: parcela [REDACTED] - fincas [REDACTED] - [REDACTED]

parcela [REDACTED]

SE: parcela [REDACTED]

O: parcela [REDACTED] (de este mismo propietario)

### **Según Registro:**

Finca [REDACTED]

N: [REDACTED]

E: Rio [REDACTED], Camino [REDACTED], [REDACTED]

O: Camino [REDACTED]

S: [REDACTED]

Finca [REDACTED]

N: [REDACTED], herederos [REDACTED]

E: Rio

S: [REDACTED]

O: Municipio [REDACTED]

Finca 344

N: [REDACTED]

E: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

O: Aguas besantes del monte del término de [REDACTED]

S: Pueblo, Camino [REDACTED]

### **Lindes propuestos:**

Se proponen los lindes de catastro, habiendo identificado algunas fincas en el estudio de colindantes. La razón de establecer colindantes por parcela catastral individual es poder hacer posteriormente la distribución deseada por el interesado y asignar a cada finca resultante los colindantes correspondientes.

#### **– NOTIFICACIONES:**

Procedería inmatriculación o apertura del procedimiento del art. 199 LH al modificar y aparecer nuevos lindes y modificarse sustantivamente la superficie.

Puesto que todas las parcelas presentadas por el técnico pertenecen a la misma persona según catastro y hay correspondencia parcial con lo inscrito en Registro se notificaría a colindantes (según art. 199 LH), los cuales deben CONSENTIR O NO OPONERSE.

- NOTAS MARGINALES:

·Nota de no coordinación catastral:

*Las fincas objeto de este estudio NO quedan coordinadas gráficamente, las Referencias Catastrales aportadas permiten la geolocalización de las fincas pero son dudosas y no es objeto de inscripción por incumplimiento del art. 45 TR LCI y art. 9 LH. Se archiva informe gráfico.*

#### **V.- ANOMALÍAS/CIRCUNSTANCIAS/OBSERVACIONES ADICIONALES:**

- Las **referencias catastrales son dudosas en los términos del art. 45 TR LCI y art. 9 LH.**
- La **descripción de la finca** en el folio registral no concuerda con la voluntad de dominio del interesado, incumpliendo art. 9 LH, en lo referente a:
  - Superficie: a juicio del técnico que aporta la representación gráfica de las fincas cuyo conjunto coincide con la delimitación del conjunto de parcelas catastrales pertenecientes al mismo titular, la superficie excede más de un 100% respecto a lo que estaba ya inscrito, por lo que se ha de modificar la descripción en cuanto a la superficie, dando por buena la aportada por la correspondencia parcial Registral entre las fincas y las parcelas catastrales (según Catastro Topográfico Parcelario y catastro actual) además de por la titularidad de éstas.
  - Lindes: se ha de actualizar lindes según la distribución resultante de las fincas.
- La finca ■■■ comprende, entre otras, la antigua parcela catastral ■■■ del polígono ■. Esta parcela se encuentra actualmente en la parcela ■■■ del polígono 2, por lo que hay que aportar segregación de esa parte de la finca ■■■ y agrupación a la ■■■ (la que corresponde a la parcela ■■■).
- Se ha de **modificar la distribución de las fincas**, ya que la aportada por el técnico no es correcta, por lo que se ha de iniciar los procedimientos correspondientes de segregación y agrupación hasta que la situación registral concuerda con dicha distribución.
- La parcela ■■■ del polígono 2, ya existente en su día, no figura en la descripción de ninguna de las fincas, de modo que se debe aportar la documentación correspondiente de la **agrupación** de dicha parcela a la finca ■■■ (y posible segregación de otra finca).

*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 inmatriculación o inscripción gráfica alternativa, tras el procedimiento del art. 199 LH, siempre que sea congruente con la representación gráfica aportada y no tenga su origen o causa en otro negocio jurídico.*

#### **VI.- PROCEDIMIENTO REGISTRAL APROPIADO**

Se puede valorar abrir el procedimiento de inmatriculación o de rectificación del art. 199 LH, ya que el exceso de cabida es mayor al 100% pero hay una correspondencia parcial con las parcelas catastrales presentadas por el técnico ya inscrita en el Registro de la Propiedad, y dichas parcelas catastrales no han sufrido drásticas modificaciones de superficie con el tiempo.

Primero debe señalarse por los interesados, titulares del dominio o derecho real de la finca, la efectiva delimitación propuesta y la superficie resultante a través de la documentación técnica complementaria aportada cumpliendo regla séptima de la resolución conjunta de la DGRN y de la DGC.

En segundo lugar, no parece que se trate de una mera rectificación superficial o exceso de cabida en la finca, debiendo eliminarse las dudas del Registrador, razonadas y objetivas de identificación y luego iniciar el procedimiento oportuno, con la intervención de los colindantes en la forma determinada legalmente, dentro de un procedimiento con garantías inmatriculador y sólo subsidiariamente si desaparecen las dudas acudir al art. 199 LH y a la doctrina de la *DGRN 17 de noviembre de 2015*.

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).

En el caso de que, se afirme que no ha habido ningún negocio jurídico y de que el error estaba en la matriz original dividida materialmente, identificadas las fincas registrales colindantes, de forma que justifiquen que la finca no se superpone o absorbe otra colindante, podría valorarse acudir a un exceso de cabida, acudiendo a uno de los **mecanismos siguientes**:

1.- Ante la autoridad judicial: Que siempre queda expedita conforme al nuevo **art. 198 LH**.

2.- Ante Registrador:

- Abriendo un procedimiento del art. 199 LH con intervención de los colindantes.

En el caso de que se opusiere a su tramitación, podría quedar expedita la conciliación registral del art. 103 bis LH.

3.- Ante Notario:

3.1.- Si tiene naturaleza inmatriculadora:

Inmatriculación por Título Público de adquisición complementado en su caso por acta de notoriedad del **art. 205 LH**. El acta notoriedad, no es la del art. 298 RtoH superado, sino otra distinta, sujeta a la normativa general 209 RN en tanto no haya desarrollo ulterior y que ha de acreditar que el transmitente era dueño hacía más de un año a la transmisión RDGRN 19 de noviembre de 2015.

Expediente de dominio notarial del art. 203 LH si hay documento público o privado.

3.2.- Si finalmente de la documentación aportada, resulta que tiene naturaleza de exceso de cabida y es superior al 10% por el procedimiento del art. 201 con relación al art. 203 LH, mediante la solicitud obligatoria de práctica de anotación si el Registrador no tuviere dudas y expedición de la correspondiente certificación.

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 **TRLRHL 5/3/2004**, modificado por la Ley de Economía sostenible 2/2011 de 4 marzo y por la Ley 13/2015:

- El **art. 3 TRLRHL** que señala la obligación de aportar la certificación catastral con carácter general;
- El **art 45 TRLRHL** 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 TRLRHL**, 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 TRLRHL, 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).**

**-ADVERTENCIA SOBRE LA PRECISIÓN DE LAS COORDENADAS:**

Según el documento denominado "Preguntas y respuestas acerca de la coordinación Catastro-Registro" publicado por la Dirección General del Catastro, se indica en cuanto al grado de precisión de las coordenadas de las parcelas catastrales medidas sobre la ortofotografía de catastro, que "en un 95% de los casos el punto estará a menos de 0,5 metros en urbana o 2 metros en rústica"

Por todo ello, se advierte que la tolerancia en cuanto a la exactitud de las coordenadas anteriormente indicadas es la derivada de su cartografía de procedencia, que dependerá de factores como las técnicas y precisiones empleadas en su generación. A modo de ejemplo, se indica que un levantamiento topográfico deberá tener una precisión métrica absoluta tal que el error máximo sea inferior a 0,25 metros para poder inscribirlo como Representación Gráfica Alternativa a la catastral, mientras que las delimitaciones catastrales habitualmente no pueden garantizar precisiones mejores que los 2 metros en rústica, tal y como se ha indicado anteriormente.

## VII.- CONCLUSIÓN

En el presente informe, se ha puesto de manifiesto lo siguiente:

- La falta de correspondencia fiscal de la referencia catastral por razón de superficie y lindes, por lo que se haría constar como dudosa conforme al art. 45 TRLS.
- La necesidad de modificar la descripción registral de las fincas en cuanto a superficie por exceder lo que estaba inscrito más de un 100%.
- La necesidad de modificar la descripción registral de las fincas en cuanto a sus lindes, con el fin de identificar los propietarios de fincas registrales colindantes por si fuera menester su intervención previa por resultar afectados mediante su consentimiento o ratificación en el expediente.
- La necesidad de modificar la descripción registral de las fincas en cuanto a las parcelas catastrales que corresponden a cada una, al efectuarse una redistribución. Esto implica realizar los procedimientos correspondientes de segregación y agrupación hasta que la realidad registral coincida con la voluntad de dominio del interesado.
- La necesidad de aportar documentos de segregación y agrupación de la parcela catastral ■■■, que pasó a ser parte de la parcela catastral ■■■, pasando a su vez a formar parte de la finca ■■■ cuando previamente pertenecía a la ■■■.
- La necesidad de aportar documentación referente a la parcela ■■■ del polígono 2, ya que es del mismo titular y se representa en el plano como parte de una de estas fincas, pero no hay ninguna constancia registral de esa parcela (ya existente en su día) en la descripción de ninguna de las fincas aportadas. Esa porción del terreno debe ser una finca independiente (o parte de ella), por lo que es necesario aportar documentación de agrupación y posiblemente también de segregación de la finca a la que pertenecía, aclarando su procedencia.
- La admisibilidad subsidiaria del procedimiento del art. 199 LH ante el Registrador, para inscribir la representación gráfica catastral aportada, habiendo subsanado previamente los problemas expuestos en el presente informe.

**En cuanto al VALOR DEL INFORME según doctrina de la DGRN 4 de Abril de 2013, señalar que la sentencia del Tribunal Supremo, sala tercera, de 31 de enero de 2001 y antes la de 24 de febrero de 2000 declaró nulo algunos apartados del art. 355 RH, en la redacción dada por el RD 1867/1998 de 4 de septiembre que regulaba la solicitud expresa dirigida al registrador para la emisión de informe, por tanto los supuestos de dictamen regulados en el art. 334.1 RH referidos a la función de información y asesoramiento por parte del registrador tienen carácter no vinculante.**

Sin otro particular se firma la siguiente en Gandía,

Víctor J. Prado Gascó

*Registrador de Gandia 3 y Doctor en Derecho*

-Este informe actualiza cualquier versión emitida con anterioridad a la fecha de su firma y se emite por el registrador, en la fecha que consta en el código de validación de firma electrónica que figura a continuación.



# CERTIFICACIÓN-INFORME SOBRE IDENTIFICACIÓN GRÁFICA Y COORDINACIÓN CON EL CATASTRO DE FINCAS REGISTRABLES

## I.- DATOS DE LOCALIZACIÓN DEL INFORME

Nº Entrada: [REDACTED]

Tipo de documento:

Solicitud de informe del registrador

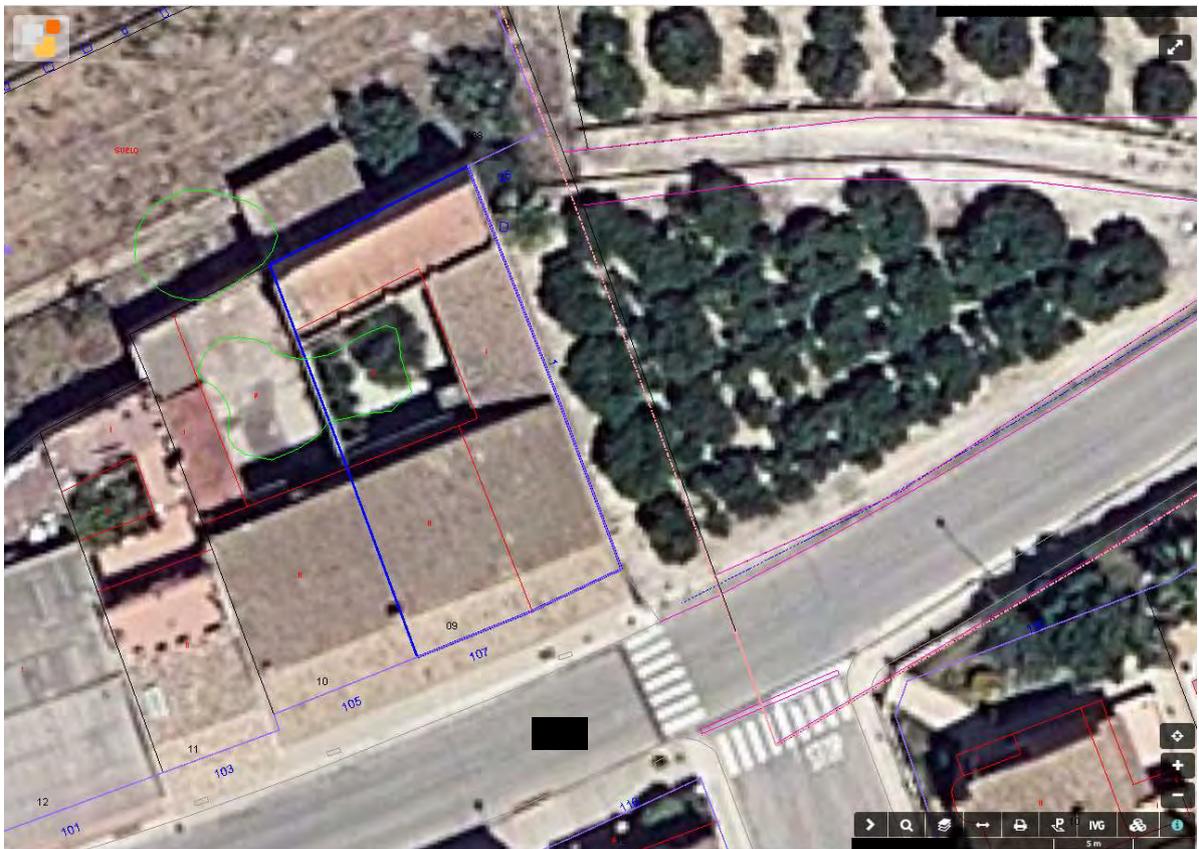
Número de finca registral:

[REDACTED] Término Municipal de [REDACTED]

Código Registral Único (CRU):

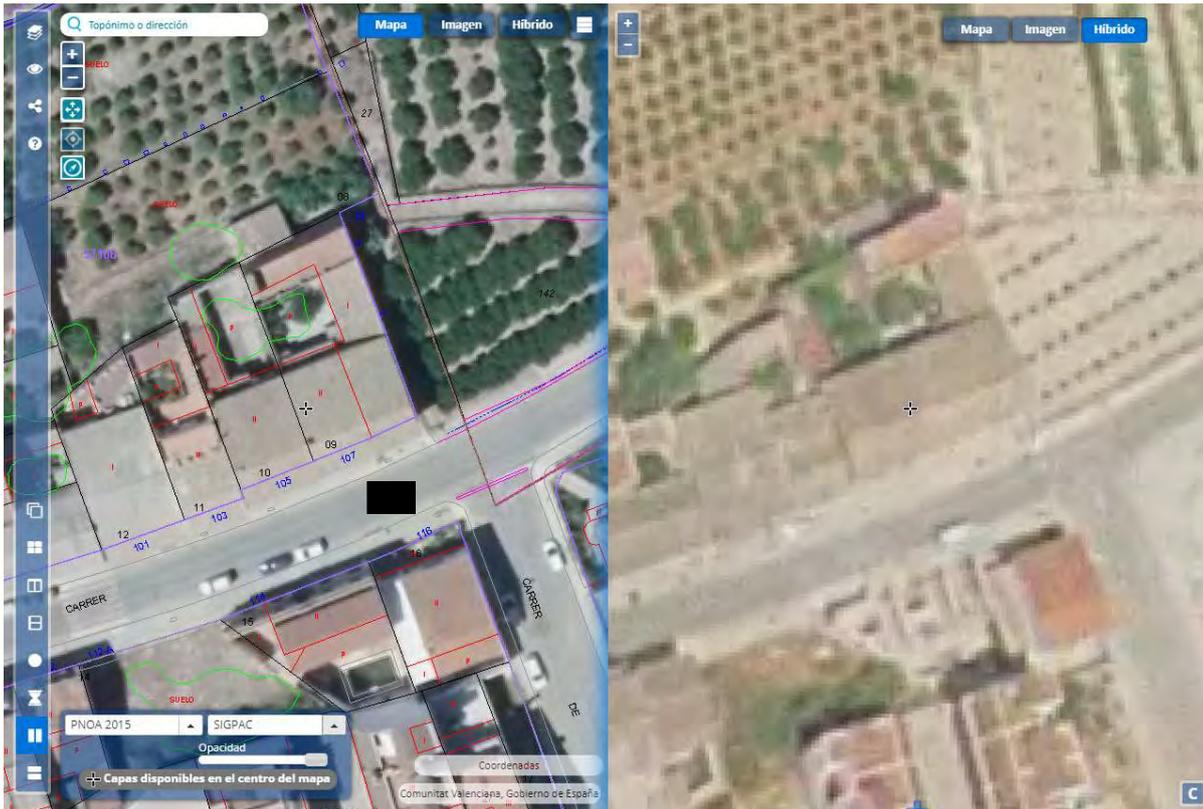
[REDACTED]

## II.- INFORMACIÓN GRÁFICA RELACIONADA CON LA FINCA:

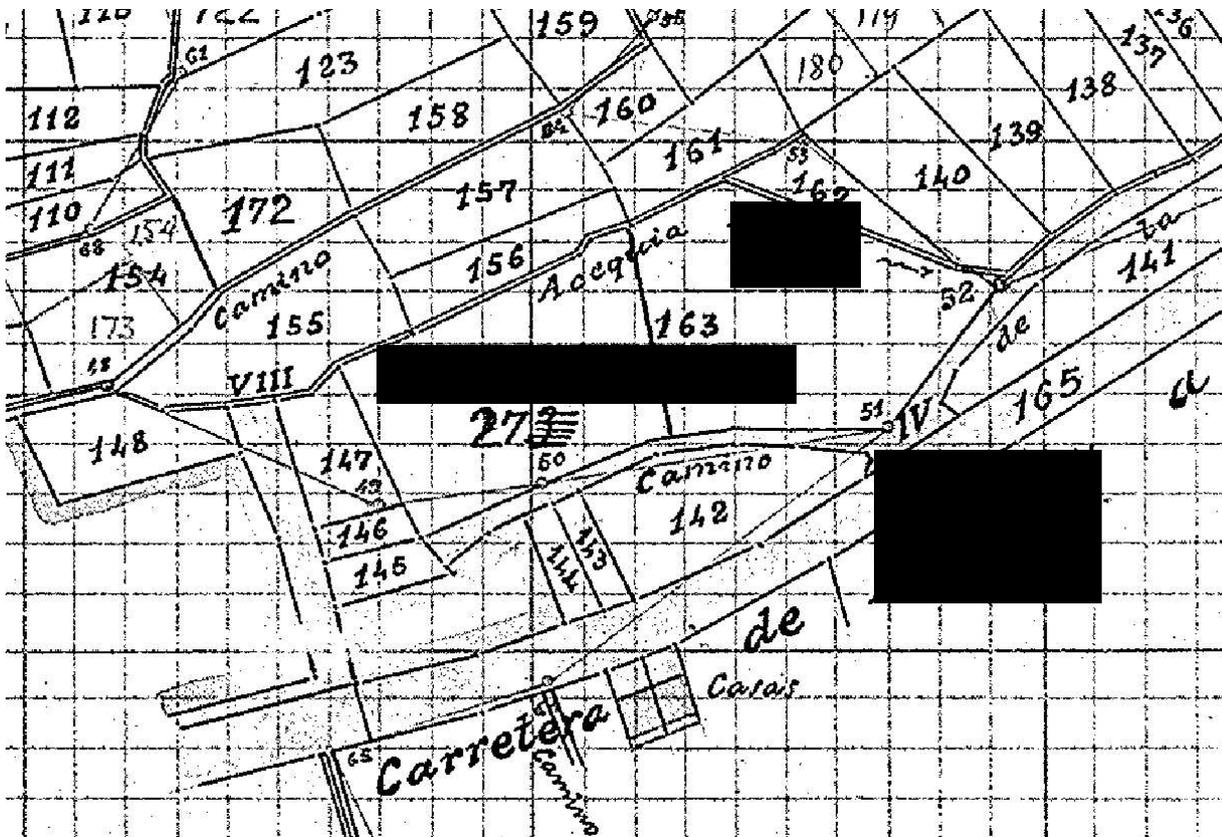


*Cartografía catastral superpuesta a la ortofoto del PNOA más actual*

En la solicitud de informe del registrador, junto con el número de finca, se aporta la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica (en adelante CCDG) de la parcela catastral con referencia [REDACTED]; no inscrita en el folio registral.



Comparación ortoimagen del PNOA 2015 con vuelo SIGPAC (1997 – 2003)



Plano de Catastro Topográfico Parcelario (en adelante CTP) de la zona, año 1943



*Ortofotografía histórica. Vuelo interministerial (1973 - 1986)*

### **III.- DATOS OBJETO DE ANÁLISIS**

#### **A) Datos registrales preexistentes:**

**Finca** ■■■■

#### **URBANA:**

Una casa situada en ■■■■■■■■■■, Calle ■■■■■■■■■■, compuesta de planta baja y cámara que ocupa una superficie de ciento sesenta metros cuadrados, lindante por derecha entrando con otra de esta herencia; izquierda con casa de ■■■■■■■■■■; y espaldas tierras de ■■■■■■■■■■.

**Referencia Catastral:** ■■■■■■■■■■

#### **B) ANALISIS DE LA REPRESENTACION GRAFICA APORTADA**

-Tipo representación gráfica: Certificado Catastral Descriptivo y Gráfico

-CSV de la gráfica catastral: ■■■■■■■■■■

-Referencia Catastral: [REDACTED]

-Superficie:

finca	parcela	S Gráf. Cat.	div. hz. Cat.	div. hz. Reg.
[REDACTED]	[REDACTED]	369	95	
			74	
			106	
			169	160
	TOTAL	<b>369</b>	<b>444</b>	<b>160</b>

*Nota: La superficie catastral que se tomaría como base es la gráfica (art. 9 LH)*

#### **IV. INFORME SOBRE OPERACIONES REGISTRALES A PRACTICAR**

Con fundamento en los análisis que a continuación se detallan más extensamente, el registrador que suscribe el presente informe RESUELVE practicar las siguientes operaciones registrales:

- INSCRIPCIÓN GRÁFICA:

-No procede inscripción gráfica. Ver apartado anomalías.

- REFERENCIA CATASTRAL (art. 45 LCI y art. 9 LH):

- RC sin constancia registral. Denegación por incompatibilidad. Ver apartado anomalías.

- SUPERFICIE:

- Diferencia entre 50% y 100%: aunque haya una diferencia de superficie, no parece se debe a un error en la medición, por lo que primero se ha de solucionar las anomalías especificadas y después volver a comprobar la diferencia de superficie. No procede ahora rectificación siquiera literaria.

- COLINDANTES:

Lindes según catastro:

NORTE: [REDACTED] (parcela catastral [REDACTED])

OESTE: [REDACTED] (parcela catastral [REDACTED])

Lindes propuestos:

NORTE: [REDACTED] (finca [REDACTED])

SUR: Calle [REDACTED]

ESTE: [REDACTED] (parcela catastral [REDACTED])

OESTE: [REDACTED] (finca registral [REDACTED])

- PROCEDIMIENTOS A APLICAR:

- **Declaración de la ampliación de obra nueva conforme al art. 28 TRLS.**



Una vez subsanadas estas anomalías se podrá proceder a analizar de nuevo la situación de la finca y valorar la posibilidad de inscripción gráfica.

*\* 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 alternativa, tras el procedimiento del art. 199 LH, siempre que sea congruente con la representación gráfica aportada y no tenga su origen o causa en otro negocio jurídico.*

## VI.- PROCEDIMIENTO REGISTRAL APROPIADO

Se puede valorar abrir el procedimiento de segregación, venta y agrupación o desafectación, segregación, venta y agrupación, dependiendo de la titularidad del camino.

Primero deben desaparecer las dudas de identidad sobre el camino mediante certificación administrativa.

En segundo lugar, no parece que se trate de una mera rectificación superficial o exceso de cabida en la finca, debiendo eliminarse las dudas del Registrador, razonadas y objetivas de identificación y luego iniciar el procedimiento oportuno, con la intervención de los colindantes en la forma determinada legalmente, dentro de un procedimiento con garantías inmatriculador y sólo subsidiariamente si desaparecen las dudas acudir al art. 199 LH y a la doctrina de la *DGRN 17 de noviembre de 2015*.

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).

En el caso de que, se afirme que no ha habido ningún negocio jurídico y de que el error estaba en la finca original, identificadas las fincas registrales colindantes, de forma que justifiquen que la finca no se superpone o absorbe otra colindante, podría valorarse acudir a un exceso de cabida, acudiendo a uno de los **mecanismos siguientes**:

1.- Ante la autoridad judicial: Que siempre queda expedita conforme al nuevo **art. 198 LH**.

2.- Ante Registrador:

- Abriendo un procedimiento del art. 199 LH con intervención de los colindantes.

En el caso de que se opusiere a su tramitación, podría quedar expedita la conciliación registral del art. 103 bis LH.

3.- Ante Notario:

3.1.- Si tiene naturaleza inmatriculadora:

Inmatriculación por Título Público de adquisición complementado en su caso por acta de notoriedad del **art. 205 LH**. El acta notoriedad, no es la del art. 298 RtoH superado, sino otra distinta, sujeta a la normativa general 209 RN en tanto no haya desarrollo ulterior y que ha de acreditar que el transmitente era dueño hacía más de un año a la transmisión RDGRN 19 de noviembre de 2015.

Expediente de dominio notarial del art. 203 LH si hay documento público o privado.

3.2.- Si finalmente de la documentación aportada, resulta que tiene naturaleza de exceso de cabida y es superior al 10% por el procedimiento del art. 201 con relación al art. 203 LH, mediante la solicitud obligatoria de práctica de anotación si el Registrador no tuviere dudas y expedición de la correspondiente certificación.

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).**

-ADVERTENCIA SOBRE LA PRECISIÓN DE LAS COORDENADAS:

Según el documento denominado "Preguntas y respuestas acerca de la coordinación Catastro-Registro" publicado por la Dirección General del Catastro, se indica en cuanto al grado de precisión

de las coordenadas de las parcelas catastrales medidas sobre la ortofotografía de catastro, que "en un 95% de los casos el punto estará a menos de 0,5 metros en urbana o 2 metros en rústica"

Por todo ello, se advierte que la tolerancia en cuanto a la exactitud de las coordenadas anteriormente indicadas es la derivada de su cartografía de procedencia, que dependerá de factores como las técnicas y precisiones empleadas en su generación. A modo de ejemplo, se indica que un levantamiento topográfico deberá tener una precisión métrica absoluta tal que el error máximo sea inferior a 0,25 metros para poder inscribirlo como Representación Gráfica Alternativa a la catastral, mientras que las delimitaciones catastrales habitualmente no pueden garantizar precisiones mejores que los 2 metros en rústica, tal y como se ha indicado anteriormente.

## **VII.- CONCLUSIÓN**

En el presente informe, se ha puesto de manifiesto lo siguiente:

- La **falta de correspondencia fiscal** de la referencia catastral por razón de superficie y lindes, por lo que se haría constar como dudosa conforme a los arts. 45 TRLS y 9 LH.

- La **falta de inscripción de la ampliación de obra existente**.

- La necesidad de **modificar la descripción registral** de la finca en cuanto a los linderos y superficie, asumiendo la propuesta con el fin de identificar los propietarios de fincas registrales colindantes, por si fuera menester su intervención previa por resultar afectados mediante su consentimiento o ratificación en el expediente.

- La **necesidad de aportar el certificado del Ayuntamiento de titularidad pública o privada** del camino colindante por el Norte; posteriormente:

-En caso de titularidad pública: iniciando procedimiento de desafectación, venta y agrupación o aportando la documentación correspondiente en caso de ya haber realizado dichas operaciones.

- En caso de titularidad privada (finca ■■■ u otra): iniciando procedimiento de segregación, venta y agrupación o aportando la documentación correspondiente en caso de ya haber realizado dichas operaciones.

**En cuanto al VALOR DEL INFORME según doctrina de la DGRN 4 de Abril de 2013, señalar que la sentencia del Tribunal Supremo, sala tercera, de 31 de enero de 2001 y antes la de 24 de febrero de 2000 declaró nulo algunos apartados del art. 355 RH, en la redacción dada por el RD 1867/1998 de 4 de septiembre que regulaba la solicitud expresa dirigida al registrador para la emisión de informe, por tanto los supuestos de dictamen regulados en el art. 334.1 RH referidos a la función de información y asesoramiento por parte del registrador tienen carácter no vinculante.**

Sin otro particular se firma la siguiente en Gandía,

Víctor J. Prado Gascó

*Registrador de Gandia 3 y Doctor en Derecho*

-Este informe actualiza cualquier versión emitida con anterioridad a la fecha de su firma y se emite por el registrador, en la fecha que consta en el código de validación de firma electrónica que figura a continuación.



# CERTIFICACIÓN-INFORME SOBRE IDENTIFICACIÓN GRÁFICA Y COORDINACIÓN CON EL CATASTRO DE FINCAS REGISTRALES

## I.- DATOS DE LOCALIZACIÓN DEL INFORME

Nº Entrada: [REDACTED]

Tipo de documento:

Solicitud de informe del registrador

Número de finca registral:

[REDACTED] Término Municipal de [REDACTED]  
[REDACTED] Término Municipal de [REDACTED]

Código Registral Único (CRU):

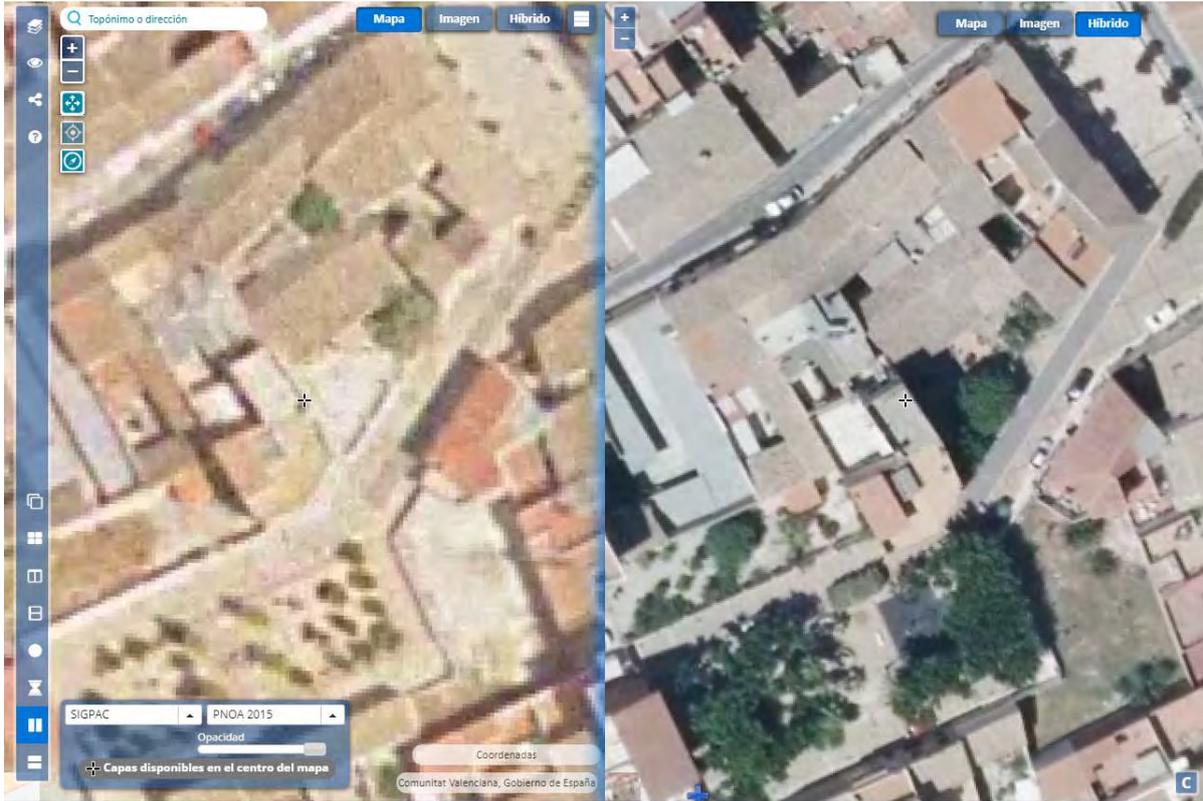
[REDACTED]

## II.- INFORMACIÓN GRÁFICA RELACIONADA CON LA FINCA:



*Cartografía catastral superpuesta a la ortofoto del PNOA más actual*

Según las inscripciones en el Registro de la propiedad y de la escritura de herencia, la finca [REDACTED] corresponde a la parcela catastral con referencia [REDACTED], y la finca [REDACTED] comprende las parcelas catastrales [REDACTED] y [REDACTED].



*Comparativa vuelo SIGPAC (1997-2003) con ortofoto PNOA 2015*



*Ortofoto PNOA 2015*



*Vuelo americano 1956 – 1957*

### **III.- DATOS OBJETO DE ANÁLISIS**

#### **A) Datos registrales preexistentes:**

- Finca [REDACTED]

#### **URBANA:**

PARCELA NUMERO UNO.- Parcela situada en término municipal de [REDACTED], suelo urbano casco. Ocupa una superficie de ciento noventa y un metros, un decímetro cuadrados. Linda: Norte, casa de [REDACTED]; Sur, calle [REDACTED]; Este, casa de [REDACTED]; y Oeste, casa de [REDACTED] y finca número [REDACTED] de [REDACTED].

**Referencia Catastral:** [REDACTED]

- Finca [REDACTED]

#### **URBANA:**

PARCELA NUMERO DOS.- Parcela que ocupa una superficie de cuatrocientos cincuenta y nueve metros, cuarenta y dos decímetros cuadrados, descrita en la inscripción 1ª, sobre la que se ubica una

casa situada en [REDACTED] calle [REDACTED], número [REDACTED], antes número [REDACTED], tiene una superficie aproximada de ciento sesenta metros cuadrados. Está compuesta de planta baja, de noventa y cinco metros cuadrados, compuesta de varios departamentos, con dos crujiás, navadas, patio descubierto y corral cubierto al fondo, y piso alto, de sesenta y cinco metros cuadrados, con dos crujiás, navadas, patio intermedio y sobre el corral del fondo, después del patio, un pajar o pallisa, y tras el corral un espacio de terreno que ocupa una superficie de ciento noventa y un metros cuadrados y un decímetro cuadrado. Linda el conjunto, Norte con la calle [REDACTED]; Sur, calle peatonal; Este, casa de [REDACTED] y el número [REDACTED] de la calle [REDACTED] y Oeste con casa de [REDACTED] y finca número [REDACTED] de [REDACTED]

**Referencia Catastral:** [REDACTED]

## B) ANALISIS DE LA REPRESENTACION GRAFICA APORTADA

-Tipo representación gráfica: Cartografía Catastral

-CSV de la gráfica catastral: (no tiene, no es una CCDG)

-Referencia Catastral: [REDACTED]

-Superficie:

finca	parcela	S Not	S Reg	S Cat		Diferencia %**
				Gráfica	Alfanum.*	
[REDACTED]	[REDACTED]	172,1	172,1	170		-1
				228	276	
		459,42	459,42	465		1

*Superficies en m<sup>2</sup>*

\* La superficie que se tomaría como base es la gráfica (art. 9 LH)

\*\* Diferencia de catastro respecto a lo inscrito en Registro

## IV. INFORME SOBRE OPERACIONES REGISTRALES A PRACTICAR

Con fundamento en los análisis que a continuación se detallan más extensamente, el registrador que suscribe el presente informe RESUELVE practicar las siguientes operaciones registrales:

- INSCRIPCIÓN GRÁFICA:

-No procede inscripción gráfica hasta resolver las anomalías detectadas (ver apartado anomalías).

- REFERENCIA CATASTRAL (art. 45 LCI y art. 9 LH):

- RC sin constancia registral. Denegación por incompatibilidad. (Ver apartado anomalías.)

- SUPERFICIE:

- No hay problemas individuales de superficie, pero parece que haya una doble inmatriculación en la finca [REDACTED] y [REDACTED] del patio.

- COLINDANTES:

Lindes según catastro:

- **Finca** [REDACTED]

Correspondiente a la parcela catastral [REDACTED]:

NORTE: [REDACTED] (parcelas catastrales [REDACTED] y [REDACTED])  
ESTE: [REDACTED] (parcela catastral [REDACTED])  
OESTE: [REDACTED] (parcela catastral [REDACTED])  
SUR: [REDACTED]

- **Finca** [REDACTED]

Para la parcela catastral número [REDACTED]:

NORTE: [REDACTED] (parcela catastral [REDACTED]), VÍA PÚBLICA  
SUR: [REDACTED] (parcela catastral [REDACTED]), [REDACTED]  
[REDACTED] (parcela catastral [REDACTED])  
ESTE: [REDACTED] (parcela catastral [REDACTED]), [REDACTED]  
[REDACTED] (parcela catastral [REDACTED]), [REDACTED] (parcela catastral [REDACTED]),  
[REDACTED] (parcela catastral [REDACTED])  
OESTE: [REDACTED] (parcela catastral [REDACTED])

Para la parcela catastral número [REDACTED]:

NORTE: VÍA PÚBLICA  
SURESTE: [REDACTED] (parcela catastral [REDACTED]), [REDACTED]  
[REDACTED] (parcela catastral [REDACTED])  
NORESTE: [REDACTED] (parcela catastral [REDACTED])  
SUROESTE: [REDACTED] (parcela catastral [REDACTED])

Lindes propuestos:

- **Finca** [REDACTED]

Correspondiente a la parcela catastral [REDACTED]:

NORTE: finca [REDACTED] de [REDACTED] y [REDACTED] de [REDACTED]  
[REDACTED] (parcelas catastrales [REDACTED] respectivamente)  
ESTE: finca [REDACTED] de [REDACTED] (parcela catastral [REDACTED])  
OESTE: finca [REDACTED] y finca [REDACTED], ambas de [REDACTED] (forman la  
parcela catastral [REDACTED])  
SUR: VÍA PÚBLICA

- **Finca** [REDACTED]

Para la parcela catastral número [REDACTED]:

NORTE: finca [REDACTED] de [REDACTED] (parcela catastral [REDACTED]), VÍA PÚBLICA

SUR: finca [REDACTED] de [REDACTED] (parcela catastral [REDACTED]), finca matriz dividida horizontal (original finca [REDACTED]): finca [REDACTED] de [REDACTED] y finca [REDACTED] de [REDACTED] (ambas fincas pertenecen a la parcela catastral [REDACTED])

ESTE: finca [REDACTED] de [REDACTED] (parcela catastral [REDACTED]), finca [REDACTED] de [REDACTED] (parcela catastral [REDACTED]), finca [REDACTED] de [REDACTED] (parcela catastral [REDACTED]), finca [REDACTED] de [REDACTED] (parcela catastral [REDACTED])

OESTE: finca [REDACTED] de [REDACTED] (parcela catastral [REDACTED])

Para la parcela catastral número [REDACTED]:

NORTE: VÍA PÚBLICA

SURESTE: finca [REDACTED] de [REDACTED] (parcela catastral [REDACTED]), ¿finca [REDACTED]? de [REDACTED] (parcela catastral [REDACTED])

NORESTE: finca [REDACTED] de [REDACTED] (parcela catastral [REDACTED])

SUROESTE: ¿finca [REDACTED]? [REDACTED] (parcela catastral [REDACTED])

- PROCEDIMIENTOS A APLICAR:

- **Procedimiento de subsanación de la doble inmatriculación ante el Registrador** para la finca registral [REDACTED]: corresponde a un corral, el cual figura también en la descripción de la finca [REDACTED] como parte de ésta.
- **Procedimiento de segregación ante Notario** para la casa que se encuentra en la descripción de la finca [REDACTED], se ha de segregar como finca nueva.  
O **modificar descripción por el procedimiento del art. 199 LH ante el Registrador** de la finca para inscribirla como finca discontinua, añadiendo la superficie correspondiente a la casa y actualizando los lindes de ambas partes según propuesta.
- **Procedimiento del art. 199 LH ante el Registrador** para regularizar los metros de la finca [REDACTED].

- NOTIFICACIONES:

Procedería regularizar la descripción, con modificación de superficie y lindes del art. 199 LH, previo procedimiento de doble inmatriculación 209 LH .

- NOTAS MARGINALES:

Nota de doble inmatriculación al margen de cada finca

En la registral [REDACTED]: Tras el informe con entrada [REDACTED] resulta que el corral que es parte de la finca de este número parece estar doblemente inmatriculado con la finca registral [REDACTED] y procedería la apertura del procedimiento del art. 209 LH ante el Registrador.

En la registral [REDACTED]: Tras el informe con entrada [REDACTED] resulta que la finca de este número parece estar doblemente inmatriculada con la registral [REDACTED] y procedería la apertura del procedimiento del art. 209 LH ante el Registrador.

#### Nota de no coordinación catastral al margen de cada finca:

*Las fincas de estos números NO quedan coordinadas gráficamente y las Referencias Catastrales [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] permiten la geolocalización de las fincas pero son dudosas y no son objeto de inscripción por incumplimiento del art. 45 TR LCI, art. 9 LH y regla 7ª resolución conjunta Ley 13/2015. Se archiva informe gráfico.*

#### V.- ANOMALÍAS/CIRCUNSTANCIAS/OBSERVACIONES ADICIONALES:

- La referencia catastral es dudosa en los términos del art. 45 TR LCI y art. 9 LH.
- La descripción de la finca en el folio registral no concuerda con la realidad física aparente, incumpliendo art. 9 LH, en lo referente a:
  - Superficie: actualizar superficie según expediente de doble inmatriculación e inscripción gráfica, en su caso. La finca [REDACTED] está doblemente inmatriculada, al estar comprendida también en la [REDACTED]; se recomienda iniciar procedimiento de doble inmatriculación según art. 209 LH para eliminar ésta finca de la descripción de la [REDACTED].
  - Lindes:
    - Se ha de actualizar los lindes de la finca [REDACTED], según propuestos.
    - Además los lindes de la finca [REDACTED] son erróneos, puesto que esa finca corresponde únicamente a la parcela [REDACTED], y la descripción de los linderos es la de la parcela [REDACTED] únicamente. Se recomienda segregar o actualizar lindes según propuesta para finca discontinua, con su correspondiente inscripción gráfica.

*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, tras el procedimiento del art. 199 LH, siempre que sea congruente con la representación gráfica aportada y no tenga su origen o causa en otro negocio jurídico.*

#### VI.- PROCEDIMIENTO REGISTRAL APROPIADO

##### **PROCEDIMIENTO DE DOBLE INMATRICULACIÓN**

En lo relativo al procedimiento del art. 209 LH, la competencia del mismo le corresponderá al Registrador del distrito hipotecario en el que radique la finca doblemente inmatriculada. Este procedimiento podrá iniciarse de oficio por el Registrador o de instancia por cualquiera de los titulares de los historiales registrales coincidentes.

El registrador que tras las investigaciones oportunas apreciare una posible doble inmatriculación lo comunicará a los titulares de la finca o sus causahabientes conocidos. Si los titulares de la finca fueren una misma persona y ésta estuviere libre de cargas o éstas sean las mismas en ambos historiales y por el mismo orden, la contradicción se salvará con el consentimiento de los interesados y se hará constar mediante la oportuna mención en los historiales. Si los titulares fueren distintivos o no coincidieren las cargas o su orden, el Registrador convocará a los interesados a fin de que lleguen a un acuerdo sobre las titularidades de la finca y su prelación. Si, en este caso, todos los titulares comparen y unánimemente manifiestan su conformidad con la rectificación, el Registrador procederá, en su caso, a hacer constar el acuerdo firmado por los interesados y cancelará el expediente más antigua y rectificará el más antiguo. Si no hubieran comparecido todos los interesados o alguno formulase oposición, el Registrador dará por concluido el expediente pudiendo el promotor formular demanda contra el no hubiese comparecido o hubiese formulado oposición. Fuera de los casos de oposición, frente a la denegación de la circunstancia de doble

inmatriculación se podrá formular los recursos previstos por la ley para la calificación negativa sin perjuicio del procedimiento correspondiente para la defensa del inmueble.

### **PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DESCRIPTIVA**

Intancia privada con firma legitimada conforme al art.1 199 LH, por el titular del dominio de la finca o de cualquier derecho real inscrito sobre misma podrá completar su descripción literaria aportando la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El Registrador solo inscribirá ésta si se hubiera notificado a los demás titulares de dominio y a los titulares colindantes. La certificación y el acto, negocio u operación que se solicite serán objeto de calificación registral conforme el art. 9 LH. El Registrador denegará la inscripción si la identificación gráfica de la finca es coincidente, en todo o en parte, con una base gráfica ya inscrita o con el dominio público. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las reglas generales.

Si la inscripción hubiere sido denegada por posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada en la forma prevenida por este artículo. Si la calificación hubiere sido positiva dicha certificación se incorporará al folio real y se hará constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el catastro.

### **PROCEDIMIENTO DE SEGREGACIÓN**

En lo que se refiere a la procedimiento segregación habrá que estar a lo que se dispone en los arts. 26.2 párrafo 2º y 3º del TRLS 7/2015, así como en su caso al apartado 3º de dicho precepto, y al art. 9 b) de la LH. Respecto al expresado art. 26 se requerirá para practicar la inscripción de la segregación que los Registradores de la Propiedad exijan el cumplimiento del requisito requerido en la autorización de la escritura relativo a la aportación de la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a la que esté sujeta el acto de segregación. Así, se deberá constar en la descripción de las fincas, en su caso, la cualidad de indivisibles. Además, el art. 9 b) expresa la necesidad de que se inscriban la representación gráfica georreferenciada y las coordenadas de georreferenciación acreditativas de las fincas resultantes de las operaciones de segregación.

También cabe mencionar la exigencia de licencia administrativa expresada en el art. 78 RD 1093/1997 y, en su caso, la mención al procedimiento del art. 79 si las fincas resultantes fueren de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo o existiera peligro de creación de un núcleo de población.

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).**

-ADVERTENCIA SOBRE LA PRECISIÓN DE LAS COORDENADAS:

Según el documento denominado "Preguntas y respuestas acerca de la coordinación Catastro-Registro" publicado por la Dirección General del Catastro, se indica en cuanto al grado de precisión de las coordenadas de las parcelas catastrales medidas sobre la ortofotografía de catastro, que "en un 95% de los casos el punto estará a menos de 0,5 metros en urbana o 2 metros en rústica"

Por todo ello, se advierte que la tolerancia en cuanto a la exactitud de las coordenadas anteriormente indicadas es la derivada de su cartografía de procedencia, que dependerá de factores como las técnicas y precisiones empleadas en su generación. A modo de ejemplo, se indica que un levantamiento topográfico deberá tener una precisión métrica absoluta tal que el error máximo sea inferior a 0,25 metros para poder inscribirlo como Representación Gráfica Alternativa a la catastral, mientras que las delimitaciones catastrales habitualmente no pueden garantizar precisiones mejores que los 2 metros en rústica, tal y como se ha indicado anteriormente.

## **VII.- CONCLUSIÓN**

En el presente informe, se ha puesto de manifiesto lo siguiente:

- La **referencia catastral es dudosa en los términos del art. 45 TR LCI y art. 9 LH.**
  - La **descripción de la finca** en el folio registral no concuerda con la realidad física aparente, incumpliendo **art. 9 LH**, en lo referente a:
    - La falta de correspondencia fiscal de la **referencia catastral**, por lo que se haría constar como dudosa conforme al **art. 45 TRLS**.
    - La necesidad de iniciar procedimiento de **doble inmatriculación** según **art. 209 LH** para la finca ■■■■, dejando ésta como está y eliminándola de la descripción de la finca ■■■■.
    - La necesidad de modificar la descripción registral de ambas fincas por el procedimiento del **art. 199 LH** en cuanto a los **linderos**, asumiendo la propuesta con el fin de identificar los propietarios de fincas registrales colindantes, por si fuera menester su intervención previa por resultar afectados mediante su consentimiento o ratificación en el expediente.
- En el caso de la finca ■■■■ se puede aceptar cualquiera de las dos propuestas: **segregar la casa como finca independiente o inscribir finca como discontinua**, en ambos casos con los lindes correspondientes.
- Para el expediente de doble inmatriculación, modificación descriptiva y en su caso para la segregación debería solicitarse al Ayuntamiento de Rótova el certificado o el informe correspondiente y en el último caso la licencia de segregación.

**En cuanto al VALOR DEL INFORME según doctrina de la DGRN 4 de Abril de 2013, señalar que la sentencia del Tribunal Supremo, sala tercera, de 31 de enero de 2001 y antes la**

**de 24 de febrero de 2000 declaró nulo algunos apartados del art. 355 RH, en la redacción dada por el RD 1867/1998 de 4 de septiembre que regulaba la solicitud expresa dirigida al registrador para la emisión de informe, por tanto los supuestos de dictamen regulados en el art. 334.1 RH referidos a la función de información y asesoramiento por parte del registrador tienen carácter no vinculante.**

Sin otro particular se firma la siguiente en Gandía,

Víctor J. Prado Gascó

*Registrador de Gandia 3 y Doctor en Derecho*

-Este informe actualiza cualquier versión emitida con anterioridad a la fecha de su firma y se emite por el registrador, en la fecha que consta en el código de validación de firma electrónica que figura a continuación.

# CERTIFICACIÓN-INFORME SOBRE IDENTIFICACIÓN GRÁFICA Y COORDINACIÓN CON EL CATASTRO DE FINCAS REGISTRALES

## I.- DATOS DE LOCALIZACIÓN DEL INFORME

Nº Entrada: [REDACTED]

Tipo de documento: Solicitud de informe del registrador

Número de finca registral: [REDACTED]

Código Registral Único (CRU): [REDACTED]

## II.- INFORMACIÓN GRÁFICA RELACIONADA CON LA FINCA:

- No es posible superponer la Representación Gráfica Alternativa (fda [REDACTED], ingeniero técnico agrícola col. [REDACTED]) a la ortofoto porque el plano se presenta en papel y sin georreferenciar. No se dota de ningún tipo de coordenadas a los vértices de la finca, ni se indica sistema de referencia y proyección; por lo que tampoco se puede realizar un encaje sobre la cartografía catastral existente.

- La representación gráfica presentada superpuesta sobre cartografía catastral y ortofoto del PNOA máxima actualidad:





#### **IV. INFORME SOBRE OPERACIONES REGISTRALES A PRACTICAR**

Con fundamento en los análisis que a continuación se detallan más extensamente, el registrador que suscribe el presente informe RESUELVE practicar las siguientes operaciones registrales:

- INSCRIPCIÓN GRÁFICA:

-No procede inscripción gráfica. Ver apartado anomalías.

- REFERENCIA CATASTRAL (art. 45 LCI y art. 9 LH):

- RC sin constancia registral. Denegación por incompatibilidad. Ver apartado anomalías.

- SUPERFICIE:

- Diferencia > 50% aprox. (65% deben examinarse colindantes a los efectos de la inmatriculación o del art. 199 LH)

- COLINDANTES:

Según catastro:

NORTE: parcela 126 de [REDACTED], parcela 140 y 10 de [REDACTED]

SUR: parcela 128 de [REDACTED]

ESTE: camino

OESTE: parcela 97 de [REDACTED], parcela 98 de [REDACTED]

Según registro:

NORTE: [REDACTED]

SUR: [REDACTED]

ESTE: Herederos de [REDACTED]

OESTE: Herederos de [REDACTED]

Lindes propuestos:

NORTE: [REDACTED], hoy parcela 126 de [REDACTED], finca registral [REDACTED], parcela 140 y 10 de [REDACTED], fincas registrales [REDACTED] y [REDACTED].

SUR: [REDACTED], hoy parcela 128 de [REDACTED], finca registral [REDACTED].

ESTE: Herederos de [REDACTED], hoy camino [REDACTED].

OESTE: Herederos de [REDACTED], parcela 97 de [REDACTED] finca registral [REDACTED], parcela 98 de [REDACTED] finca registral [REDACTED].

- NOTIFICACIONES:

Procede inmatriculación y sólo subsidiariamente apertura del art. 199 LH al alterarse lindes personales a fijos, aparecer nuevos lindes y modificarse sustantivamente la superficie.

CONSENTIR titular registral finca [REDACTED] y NO Oponerse resto.

PARCELA	FINCA	SUPERF CAT	SUPERF TEC	SUPERF REG	%
127		3495m2	3416m2	2124m2	+65%cat +60% tec
126		2759m2		2493m2	+10,7%
128		3772m2		3324m2	+13%
98		1147m2		1246m2	-8%
97		1339m2		1246m2	+7%
140		878m2		831m2	+5,6%
10		844m2		831m2	+1,6%

- NOTAS MARGINALES:

Nota de no coordinación catastral:

*La finca de este número NO queda coordinada gráficamente y la Referencia Catastral [REDACTED] permite la geolocalización de la finca pero es dudosa y no es objeto de inscripción por incumplimiento del art. 45 TR LCI, art. 9 LH y regla 7ª resolución conjunta Ley 13/2015. Se archiva informe gráfico.*

#### **V.- ANOMALÍAS/CIRCUNSTANCIAS/OBSERVACIONES ADICIONALES:**

- La **referencia catastral es dudosa en los términos del art. 45 TR LCI y art. 9 LH.**
- La **descripción de la finca** en el folio registral no concuerda con la realidad física aparente, incumpliendo art. 9 LH, en lo referente a:
  - Superficie: a juicio del técnico que aporta la Representación Gráfica Alternativa en su informe y del propietario que mediante la presentación de dicho informe expresa su voluntad de dominio, la superficie solicitada excede más del 50% de la superficie previamente inscrita.
  - Lindes: las parcelas catastrales colindantes junto con la realidad física aparente y el plano del Catastro Topográfico Parcelario no coinciden con las fincas colindantes inscritas en el registro de la propiedad al alterarse lindes personales a fijos y aparecer nuevos lindes fijos como el camino.

*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 alternativa, tras el procedimiento del art. 199 LH, siempre que sea congruente con la representación gráfica aportada y no tenga su origen o causa en otro negocio jurídico.*

- La **Representación Gráfica Alternativa** aportada no cumple los requisitos de la regla séptima de la resolución conjunta de la Ley 13/2015.

#### **VI.- PROCEDIMIENTO REGISTRAL APROPIADO**

Puesto que la Representación Gráfica Alternativa no cumple los requisitos legales, es conveniente aportar un GML válido; de ese modo se puede valorar abrir el procedimiento de inmatriculación o de rectificación del art. 199 LH.

Primero debe señalarse por los interesados, titulares del dominio o derecho real de la finca, la efectiva delimitación propuesta y la superficie a través de la documentación técnica complementaria indicada.

En segundo lugar, no parece que se trate de una mera rectificación superficial o exceso de cabida en la finca, debiendo eliminarse las dudas del Registrador, razonadas y objetivas de identificación y luego iniciar el procedimiento oportuno, con la intervención de los colindantes en la forma determinada legalmente, dentro de un procedimiento con garantías inmatriculador y sólo subsidiariamente si desaparecen las dudas acudir al art. 199 LH y a la doctrina de la *DGRN 17 de noviembre de 2015*.

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).

En el caso de que, se afirme que no ha habido ningún negocio jurídico y de que el error estaba en la matriz original dividida materialmente, identificadas las fincas registrales colindantes, de forma que justifiquen que la finca no se superpone o absorbe otra colindante, podría valorarse acudir a un exceso de cabida, acudiendo a uno de los **mecanismos siguientes**:

1.- Ante la autoridad judicial: Que siempre queda expedita conforme al nuevo **art. 198 LH**.

2.- Ante Registrador:

- Abriendo un procedimiento del art. 199 LH con intervención de los colindantes.

En el caso de que se opusiere a su tramitación, podría quedar expedita la conciliación registral del art. 103 bis LH.

3.- Ante Notario:

3.1.- Si tiene naturaleza inmatriculadora:

Inmatriculación por Título Público de adquisición complementado en su caso por acta de notoriedad del **art. 205 LH**. El acta notoriedad, no es la del art. 298 RtoH superado, sino otra distinta, sujeta a la normativa general 209 RN en tanto no haya desarrollo ulterior y que ha de acreditar que el transmitente era dueño hacía más de un año a la transmisión RDGRN 19 de noviembre de 2015.

Expediente de dominio notarial del art. 203 LH si hay documento público o privado.

3.2.- Si finalmente de la documentación aportada, resulta que tiene naturaleza de exceso de cabida y es superior al 10% por el procedimiento del art. 201 con relación al art. 203 LH, mediante la solicitud obligatoria de práctica de anotación si el Registrador no tuviere dudas y expedición de la correspondiente certificación.

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).**

-ADVERTENCIA SOBRE LA PRECISIÓN DE LAS COORDENADAS:

Según el documento denominado "Preguntas y respuestas acerca de la coordinación Catastro-Registro" publicado por la Dirección General del Catastro, se indica en cuanto al grado de precisión de las coordenadas de las parcelas catastrales medidas sobre la ortofotografía de catastro, que "en un 95% de los casos el punto estará a menos de 0,5 metros en urbana o 2 metros en rústica"

Por todo ello, se advierte que la tolerancia en cuanto a la exactitud de las coordenadas anteriormente indicadas es la derivada de su cartografía de procedencia, que dependerá de factores como las técnicas y precisiones empleadas en su generación. A modo de ejemplo, se indica que un levantamiento topográfico deberá tener una precisión métrica absoluta tal que el error máximo sea inferior a 0,25 metros para poder inscribirlo como Representación Gráfica Alternativa a la catastral, mientras que las delimitaciones catastrales habitualmente no pueden garantizar precisiones mejores que los 2 metros en rústica, tal y como se ha indicado anteriormente.

## **VII.- CONCLUSIÓN**

En el presente informe, se ha puesto de manifiesto lo siguiente:

- La falta de correspondencia fiscal de la referencia catastral por razón de superficie y lindes, por lo que se haría constar como dudosa conforme al art. 45 TRLS.
- La necesidad de modificar la descripción registral de la finca en cuanto a los linderos, asumiendo la propuesta (al incorporarse nuevos lindes y existir un linde fijo, existente también en su día según la cartografía histórica, que no figura en la inscripción) con el fin de identificar los propietarios de fincas registrales colindantes, por si fuera menester su intervención previa por resultar afectados mediante su consentimiento o ratificación en el expediente.
- La necesidad de modificar la descripción registral de la finca en cuanto a su superficie, puesto que la superficie solicitada excede en más de un 50% la superficie inscrita previamente.
  
- Se recomienda aportar un informe con una representación gráfica alternativa válida, cumpliendo con los requisitos establecidos en la regla séptima de la resolución conjunta de la Ley 13/2015 (GML con coordendas UTM ETRS 89).
- La admisibilidad subsidiaria del procedimiento del art. 199 LH ante el Registrador, para inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada, en caso de que efectivamente no faltara inmatricular una finca y agruparla a la matriz.

**En cuanto al VALOR DEL INFORME según doctrina de la DGRN 4 de Abril de 2013, señalar que la sentencia del Tribunal Supremo, sala tercera, de 31 de enero de 2001 y antes la de 24 de febrero de 2000 declaró nulo algunos apartados del art. 355 RH, en la redacción dada por el RD 1867/1998 de 4 de septiembre que regulaba la solicitud expresa dirigida al registrador para la emisión de informe, por tanto los supuestos de dictamen regulados en el art. 334.1 RH referidos a la función de información y asesoramiento por parte del registrador tienen carácter no vinculante.**

Sin otro particular se firma la siguiente en Gandía,

Víctor J. Prado Gascó

*Registrador de Gandia 3 y Doctor en Derecho*

-Este informe actualiza cualquier versión emitida con anterioridad a la fecha de su firma y se emite por el registrador, en la fecha que consta en el código de validación de firma electrónica que figura a continuación.

## DISEÑO DE CALIFICACIÓN GRÁFICA.

Elegir el procedimiento. Se deben configurar diferentes plantillas dependiendo del tipo de procedimiento, de conformidad con los desarrollos técnicos y normativos

### 1. PROCEDIMIENTOS

- 199.1
- 199.2
- 200
- 201.1
- 9 + 201.3
- 202
- 202 + 199
- 202 + 9 + 201.3
- 203
- 204
- 205
- 206

### 2. OPERACIONES

- Simples
  - Obligatorias
    - Inmatriculación
    - Segregación
    - División
    - Agrupación
    - Agregación
    - Expropiación
    - Reparcelación
    - Concentración Parcelaria
    - “Obra Nueva”

- Potestativas
  
- Multioperaciones
  - Obligatorias
    - Inmatriculación
    - Segregación
    - División
    - Agrupación
    - Agregación
    - Expropiación
    - Reparcelación
    - Concentración Parcelaria
    - “Obra Nueva”
  
  - Potestativas

El segundo paso será realizar la solicitud de base gráfica o de calificación gráfica. Esto me mandará al GIS la geometría que deberé de calificar.

Una vez disponemos de la geometría en el GIS, el programa realiza el análisis gráfico correspondiente al procedimiento que tratamos. Podemos obtener los siguientes resultados de la aplicación:

- Análisis / contraste de la geometría
- Análisis de afecciones
- Localización de colindantes
- Comprobación de cumplimiento de requisitos técnicos

Lo resultados se devuelven a la aplicación de Experi, con sus consecuencias, y estos se plasman en el Informe gráfico diseñado. Además, también obtenemos las imágenes (configuradas mediante plantillas que el operador elegirá dependiendo de su necesidad) para incorporarlas al informe gráfico.

Dicho informe deberá ser firmado por el registrador, por lo que deberá permitir enviarlo a la sala del registrador.

Si el procedimiento requiere notificaciones, posteriores o previas, se activará la opción correspondiente.

En los modelos, deberá permitir adjuntar imagen de detalle, coordenadas de las geometrías, y enlace a un geoportal funcional donde sea posible descargar geometría por parte de los colindantes para realizar contrastes y posibles alegaciones fundamentadas.

### 3. CERTIFICACIÓN CALIFICACIÓN GRÁFICA

Esta certificación deberá tener una estructura parecida a la siguiente:

#### A. DATOS GENERICOS

- ASIENTO
- DIARIO
- ENTRADA
- AÑO
- NÚMERO DE FINCA
- CRU
- PROCEDIMIENTO

#### B. INFORME GRÁFICO.

Aquí tenemos tres posibilidades:

- una transcripción del informe firmado,
- o que se quede como un documento adjunto a la certificación (parecido a las estructuras de los PDF)
- o sino referenciado al CSV de la firma y que sea consultable y descargable desde la pagina web o del geoportal.

La estructura del informe gráfico sería:

#### **1º) DATOS DE LOCALIZACIÓN DEL INFORME**

*Asiento de presentación: \*ASIENTO\*/\*DIARIO\*.*

*Tipo de procedimiento: \*Variable del procedimiento \**

*Número de finca registral: \*NUMERO\_FINCA\**

*Código Registral Único (CRU): \*IDUFIR\**

#### **2º) INFORMACIÓN GRÁFICA RELACIONADA CON LA FINCA:**

*-Representación gráfica presentada superpuesta sobre cartografía catastral y ortofoto del PNOA máxima actualidad:*

<IMAGEN>

<IMAGEN>

<IMAGEN>

### **3º) DATOS OBJETO DE ANÁLISIS**

#### **A) Datos registrales preexistentes:**

*Descripción de la finca que consta en el historial registral..*

#### **B) ANALISIS DE LA REPRESENTACION GRAFICA APORTADA**

*-Tipo representación gráfica: Representación Gráfica Catastral / Alternativa a la Catastral*

*-CSV de la gráfica aportada:*

*-Referencia Catastral:*

*-Superficie:*

*Previamente inscrita: m<sup>2</sup>*

*Superficie gráfica: m<sup>2</sup>*

*Solicitada: m<sup>2</sup>*

### **4º) INFORME SOBRE OPERACIONES REGISTRALES A PRACTICAR**

*Con fundamento en los análisis que a continuación se detallan más extensamente, el registrador que suscribe el presente documento RESUELVE practicar las siguientes operaciones registrales:*

*- INSCRIPCIÓN GRÁFICA: (ojo, que si el procedimiento no requiere este apartado no saldría)*

*-Si procede inscripción gráfica.*

*-No procede inscripción gráfica. Ver apartado anomalías.*

*- REFERENCIA CATASTRAL (art. 45 LCI):*

*- Constancia en el asiento de inscripción (cumple art. 45 LCI)*

*- Constancia por nota marginal (no cumple art. 45 pero permite la geolocalización de la finca) (ver anomalías)*

*- RC sin constancia registral. Denegación por incompatibilidad. (ver anomalías)*

*- SUPERFICIE:*

*- No procede rectificar superficie registral. No se solicita.*

*- No procede rectificar superficie registral (ver anomalías)*

*- Sí procede rectificar la superficie inscrita y consignar la gráfica*

*- Inscripción gráfica (9 b 7º LH).*

*- Diferencia < 5% (201-3º-b).*

*- Diferencia < 10% (201-3º-a).*

*- Diferencia < 10% (199 LH).*

*- Diferencia > 10% (199 LH)*

*- Diferencia > 50% aprox. (sólo 201 LH)*

*- Diferencia > 100%: inmatriculación*

*-Procede mantener la superficie inscrita y añadir la gráfica*

*- LIMITACIONES ADMINISTRATIVAS:*

*No se detectan*

*Se detectan: Indicar cuales se detectan, fundamentación. Enlaza con el análisis espacial de afecciones*

- COORDENADAS OBRAS NUEVAS: *(ojo, que si el procedimiento no requiere este apartado no saldría)*

- *Las coordenadas aportadas cumplen requisitos del art. 202 LH*

- *Las coordenadas aportadas NO cumplen requisitos del art. 202 LH (ver anomalías)*

#### **5º) ANOMALÍAS/CIRCUNSTANCIAS/OBSERVACIONES ADICIONALES:**

- **ADVERTENCIA SOBRE LA PRECISIÓN DE LAS COORDENADAS:**

- *Este informe actualiza cualquier versión emitida con anterioridad a la fecha de su firma y se emite por el registrador, en la fecha que consta en el código de validación de firma electrónica que figura a continuación.*

#### C. EXPEDIENTE DE NOTIFICACIONES

- Si proceden:
  - Procede por 199 LH
  - Procede por 201 LH
  - Procede por 205 LH
  - Notificación. Administraciones por DP
  
- No proceden:
  - No procede. Procedimiento de Inscripción Gráfica Denegado
  - No procede. Procedimiento de Inscripción Gráfica no iniciado
  - No procede. Finca procedente de Reparcelación

Debe fusionar todo el expediente, el cual contiene:

1. Diligencia de apertura
2. Informe Gráfico
3. Notificaciones realizadas
4. Alegaciones
5. Diligencia de conclusión

Igual que en el informe gráfico, podríamos tener adjunto los documentos de las notificaciones, y los acuses de recibo, y que las notificaciones realizadas salieran en formato tabla.

#### D. RESOLUCIÓN DEL EXPEDIENTE

Contiene la Resolución final del registrador apoyándose en todo lo anterior.

## 6. DESARROLLO DE PROCEDIMIENTOS

- 199.1
  - Requiere notificaciones previas a colindantes registrales
  - Calificación gráfica
  - Análisis de afecciones medioambientales y limitaciones del Dominio Público
  - Inscripción gráfica
- 199.2
  - Requiere notificaciones previas a colindantes registrales y catastrales
  - Calificación gráfica
  - Análisis de afecciones medioambientales y limitaciones del Dominio Público
  - Inscripción gráfica
  -
- 200
  - Calificación gráfica
  - Análisis de afecciones medioambientales y limitaciones del Dominio Público
  - Inscripción gráfica
  -
- 201.1
  - Requiere emisión de certificación en el inicio del expediente por parte del notario. Se debe hacer una calificación completa, advirtiendo de los colindantes catastrales y registrales a los que se deberán notificar, junto con los domicilios lo más actualizados posible.
  - Calificación gráfica
  - Análisis de afecciones medioambientales y limitaciones del Dominio Público
  - Inscripción gráfica al final del procedimiento
- 201.3
  - Requiere notificaciones posteriores a colindantes registrales
  - Calificación gráfica

- Análisis de afecciones medioambientales y limitaciones del Dominio Público
  - Análisis de la referencia catastral
- 9 + 201.3
  - Requiere notificaciones posteriores a colindantes registrales
  - Calificación gráfica
  - Análisis de afecciones medioambientales y limitaciones del Dominio Público
  - Inscripción gráfica
  - Análisis de la referencia catastral
- 202
  - Requiere aportación de las coordenadas georreferenciadas de la porción ocupada por la edificación
  - Calificación gráfica
  - Análisis de afecciones medioambientales y limitaciones del Dominio Público
- 202 + 199
  - Requiere aportación de las coordenadas georreferenciadas de la porción ocupada por la edificación
  - Inscripción gráfica siguiendo el procedimiento del 199.
- 202 + 9 + 201.3
  - Requiere aportación de las coordenadas georreferenciadas de la porción ocupada por la edificación
  - Inscripción gráfica siguiendo el procedimiento del 9+201.3
- 203
  -
- 204
  -
- 205

- Requiere notificaciones posteriores a colindantes registrales, catastrales, Dominio Público, Ayuntamiento, etc.
- Calificación gráfica. Aportarán en la mayoría de casos certificación catastral, salvo en casos muy particulares y siempre dependiendo del criterio del registrador
- Análisis de afecciones medioambientales y limitaciones del Dominio Público
- Inscripción gráfica

- 206

-

**\*{5385}CABECERA\***

**CERTIFICACIÓN-INFORME SOBRE IDENTIFICACIÓN GRÁFICA Y COORDINACIÓN CON EL CATASTRO DE FINCAS REGISTRALES**

**I.- DATOS DE LOCALIZACIÓN DEL INFORME**

N° Entrada: *(Entrada/año)*  
Tipo de documento: *Solicitud de Informe del Registrador*  
Número de finca registral: *(número de finca, término municipal)*  
Código Registral Único (CRU):

**II.- INFORMACIÓN GRÁFICA RELACIONADA CON LA FINCA:**

- *(Representación gráfica presentada superpuesta sobre cartografía catastral y ortofoto del PNOA máxima actualidad)*
- *(Ortoimágenes históricas, vuelo y año)*
- *(Plano Catastro Topográfico Parcelario o similar)*

**III.- DATOS OBJETO DE ANÁLISIS**

**A) Datos registrales preexistentes:**

*(Descripción de las fincas según Experiencia o inscripción)*

**Referencia Catastral:**

**B) ANÁLISIS DE LA REPRESENTACION GRAFICA APORTADA**

-Tipo representación gráfica: *Representación Gráfica Catastral / Alternativa a la Catastral*

-CSV de la gráfica aportada:

-Referencia Catastral:

-Superficie:

Previamente inscrita: m<sup>2</sup>

Superficie gráfica: m<sup>2</sup>

Solicitada: m<sup>2</sup>

**Diferencia:** %

*(Insertar tabla comparativa superficies)*

finca	parcela	S Not	S Reg	S Cat		Diferencia %**
				Gráfica	Alfanum.*	

*\* La superficie que se tomaría como base es la gráfica (art. 9 LH)*

*\*\* Diferencia de superficie solicitada respecto a lo inscrito en Registro*

**IV.- INFORME SOBRE OPERACIONES REGISTRALES A PRACTICAR**

Con fundamento en los análisis que a continuación se detallan más extensamente, el registrador que suscribe el presente documento RESUELVE practicar las siguientes operaciones registrales:

- INSCRIPCIÓN GRÁFICA:
  - Procedimiento no iniciado
  - Procedimiento iniciado en base al artículo \_\_\_\_\_
    - Si procede inscripción gráfica.
    - No procede inscripción gráfica. Ver apartado anomalías.
  
- REFERENCIA CATASTRAL (art. 45 LCI):
  - Constancia en el asiento de inscripción (cumple art. 45 LCI)
  - Constancia por nota marginal (no cumple art. 45 pero permite la geolocalización de la finca) (ver anomalías)
  - RC sin constancia registral. Denegación por incompatibilidad. (ver anomalías)
  
- SUPERFICIE:
  - No procede rectificar superficie registral. No se solicita.
  - No procede rectificar superficie registral (ver anomalías)
  - Sí procede rectificar la superficie inscrita y consignar la gráfica
    - Inscripción gráfica (9 b 7° LH).
      - Diferencia < 5% (201-3°-b).
      - Diferencia < 10% (201-3°-a).
    - Diferencia < 10% (199 LH).
    - Diferencia > 10% (199 LH)
    - Diferencia > 50% aprox. (sólo 201 LH)
    - Diferencia > 100%: inmatriculación
  - Procede mantener la superficie inscrita y añadir la gráfica
  - No procede en este momento examinar problemas de superficie
  
- LIMITACIONES ADMINISTRATIVAS:
  - No se detectan
  - Afectada por riesgo de inundación 500 años
  - Afectada por riesgo de inundación 100 años
  - Afectada por riesgo de inundación 100+500 años
  - Afectada por riesgo de inundación 50+100+500 años
  - Afectada por Zonas Húmedas
  - Afectada por zona de protección de Zonas Húmedas
  - Colindante con Carretera
  - Invade Carretera.
  - DPMT. Servidumbre 20 m según descripción
  - DPMT. Servidumbre 20 m según cartografía
  - Invasión DPMT
  - Invasión DPMT por desplazamiento, no impide inscripción gráfica
  - Invasión DPMT: Impide inscripción gráfica, no impide despacho documento
  - Finca afectada por Vía Pecuaria
  - Monte Público, Colindante, onerosa
  - Monte Público, Colindante, onerosa, exceso cabida
  - Monte Público, Colindante, No onerosa, exceso cabida
  - ...

(Tras **análisis de información asociada**)

- (- COORDENADAS OBRAS NUEVAS:
  - Las coordenadas aportadas cumplen requisitos del art. 202 LH
  - Las coordenadas aportadas NO cumplen requisitos del art. 202 LH (ver anomalías) )

- PROPUESTA COLINDANTES:

- NOTIFICACIONES:

(nombres)

No proceden

Procede por 199 LH

Procede por 201 LH

Procede por 205 LH

Notificación. Administraciones por DP

No procede. Procedimiento de Inscripción Gráfica Denegado

No procede. Procedimiento de Inscripción Gráfica no iniciado

No procede. Finca procedente de Reparcelación

- NOTAS MARGINALES:

.Nota de no coordinación catastral:

*La finca de este número NO queda coordinada gráficamente y la Referencia Catastral aportada permite la geolocalización de la finca y es objeto de inscripción por cumplimiento de los requisitos del art. 45 LCI. Se archiva informe gráfico*

*La finca de este número NO queda coordinada gráficamente y la Referencia Catastral \_\_\_\_\_ permite la geolocalización de la finca pero no es objeto de inscripción por incumplimiento del art. 45 LCI. Se archiva informe gráfico*

*La finca de este número NO queda coordinada gráficamente y la Referencia Catastral \_\_\_\_\_ solo permite una geolocalización parcial de la finca y no es objeto de inscripción por falta de correspondencia entre unidad catastral y registral (varias fincas en una parcela). Se archiva informe gráfico*

*La finca de este número NO queda coordinada gráficamente y la Referencia Catastral aportada no permite la geolocalización de la finca, y no procede su inscripción por incompatibilidad. Se archiva informe gráfico*

**VI.- ANOMALÍAS/CIRCUNSTANCIAS/OBSERVACIONES ADICIONALES:**

*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 alternativa, tras el procedimiento del art. 199 LH, siempre que sea congruente con la representación gráfica aportada y no tenga su origen o causa en otro negocio jurídico.*

**VI.- PROCEDIMIENTO REGISTRAL ADECUADO**

*(Se incluye a continuación una descripción de los procedimientos realizados hasta ahora)*

## **Referencia catastral**

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.

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

**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).**

## **199 LH → Modificación descriptiva**

### PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DESCRIPTIVA

Instancia privada con firma legitimada conforme al **art. 199 LH**, por el titular del dominio de la finca o de cualquier derecho real inscrito sobre misma podrá completar su descripción literaria aportando la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El Registrador solo inscribirá ésta si se hubiera notificado a los demás titulares de dominio y a los titulares colindantes. La certificación y el acto, negocio u

operación que se solicite serán objeto de calificación registral conforme el **art. 9 LH**. El Registrador denegará la inscripción si la identificación gráfica de la finca es coincidente, en todo o en parte, con una base gráfica ya inscrita o con el dominio público. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las reglas generales. Si la inscripción hubiere sido denegada por posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada en la forma prevenida por este artículo. Si la calificación hubiere sido positiva dicha certificación se incorporará al folio real y se hará constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el catastro.

## **50 LH, 26 TRLS → AGRUPACIÓN, DIVISIÓN, AGREGACIÓN Y SEGREGACIÓN**

### PROCEDIMIENTO DE SEGREGACIÓN

En lo que se refiere a la procedimiento segregación habrá que estar a lo que se dispone en los **arts. 26.2** párrafo 2º y 3º del **TRLS 7/2015**, así como en su caso al apartado 3º de dicho precepto, y al art. 9 b) de la LH. Respecto al expresado **art. 26** se requerirá para practicar la inscripción de la segregación que los Registradores de la Propiedad exijan el cumplimiento del requisito requerido en la autorización de la escritura relativo a la aportación de la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a la que esté sujeta el acto de segregación. Así, se deberá constar en la descripción de las fincas, en su caso, la cualidad de indivisibles. Además, **el art. 9 b)** expresa la necesidad de que se inscriban la representación gráfica georreferenciada y las coordenadas de georreferenciación acreditativas de las fincas resultantes de las operaciones de segregación.

También cabe mencionar la exigencia de licencia administrativa expresada en el **art. 78 RD 1093/1997** y, en su caso, la mención al procedimiento del **art. 79** si las fincas resultantes fueren de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo o existiera peligro de creación de un núcleo de población.

Caso con 206 LH

(Se puede valorar abrir el procedimiento de segregación, venta y agrupación o desafectación, segregación, venta y agrupación, dependiendo de la titularidad del camino.

Primero deben desaparecer las dudas de identidad sobre el camino mediante certifcación administrativa. )

## **205 LH → INMATRICULACIÓN**

### PROCEDIMIENTO INMATRICULADOR

(Si exceso de cabida > 100% pero hay correspondencia parcial con las parcelas inscritas)

Se puede valorar abrir el procedimiento de inmatriculación o de rectificación del art. 199 LH, ya que el exceso de cabida es mayor al 100% pero hay una correspondencia parcial con las parcelas catastrales presentadas por el técnico ya inscrita en el Registro de la Propiedad, y dichas parcelas catastrales no han sufrido drásticas modificaciones de superficie con el tiempo.

Primero debe señalarse por los interesados, titulares del dominio o derecho real de la finca, la efectiva delimitación propuesta y la superficie resultante a través de la documentación técnica complementaria aportada cumpliendo regla séptima de la resolución conjunta de la DGRN y de la DGC.

.....

(Si hay dudas fundadas respecto al exceso de cabida)

.....

En segundo lugar, no parece que se trate de una mera rectificación superficial o exceso de cabida en la finca, debiendo eliminarse las dudas del Registrador, razonadas y objetivas de identificación y luego iniciar el procedimiento oportuno, con la intervención de los colindantes en la forma determinada legalmente, dentro de un procedimiento con garantías inmatriculador y sólo subsidiariamente si desaparecen las dudas acudir al art. 199 LH y a la doctrina de la *DGRN 17 de noviembre de 2015*.

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).

En el caso de que, se afirme que no ha habido ningún negocio jurídico y de que el error estaba en la finca original, identificadas las fincas registrales colindantes, de forma que justifiquen que la finca no se superpone o absorbe otra colindante, podría valorarse acudir a un exceso de cabida, acudiendo a uno de los **mecanismos siguientes**:

1.- Ante la autoridad judicial: Que siempre queda expedita conforme al nuevo art. 198 LH.

2.- Ante Registrador:

- Abriendo un procedimiento del art. 199 LH con intervención de los colindantes.

En el caso de que se opusiere a su tramitación, podría quedar expedita la conciliación registral del art. 103 bis LH.

3.- Ante Notario:

3.1.- Si tiene naturaleza inmatriculadora:

Inmatriculación por Título Público de adquisición complementado en su caso por acta de notoriedad del art. 205 LH. El acta notoriedad, no es la del art. 298 RtoH superado, sino otra distinta, sujeta a la normativa general 209 RN en tanto no haya desarrollo ulterior y que ha de acreditar que el transmitente era dueño hacía más de un año a la transmisión RDGRN 19 de noviembre de 2015.

Expediente de dominio notarial del art. 203 LH si hay documento público o privado.

3.2.- Si finalmente de la documentación aportada, resulta que tiene naturaleza de exceso de cabida y es superior al 10% por el procedimiento del art. 201 con relación al art. 203 LH, mediante la solicitud obligatoria de práctica de anotación si el Registrador no tuviere dudas y expedición de la correspondiente certificación.

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*.

## **209 LH → DOBLE INMATRICULACIÓN**

### PROCEDIMIENTO DE DOBLE INMATRICULACIÓN

En lo relativo al procedimiento del art. 209 LH, la competencia del mismo le corresponderá al Registrador del distrito hipotecario en el que radique la finca doblemente inmatriculada. Este procedimiento podrá iniciarse de oficio por el Registrador o de instancia por cualquiera de los titulares de los historiales registrales coincidentes. El registrador que tras las investigaciones oportunas apreciare una posible doble inmatriculación lo comunicará a los titulares de la finca o sus causahabientes conocidos. Si los titulares de la finca fueren una misma persona y ésta estuviere libre de cargas o éstas sean las mismas en ambos historiales y por el mismo orden, la contradicción se salvará con el consentimiento de los interesados y se hará constar mediante la oportuna mención en los historiales. Si los titulares fueren distintivos o no coincidieren las cargas o su orden, el Registrador convocará a los interesados a fin de que lleguen a un acuerdo sobre las titularidades de la finca y su prelación. Si, en este caso, todos los titulares comparen y unánimemente manifiestan su conformidad con la rectificación, el Registrador procederá, en su caso, a hacer constar el acuerdo firmado por los interesados y cancelará el expediente más antigua y rectificará el más antiguo. Si no hubieran comparecido todos los interesados o alguno formulase oposición, el Registrador dará por concluido el expediente pudiendo el promotor formular demanda contra el no

hubiese comparecido o hubiese formulado oposición. Fuera de los casos de oposición, frente a la denegación de la circunstancia de doble

inmatriculaciónn se podrá formular los recursos previstos por la ley para la calificación negativa sin perjuicio del procedimiento correspondiente para la defensa del inmueble.

**-ADVERTENCIA SOBRE LA PRECISIÓN DE LAS COORDENADAS:**

Según el documento denominado "Preguntas y respuestas acerca de la coordinación Catastro-Registro" publicado por la Dirección General del Catastro, se indica en cuanto al grado de precisión de las coordenadas de las parcelas catastrales, que "en un 95% de los casos el punto estará a menos de 0,5 metros en urbana o 2 metros en rústica"

Por todo ello, se advierte que la tolerancia en cuanto a la exactitud de las coordenadas anteriormente indicadas es la derivada de su cartografía de procedencia, que dependerá de factores como las técnicas y precisiones empleadas en su generación. A modo de ejemplo, se indica que un levantamiento topográfico deberá tener una precisión métrica absoluta tal que el error máximo sea inferior a 0,25 metros para poder inscribirlo como Representación Gráfica Alternativa a la catastral, mientras que las delimitaciones catastrales habitualmente no pueden garantizar precisiones mejores que los 2 metros en rústica, tal y como se ha indicado anteriormente.

**VII.- CONCLUSIÓN**

En el presente informe, se ha puesto de manifiesto lo siguiente:

- La falta de correspondencia fiscal de la referencia catastral por razón de superficie y lindes, por lo que se haría constar como dudosa conforme al art. 45 TRLS.

-

**En cuanto al VALOR DEL INFORME según doctrina de la DGRN 4 de Abril de 2013, señalar que la sentencia del Tribunal Supremo, sala tercera, de 31 de enero de 2001 y antes la de 24 de febrero de 2000 declaró nulo algunos apartados del art. 355 RH, en la redacción dada por el RD 1867/1998 de 4 de septiembre que regulaba la solicitud expresa dirigida al registrador para la emisión de informe, por tanto los supuestos de dictamen regulados en el art. 334.1 RH referidos a la función de información y asesoramiento por parte del Registrador tienen carácter no vinculante.**

-Este informe actualiza cualquier versión emitida con anterioridad a la fecha de su firma y se emite por el registrador, en la fecha que consta en el código de validación de firma electrónica que figura a continuación.