

CARTOGRAFIA JURIDICA DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

TEMA V

REQUISITOS DE LA INSCRIPCION GRAFICA: EL CONTRASTE CARTOGRAFICO

- I. CONCEPTO DE CONTRASTE CARTOGRAFICO.**
- II. POSICION LEGAL**
- III. POSICION DE LA DGRN Y ANALISIS CRITICO DE LA MISMA.**
- IV. LA DESCONFIGURACION PERIMETRAL.**
- V. PRECISION Y TOLERANCIA: UNA DETERMINACION DIFICIL Y
NECESARIA**
- VI. LOS DESPLAZAMIENTOS CARTOGRAFICOS.**
- VII. FINCAS CUYO PERÍMETRO NO SE PUEDE VISUALIZAR**
- VIII. LA IMPORTANCIA DE CONOCER ESTAS SITUACIONES
ANOMALAS AL TIEMPO DE FORMALIZAR LOS NEGOCIOS
INMOBILIARIOS.**

I.- CONCEPTO DE CONTRASTE CARTOGRAFICO

Llamamos contraste cartográfico a aquella operación de superposición del recinto catastral (o alternativo) con otras cartografías oficiales a fin de visualizar y comparar la parcela catastral con la realidad física derivada de la ortofoto y con otras delimitaciones administrativas de naturaleza cartográfica que interfieren en el procedimiento registral. Se trata de ver que hay “debajo” de la parcela catastral o qué limitaciones administrativas (costas, montes, vías pecuarias etc.) pueden afectar a la propiedad de una finca, especialmente aquellas que tienen trascendencia en el despacho documental.

Este requisito tiene una gran importancia práctica, es poco comprendido por algunos autores y parece que no admitido por la doctrina de nuestra DGRN al menos de forma clara y general.

Significa que la delimitación catastral no debe convertirse sin más en delimitación jurídica de la propiedad inmobiliaria refrendada por el Registro por el solo cumplimiento de los requisitos alfanuméricos. Es necesario comprobar que se ajusta a la realidad física si no queremos generar una cartografía virtual desconectada de la realidad del territorio. Es necesario realizar un análisis geométrico y cartográfico y ello sólo es posible comparando el recinto catastral con la realidad fotointerpretada.

A nuestro parecer, no será posible incorporar una gráfica catastral cuando del contraste con la ortofoto se pueda comprobar que existen elementos de discrepancia que pueden afectar a la delimitación de la propiedad inmobiliaria, como por ejemplo finca atravesada por un camino; o que invade la delimitación de montes de utilidad pública; cuando el recinto catastral tenga una configuración perimetral sustancialmente distinta de la que se aprecia en la ortofoto. Por ello para inscribir una gráfica tiene que haber correspondencia entre los datos descriptivos del Registro, el recinto cartográfico catastral (o en su caso alternativo), la realidad física visualizada mediante la ortofoto y además no estar afectada por una delimitación cartográfica administrativa que impida o paralice el procedimiento de inscripción.

Lo que ocurre es que no siempre hay que dar por buena la realidad física. De una parte pueden haberse producido negocios de modificación física, fraudulentos o no formalizados legalmente; y por otra parte la ortofotografía convencional (herramienta que utilizamos de comparación) tiene también sus errores de precisión, desplazamientos e inconvenientes (inclinación de la toma, altura de edificios, zonas de sombra o indefinición etc.). Por ello el Registro no deberá adaptarse siempre a la realidad física plasmada en una ortofoto como verdad incontestable. Pero admitido lo anterior tampoco se puede validar -o calificar positivamente- una delimitación perimetral que sea sustancialmente diferente de la realidad física, al menos más allá de las tolerancias admitidas en la propia cartografía. Si el contraste cartográfico pone de manifiesto una anomalía en la configuración perimetral de una finca lo prudente es que el registrador suspenda la inscripción mientras no se aclare. El hecho de que la delimitación pueda ser notificada posteriormente a los colindantes no es causa de sanación, pues si el registrador advierte el problema antes, en el momento de su calificación, no debe seguir adelante con el procedimiento. Si seguimos adelante podemos legitimar verdaderos expolios y plagar el Registro de inexactitudes. No se debe convertir automáticamente la parcela catastral en la delimitación jurídica de la propiedad inmobiliaria sin un cuidadoso

análisis de lo que ocurre en el territorio. Además, y estoy convencido de ello, ni el espíritu de la Ley 13/2015 ni el propio Catastro desean este automatismo, pues justamente uno de los encargos expresos de la nueva Ley es una labor de calificación, una verdadera auditoría, cuyo objetivo es la depuración de errores y la transformación de la parcela catastral en la delimitación jurídica de la propiedad inmobiliaria.

Pero, como intentaremos exponer en este apartado, el tema de precisiones y tolerancias es extremadamente complicado, depende de la calidad de las cartografías empleadas, e incluso, de las zonas objeto de análisis, pero son imprescindibles para poder realizar con eficacia nuestro trabajo, pues no podemos validar un perímetro catastral de forma sensiblemente rectangular cuando en la orto aparece un polígono en forma de “ele” invertida. Normalmente no sabremos cuál es el motivo de la discrepancia, lo que exigirá la oportuna aclaración, pero inicialmente no podemos dar por buena la situación.

Es oportuno destacar que el contraste cartográfico debe permitir la perfecta identificación de la finca y su correcta diferenciación respecto de las colindantes. Esta exigencia, establecida como hemos visto en el art 9 b) pº 6ª, tiene una enorme trascendencia práctica y particularmente me ha hecho variar el contenido de los últimos informes realizados. Significa que la cartografía auxiliar que se utilice para realizar el análisis cartográfico de los perímetros (ortofoto) debe permitir efectuar con precisión el contraste de los mismos. Es decir, debe permitir visualizar que la delimitación catastral que se va a incorporar tiene la misma geometría y coordenadas que el recinto correspondiente de la ortofoto (con las tolerancias que se establezcan). Si la ortofoto no permite realizar este contraste o superposición debe rechazarse la incorporación “automática” del recinto catastral y pasarse a “modo manual”.

Esto es bastante frecuente en zona de arbustos y pinares o en aquellas urbanas donde la foto de los tejados haga imposible dicha identificación y diferenciación de las colindantes. Ello nos va a generar un problema de gran magnitud cuantitativa pues en muchos casos no va a ser posible identificar el perímetro de la finca y diferenciarlo de sus colindantes como examinaremos a continuación.

Recomendación: la necesidad de contrastar delimitación catastral con la realidad física derivada de la ortofoto, identificando la finca sobre el territorio, visualizando su perímetro y diferenciándolo de los colindantes, es una necesidad inexcusable para un sistema de inscripción por coordenadas, con el fin de controlar posibles invasiones del dominio público así como desconfiguraciones perimetrales de fincas.

II.- POSICION LEGAL.

Del artículo 9 de la Ley Hipotecaria tras la reforma efectuada por Ley 13/2015 pueden extraerse las siguientes declaraciones:

...La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos....

Además al referirse a la aplicación informática del Registro, la Disposición adicional primera de la Ley señala :

" ...dicha aplicación o sistema de información geográfica habrá de permitir, a través de los servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado".

III. LA POSICION DE LA DGRN Y ANALISIS CRITICO DE LA MISMA.

En la ya copiosa doctrina de la DGRN sobre esta materia parece que este requisito del contraste cartográfico no viene admitido, al menos con todas sus consecuencias. En resoluciones de 24 de octubre y 7 de noviembre de 2016 (Alicante 3), la DGRN sin entrar en el fondo del problema, y con ocasión de un desplazamiento de la cartografía catastral apreciado y calificado de patológico por el registrador, indicó que:

Primero: que dicha circunstancia, en la que no cabe apreciación por el registrador, no queda desvirtuada por la superposición de la cartografía catastral a la ortofotografía aérea que se acompaña al informe;

Segundo: que debe recordarse que conforme al art 10.1 de la LH la base de la representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral;

Tercero: que no corresponde al registrador, en el ejercicio de su función calificadora, revisar de oficio dicha cartografía catastral;

Cuarto: que como ya señaló la resolución de 22 de abril de 2016, la calificación de una representación gráfica conforme a lo dispuesto en el art 9 de la LH supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las existentes anteriormente (cfr. Punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015), y las posibles dudas que en tales casos pueda albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida, en todo o en parte, con otra base gráfica inscrita, o con el dominio público, a la posible invasión de fincas inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Consideramos que esta doctrina incipiente de nuestro centro directivo carece de la precisión necesaria y que el problema aparece desenfocado, al menos, tal y como figura redactada, por ello creemos necesario efectuar las siguientes puntualizaciones:

- A) Claro que el registrador no puede calificar de oficio la cartografía catastral pero si puede y debe analizar si es idónea para convertirse en la representación gráfica de sus fincas, pues ésta es una competencia legal y expresamente atribuida. Como expusimos en el tema I de nuestro trabajo, se trata de generar una nueva cartografía jurídica de la propiedad inmobiliaria que antes no existía, tanto porque el Registro no la tiene dada su descripción literaria, como por que la catastral no es estrictamente una cartografía jurídica cuyo objeto sea delimitar la propiedad sino que su finalidad es básicamente fiscal.
- B) En la calificación de la idoneidad del recinto catastral para convertirse en finca registral el registrador debe atender, conforme a la Disposición Adicional primera, a las cartografías auxiliares de carácter oficial, *que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado*”.
- C) Para conocer que el recinto catastral y la finca registral se están refiriendo a la misma porción del territorio resulta inevitable la comparativa con la ortofoto y será necesario que los límites de la propiedad puedan individualizarse y diferenciarse de sus colindantes (art

9 de la LH). Qué sentido tendría esta exigencia legal si pudiéramos dar por bueno el recinto catastral aunque descuadre de la realidad? Si validamos positivamente el recinto catastral desconfigurado respecto a la realidad física, no podríamos legitimar verdaderas apropiaciones a favor del colindante? A pesar de ser conscientes del problema, seguimos adelante con el procedimiento o suspendemos la inscripción de la delimitación catastral mientras no se aclare la correcta determinación del perímetro por el procedimiento adecuado? La posible posterior notificación al colindante expropiado sanaría la inexactitud registral?

- D) Se comparte la posición de la DGRN cuando señala que las posibles dudas que en tales casos pueda albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida, en todo o en parte, con otra base gráfica inscrita, o con el dominio público (inscrito o no), a la posible invasión de fincas inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Lo que pasa es que, de una parte deja fuera la posible invasión de propiedades colindantes aunque no estén inscritas (desconfiguración perimetral por apariencia) y de otra parte parece que sólo se permite al registrador calificar tales supuestos de discrepancia como supuestos tasados, cuando la casuística es extremadamente variable. Hay casos en que en el Catastro una parcela está “en investigación” o “presenta incoherencias”, lo que significa que no se garantiza su delimitación; que una parcela engloba varias fincas (con lo que no se puede individualizar la geometría de cada finca dentro del recinto catastral); que en la orto se visualizan acequias, caminos de acceso y otros elementos físicos cuya titularidad se desconoce y que influyen en la delimitación perimetral de una propiedad; que la finca en el Catastro tiene forma de rectangular y en la ortofoto de “L” invertida. No es adecuado establecer un “númerus clausus” de supuestos a los que el registrador debe constreñir su calificación para establecer la correspondencia finca/parcela pues las concretas circunstancias de cada caso pueden ser decisivas. Una cosa es que se puedan predeterminar y clasificar las causas de no correspondencia (ello será útil a la hora de comunicar al Catastro las causas justificadas por las que no se inscribe una determinada representación gráfica catastral, pues seguramente se pretenda una preclasificación de las causas de discrepancia), pero al final habrá que habilitar un campo abierto para incluir supuestos especiales. Lo importante, cualquiera que sea la causa de discrepancia, es que esté debidamente justificada, pues a nadie le interesa contagiar al registro de una posible inexactitud en la delimitación de su finca.

De lo expuesto consideramos que el contraste mediante la superposición de cartografías auxiliares de carácter oficial es un requisito inexcusable para proceder a la inscripción gráfica y que en caso de que resulten anomalías se recomienda suspender la inscripción de la gráfica catastral mientras no se resuelvan por los procedimientos adecuados, normalmente mediante la aportación de gráficas alternativas o mediante el procedimiento de deslinde.

Como se ha expuesto en otro lugar no es un problema de cantidad. No es tan grave que el Registro no tenga muchas fincas con coordenadas inscritas, pues ya supone un gran avance la geolocalización del recinto y la asociación de la referencia catastral que nos va a permitir trasvasar información recíprocamente y asociar limitaciones administrativas. Las validaciones perimetrales de gran precisión son difíciles de conseguir y es mejor no tenerlas inscritas que

inscribirlas sin garantía de su exactitud. En cualquier caso es imprescindible metadatar bien la precisión de la cartografía utilizada.

Vamos a examinar a continuación algún de los problemas más frecuentes en la práctica diaria de nuestras oficinas que se derivan del contraste cartográfico.

IV.- LA DESCONFIGURACION PERIMETRAL

A.- SUPUESTOS DE NO INSCRIPCION: DISCREPANCIAS FUERA DE TOLERANCIA.

Este requisito se refiere a la geometría del recinto que se va a inscribir y decimos que la delimitación catastral está desconfigurada cuando presenta diferencias que exceden la tolerancia admitida en la propia cartografía. En realidad debería tenerse en cuenta las precisiones de las distintas cartografías que se utilizan, pero esto puede llevarnos a tal complejidad que haga imposible la operación. Por tal razón sería conveniente que, mediante el instrumento normativo adecuado, se estableciesen estas tolerancias a fin de que el registrador pueda cumplir eficazmente su trabajo.

La desconfiguración perimetral o diferencia geométrica atañe directamente a la delimitación del derecho de propiedad y supone que la porción de superficie que incluyo de más en un recinto se la tengo que descontar necesariamente del colindante o viceversa. En tales casos, como se viene defendiendo, lo prudente es no inscribir la representación gráfica solicitada (normalmente catastral) y justificar la decisión en el informe gráfico que se adjuntará a la nota de despacho formando parte integrante de la misma. Por vía de ejemplo se puede indicar:

No procede la inscripción de la representación gráfica catastral dado que la CONFIGURACIÓN PERIMETRAL APARENTE DERIVADA DE LA ORTOFOTO NO ES COINCIDENTE CON LA DELIMITACIÓN CATASTRAL.

El límite geográfico de la parcela catastral derivada de la referencia que se indica en el documento que se inscribe, no es coincidente con la realidad aparente obtenida mediante técnicas de fotointerpretación sobre la ortofoto del PNOA. En efecto, del gráfico que se adjunta pueden observarse discrepancias geométricas que exceden de las tolerancias admisibles.

La precisión cartográfica depende a su vez del tipo de cartografía utilizada. Para las gráficas alternativas hay que atenerse a los dispuesto en la RS Conjunta de la DGC y de la DGRN de 28 de octubre de 2015; para la cartografía catastral debe tenerse en cuenta la precisión establecida en sus metadatos, y concretamente en el campo "estimatedAccuracy". Se trata de una distancia expresada en metros dentro del correspondiente GML catastral, conforme al cual "hay un 95% de probabilidades de que el punto real del terreno se encuentre dentro del terreno delimitado por las coordenadas indicadas y un radio menor de dos veces la citada distancia." En fincas rústicas el radio es normalmente de 3 metros y en urbanas de 1,2 metros.

En consecuencia si el punto de contraste dista más de tales distancias se considera fuera de tolerancia admisible.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, al regular la inscripción gráfica, establece una serie de requisitos que el registrador debe calificar y que en síntesis son: que no haya dudas sobre la correspondencia entre la finca inscrita y el recinto catastral; que ambos "recintos" se refieran a la misma porción del territorio; que las diferencias de cabida no excedan del 10% de la inscrita; que se pueda identificar la finca y diferenciarla de sus colindantes, pudiendo utilizar cartografías auxiliares que permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación; y que no invada el dominio público ni coincida, aunque sea parcialmente, con otra finca con gráfica inscrita. En el presente caso el recinto catastral presenta diferencias perimetales que exceden de las tolerancias admitidas en la propia cartografía catastral por cuya razón no puede afirmarse que ambas unidades inmobiliarias se refieran a la misma porción del territorio, ni pueden darse por buenas las coordenadas catastrales que serían objeto de inscripción.

Además, la posible ulterior intervención del colindante afectado, conforme al art 199 de la LH, no es impedimento para esta calificación, pues si el registrador aprecia el problema inicialmente no debería seguir adelante con el procedimiento cuando la anomalía ya ha sido detectada.

B.- SUPUESTOS DE INSCRIPCION: DISCREPANCIAS DENTRO DE TOLERANCIA.-

También puede ocurrir que la desconfiguración perimetral sea pequeña y esté dentro de los límites o tolerancias que cada cartografía admite. En tales casos procede practicar la inscripción de la gráfica catastral advirtiendo esta circunstancia en el informe gráfico que se adjunta a la nota de despacho.

En el presente caso el recinto catastral presenta diferencias perimetales que no exceden de las tolerancias admisibles, ni supera la precisión establecida en la cartografía catastral, por cuya razón puede practicarse la inscripción gráfica al entender que ambas unidades inmobiliarias -finca/parcela- se refieren a la misma porción del territorio, procediendo la inscripción registral de las coordenadas catastrales con la precisión de las mismas.

Veamos a continuación algunos ejemplos de fincas desconfiguradas en los que no cabe la inscripción directa del recinto catastral, siendo necesario aportar una representación gráfica alternativa.

FIGURA 1: RUSTICA CUYO PERIMETRO NO SE CORRESPONDE POR LA ORTOFOTO. EXCEDE DE LA TOLERANCIA ADMITIDA EN LA PROPIA CARTOGRAFIA CATASTRAL. Es preferible no validar el perímetro y proceder a la inscripción gráfica. Debe aportarse una Representación Gráfica Alternativa.



FIGURA 2. URBANA DESCONFIGURADA. FUERA DE TOLERANCIA. DEBE APORTARSE RGA



FIGURA 3. RUSTICA CON CONFIGURACION PERIMETRAL DIFERENTE. NO CABE INSCRIPCION GRAFICA. DEBE APORTARSE RGA.

Identificación PROVISIONAL de la finca sobre ortofoto del PNOA:



Superposición sobre Plano Catastral:



FIGURA 4. RUSTICA DESCONFIGURADA EN LA PARTE SUR. FUERA DE TOLERANCIA. NO CABE INSCRIPCION GRAFICA DE LA GRAFICA CATASTRAL. DEBE APORTARSE RGA.

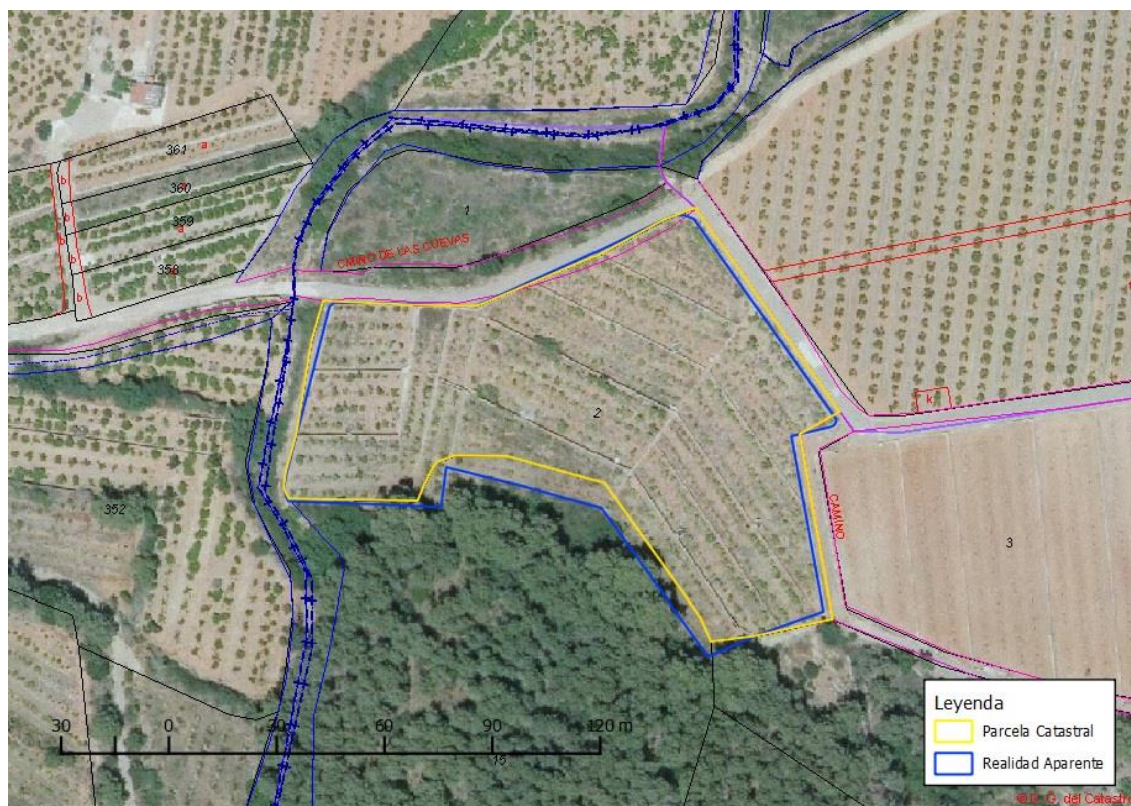


FIGURA 5: DISCORDANCIAS DENTRO DE TOLERANCIA. NO IMPIDEN INSCRIPCION GRAFICA



V.- PRECISION Y TOLERANCIA: UNA DETERMINACION DIFICIL Y NECESARIA.

Cuando el registrador realiza el análisis de un recinto cartográfico para transformarlo en delimitación de su finca registral se va a encontrar, en algunas ocasiones, con que tal recinto intersecta con el dominio público aparente (un camino), o con una línea cartográfica que define el DPMT o un monte público, una carretera, o con la realidad aparente de una propiedad colindante. Pues bien, ante este hecho el registrador necesita tomar en cuenta una tolerancia que vendrá determinada por la precisión de cada cartografía, circunstancia que legalmente debe venir metadatada.

Pero cabe plantearse bastantes interrogantes que dificultan nuestra labor. Así, por ejemplo, qué pasa si una cartografía no señala su propia precisión; las precisiones de las cartografías deben sumarse o sólo atendemos a la que tenga mayor grado de precisión, o la mayor tolerancia; frente a una delimitación catastral inscrita cual es la situación de la gráfica alternativa de la finca colindante que intersecte. Piénsese, por ejemplo, en que una finca tiene la gráfica catastral inscrita con una precisión de 3 metros y el colindante aporta para su inscripción una gráfica alternativa con una precisión de 0,25 metros que intersecta ligeramente con la catastral inscrita: si aplicamos el principio de prioridad (que es lo que nos pide “el cuerpo” a los registradores), daremos preferencia a la catastral rechazando la alternativa aunque ésta tenga mayor precisión; si atendemos a las precisiones cartográficas daríamos preferencia a la alternativa, pero no podríamos rectificar el perímetro catastral inscrito sin que el propietario haya prestado su consentimiento o, al menos, haya tenido la intervención oportuna.

Estos interrogante y otros muchos que se van a plantear ponen de relieve la dificultad del camino que apenas hemos comenzado. No tenemos hoy una solución mágica y estamos aplicando en nuestra oficina la más que generosa precisión de la cartografía catastral que antes hemos visto. Son cuestiones de trasfondo técnico para las cuales el registrador no tiene preparación adecuada y que necesariamente deben resolverse por los instrumentos normativos adecuados. Pero a pesar de estas dificultades el camino emprendido no tiene marcha atrás. Renunciar a identificar gráficamente nuestras fincas y coordinarnos con Catastro es tanto como admitir el tráfico inmobiliario seguro sobre fincas que no sabemos dónde están, cómo son, o qué limitaciones urbanísticas, medioambientales o administrativas pueden afectarlas.

VI.- LOS DESPLAZAMIENTOS CARTOGRAFICOS

Esta es una materia en la que hemos cambiado de opinión sensiblemente, pasando de constituir un obstáculo para la inscripción en ser una “deficiencia” o “anomalía cartográfica” que no imposibilita la inscripción por no afectar a la geometría, superficie y relación topológica de unas parcelas con otras, pero que hay que metadatar, es decir, hacer constar en la inscripción la existencia de tales desplazamientos o giros.

El desplazamiento “puro” de una cartografía parcelaria tiene lugar cuando sin afectar la geometría, superficie y relación topológica entre una parcela y sus colindantes, la ubicación de éstas en el territorio, determinada a través de sus coordenadas de referencia geográfica, está movida en una dirección y magnitud determinada.

El problema práctico que nos encontramos es que casi nunca hay desplazamientos “puros” u “homogéneos” (del polígono completo, íntegro) sino que normalmente están mezclados con desconfiguraciones perimetrales. Es decir, en la mayoría de los casos nos vamos a encontrar que las fincas presentan a la vez problemas de configuración perimetral y de desplazamiento. Mientras que los primeros, tal y como se ha señalado anteriormente, constituyen un verdadero problema en la delimitación de la propiedad inmobiliaria, los desplazamientos son un problema cartográfico que no afectan, en principio, a la configuración perimetral del inmueble, si no sólo a su ubicación en el territorio.

Pero aunque no afecten a la delimitación de la propiedad sí que tiene trascendencia a la hora de superponer la finca con otras cartografías temáticas que establecen limitaciones administrativas, tales como el DPMT, montes, carreteras, vías pecuarias, espacios naturales etc. Todas estas cartografías suelen definir un límite de dominio público intangible y un área de protección que suele traducirse en la imposibilidad de realizar obras y construcciones sin la oportuna autorización de la administración competente. Pues bien, la existencia de desplazamientos en la definición de las parcelas tiene como consecuencia la aparición de errores a la hora de apreciar si un inmueble está afectado o no por el Dominio Público correspondiente o por un área de protección que imposibilita, por ejemplo, inscribir una obra nueva. Ello se va a traducir normalmente en la comunicación y petición de informe a la Administración para que especifique tales extremos y, en función de lo que se diga, los registradores practicaremos o no los asientos solicitados.

También es importante tener en cuenta que los desplazamientos no afectan a una sola unidad inmobiliaria sino a un conjunto, es decir, a un área de afectación, situación que hace más difícil su solución pues los desplazamientos no se pueden corregir individualmente sino actuando sobre el área o conjunto desplazado. Esto influye notablemente en la operativa de solución. Para el Registro parece fácil inicialmente corregir las coordenadas desplazadas de una finca, pero para el Catastro resulta imposible actuar individualmente pues, siendo su cartografía una malla completa y continua, modificar una parcela supone necesariamente desconfigurar las colindantes y así sucesivamente. Tienen que actuar conjuntamente sobre el área desplazada y el procedimiento será el previsto en el art 18-4 de su Ley reguladora. Es una actuación general y no individual.

Desde el punto de vista de nuestra operativa registral, siempre que veamos que un recinto catastral está desplazado lo procedente no es suspender la inscripción sino sería la de practicarla advirtiendo en la inscripción de la magnitud y dirección.

Esta es la forma de proceder prevista para las gráficas alternativas en la regla séptima de la Resolución Conjunta de 28 de octubre de 2015. El sistema adoptado para la gráficas alternativas es señalar las coordenadas de encaje en la cartografía catastral desplazada y además señalar los parámetros de desplazamiento o, lo que es lo mismo, las coordenadas reales que deberán tener la precisión métrica establecida en la regla séptima de la RS Conjunta citada.

Pero para las gráficas catastrales no podemos saber con exactitud qué grado de desplazamiento tienen. Es decir, realizando el contraste con la ortofoto podemos visualizar que existe ese desplazamiento pero en el Registro no tenemos herramientas eficaces para medirlos, porque, entre otras cosas, la ortofoto también tiene su precisión y su desplazamiento difícil de evaluar. Con un GPS un técnico puede georreferenciar un punto del terreno y establecer un desplazamiento de la cartografía catastral, pero nosotros en el Registro

sólo podemos efectuar el contraste con la ortofoto y este contraste no permite medir la dirección y magnitud del desplazamiento de la cartografía catastral con la realidad efectiva.

Ante esta situación caben dos soluciones: rechazar la cartografía catastral desplazada o inscribirla advirtiendo en el asiento que se trata de coordenadas catastrales cuyo desplazamiento respecto de la realidad física no ha podido establecerse. Soy partidario de la segunda opción porque como se ha explicado el desplazamiento no supone un problema de delimitación de la propiedad sino de su ubicación en el territorio; no implica problemas de definición o invasión de propiedades colindantes pues todas las fincas tienen la geometría y linderos correctos, sino que está el conjunto desplazado; no se soluciona aisladamente sino actuando sobre todo el sector desplazado.

Pero entonces caben plantearse dos problemas: de una parte qué sentido tiene inscribir en el Registro de la Propiedad unas coordenadas desplazadas. A nuestro juicio las ventajas son de seguridad y estabilidad siempre que el desplazamiento esté debidamente metadatado o al menos advertido en la propia inscripción. Es mejor tener unas coordenadas desplazadas inscritas que no tenerlas pues, sobre tener una garantía mayor en la reconstrucción de la propiedad, facilita en el futuro su corrección. Partiendo de la base de que se trata de un desplazamiento puro y que no se afecta a la configuración perimetral de las fincas, el ajuste de las coordenadas desplazadas se podrá corregir en el Registro mediante certificación catastral del procedimiento legalmente previsto (18-4) y de las fincas y nuevas coordenadas debidamente ajustadas. Particularmente entendemos que la intervención del propietario cuyas coordenadas se ajusten será el previsto en el procedimiento en el procedimiento establecido.

Por otra parte, el segundo problema que se deriva de los desplazamientos es el referente a qué hacer si un colindante alega que la finca colindante, cuya gráfica se pretende inscribir, está desplazada y ello supone una invasión de su propiedad.

Para nosotros la solución adecuada es mantener la gráfica catastral y rechazar la alegación, a pesar del desplazamiento, con fundamento en que la delimitación desplazada no implica invasión de la propiedad colindante que mantiene inalterada su delimitación poligonal y su relación con las fincas colindantes; y con fundamento en que los desplazamientos no se pueden subsanar aislada o individualmente (pues ello supone desconfigurar las fincas afectadas generando un efecto “dominó”) sino actuado conjuntamente sobre todo el sector desplazado; que el procedimiento adecuado para su subsanación es el establecido en el art 18-4 de la Ley del Catastro Inmobiliario, debiendo instarse ante dicho Organismo Administrativo

Como conclusión puede señalarse que:

- A) En las gráficas alternativas hay que dejar constancia en el asiento de las coordenadas catastrales y de las reales (o de los parámetros necesarios para establecerlas);.
- B) En las gráficas catastrales hay que dejar constancia de que son coordenadas catastrales, de su precisión, indicando además que no se ha podido establecer los parámetros de su desplazamiento (caso de visualizarlos) respecto de la realidad física.
- C) Las alegaciones de colindantes fundamentadas exclusivamente en que existe un desplazamiento y que ello implica invasión de su propiedad deben rechazarse argumentando, conforme se ha indicado anteriormente, que el desplazamiento no supone un problema de delimitación de la propiedad sino de su ubicación en el territorio; no implica invasión de propiedades colindantes pues todas las fincas conservan su geometría y linderos; que el desplazamiento no afecta a una finca sino a

un conjunto o sector del territorio que, en consecuencia no se soluciona aisladamente sino actuando sobre todo el sector desplazado; que el procedimiento adecuado para resolver esta discrepancia cartográfica es el previsto en el art 18.4 de la LCI debiendo instarse precisamente ante dicho Organismo. .

Esta es la posición que mantenemos hoy, distinta de la de ayer, pero que parece más razonable.

Ejemplo práctico de finca desplazada. Se puede ver en el Registro con los planos de reparcelación archivados que la finca conserva la geometría y relación topológica con las fincas colindantes. Procede inscribir advirtiendo la existencia del desplazamiento.



VII.- FINCAS CUYO PERIMETRO NO SE PUEDE VISUALIZAR

Como decíamos al principio, uno de los requisitos de la inscripción gráfica, establecido en el art 9 de la LH, es que se pueda establecer la correspondencia finca/parcela cuando ambos recintos se refieran a la misma porción del territorio y para ello es necesario poder identificar la finca y diferenciarla de sus colindantes.

Pero en la práctica vamos a tener, según las zonas, bastantes ejemplos de fincas en las que resulta imposible visualizar sus linderos de manera que no se puede realizar el contraste perimetral entre la parcela catastral y la realidad fotointerpretada (zonas boscosas, arbustivas, montes, o zonas urbanas consolidadas con edificación pequeña).

En fincas rústicas si no podemos visualizar y contrastar la configuración perimetral pensamos que es mejor no validar el perímetro y dejarlo en la capa auxiliar con problemas para validar que validarlo a ciegas. Como se ha expuesto, este recinto catastral queda geolocalizado en la aplicación y asociado a la finca, con lo que puede haber una protección efectiva de la porción del territorio frente a dobles o múltiples inmatriculaciones, asociar limitaciones administrativas y, si se puede incorporar la referencia catastral (por cumplir el requisito del 10% del art 45 de la LCI), será posible trasvasar datos recíprocamente con el Catastro. Es decir, no es tan mala situación. Validarlo a ciegas es contagiar al Registro de las posibles inexactitudes catastrales, que inscritas son más difíciles de resolver. Por eso la Ley 13/2015 nos

encomienda la tarea de calificación, necesaria para transformar la delimitación catastral en delimitación jurídica de la propiedad inmobiliaria.

En las zonas urbanas es conveniente distinguir entre el casco urbano o zonas de edificación consolidada y las zonas con terrenos pendientes de urbanización o construcción. En los primeros frecuentemente resulta difícil ver en la ortofoto los límites entre unas casas y otras, pero no se plantea, normalmente, problemas de configuración o invasión de la propiedad colindante, pues son propiedades claramente definidas por elementos constructivos, estables y consolidados en el tiempo. Por ello creemos que no hay inconveniente en validar el recinto catastral siempre que no se aprecie alguna anomalía excepcional que lo impida.

En las zonas urbanas de expansión, con terrenos pendientes de urbanizar o construir la solución es la misma que en las rústicas, si no podemos visualizar el perímetro de las fincas y realizar el contraste cartográfico es mejor no validar que validar a ciegas.

Ponemos algunos ejemplos.

Rústica no contrastable. No procede inscripción gráfica. Es mejor dejarla en la capa Auxiliar con problema para validar. El registrador no puede garantizar el perímetro de la finca.



Urbana consolidada. Se puede validar aunque no hay nitidez en la captura de imagen. No se suelen plantear problemas de delimitación de la propiedad; hay elementos constructivos fiables y estables; hay linderos fijos; no se detecta elementos especiales que excluyan la correspondencia; si hay desplazamiento su corrección no es individual sino sectorial.



VIII.- LA IMPORTANCIA DE CONOCER ESTAS SITUACIONES ANOMALAS AL TIEMPO DE FORMALIZAR LOS NEGOCIOS INMOBILIARIOS.

Finalmente insistiremos, una vez más, en que estas situaciones anómalas derivadas del contraste cartográfico deben ponerse en conocimiento del operador jurídico al tiempo de formalizarse los correspondientes negocios inmobiliarios, pues es una información valiosa que merecen tener los interesados.

Por ello al tiempo de expedir certificaciones en procedimientos de ejecución, de inmatriculación, de rectificación de datos descriptivos, o al tiempo de formalizar operaciones de compraventa, hipoteca etc., sería más que conveniente, necesario, que tanto los operadores jurídicos como los interesados tuviesen información adecuada de cuál es la situación de una finca registral en orden a su identificación gráfica, coordinación con el Catastro o la posible existencia de limitaciones administrativas que interfieran en el procedimiento registral, pues una vez formalizadas las sorpresas siempre son desagradables y la solución más complicada.

Pensemos en fincas que no podemos ubicar, que están desconfiguradas con la realidad física, invaden el dominio público o están afectas a limitaciones administrativas que impiden o paralizan el proceso de inscripción derivadas de la legislación especial de costas, montes, carreteras, vías pecuarias, etc..

A tal fin, actualmente con los medios de que dispone y tras los análisis que se efectúan de los datos alfanuméricos registrales y catastrales y del contraste cartográfico que hemos examinado, el Registro de la Propiedad está en situación óptima de elaborar unos informes gráficos adecuados que faciliten el conocimiento de estas situaciones a operadores e interesados, aumentando considerablemente la seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario.

Después los interesados, a la vista de las anomalías detectadas y con el debido asesoramiento profesional, podrán adoptar fundadamente sus decisiones negociales y, si fuere de su interés, resolver los problemas planteados a través los procedimientos legalmente previstos. Pero en muchos casos estas situaciones anómalas (finca que no se puede ubicar en el territorio o afectada por el DPMT) ya formalizadas que llegan al Registro, no deberían acceder al mismo, sino plantearse y resolverse antes, siempre que el propio interesado lo estime oportuno a la vista de la información suministrada.

Estos informes, con la preparación adecuada, son relativamente fáciles de elaborar y pueden acompañarse a la información que sobre titularidades y cargas se remiten diariamente a las notarias y, aunque no esté previsto, a los juzgados y administraciones cuando operen en el tráfico inmobiliario. Como hemos indicado los ciudadanos nos lo agradecerán en no pocas ocasiones.
