

# GEOSIG

SERVICIO DE BASES GRÁFICAS

reg 2014

## ARTÍCULOS

- La información asociada tras la Ley 13/2015 de 24 de junio
- Georreferenciación para la Ley 13/2015: Perspectiva técnica y certificados con garantía del Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica
- Análisis gráfico para operación de agrupación de fincas registrales y afección en zona de servidumbre de protección

## SUPUESTO PRÁCTICO

- Calificación gráfica registral: Rectificación de la superficie de una finca registral procedente de reparcelación, para coordinarla graficamente con la parcela catastral correspondiente

## CURSO GENERAL

- Resultados de encuestas y cursos sobre Bases Gráficas Registrales

REVISTA NÚM. **13**

Julio 2017

Registadores  
DE ESPAÑA



PRESENTACIÓN 3

Editorial

ARTÍCULOS 4

La información asociada tras la Ley 13/2015 de 24 de junio 4

Georreferenciación para la Ley 13/2015: Perspectiva técnica y certificados con garantía del Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica 8

Análisis gráfico para operación de agrupación de fincas registrales y afección en zona de servidumbre de protección 15

SUUESTO PRÁCTICO 21

Calificación gráfica Registral: Rectificación de la superficie de una finca registral procedente de reparcelación, para coordinarla gráficamente con la parcela catastral correspondiente

CURSO GENERAL 33

Resultados de las encuestas de los seminarios y cursos ofrecidos por el Colegio de Registradores sobre Bases Gráficas Registrales

## EDITORIAL

En el presente número 13 de GEOSIGreg 2014 os presentamos el siguiente contenido:

- 1.- **Firma registral invitada:** *Óscar G. Vázquez Asenjo* nos expresa su opinión sobre cómo queda la información territorial asociada a la base gráfica registral, tras la reforma operada por la Ley 13/2015.
- 2.- **Firma invitada:** *Jesús García Benito*, Vocal del COITG y responsable del área de Propiedad, nos presenta una iniciativa del Colegio Oficial de Ingeniería, Geomática y Topografía sobre el certificado descriptivo de fincas y representaciones gráficas alternativas.
- 3.- **Supuesto Práctico:** *Pedro Fandos Pons*, registrador de Dolores, expone un supuesto de expediente del artículo 199, con la calificación registral, por la que se rectifica la superficie de una finca procedente de un sistema de compensación.
- 4.- El **Servicio de Bases Gráficas** expone uno de los trabajos realizados para un Registro de la Propiedad y los resultados sobre las encuestas de los seminarios y cursos ofrecidos por el Colegio en materia de Bases Gráficas Registrales.

Esperando que este contenido sea de vuestro interés y animándoos a todos a participar en esta revista que está abierta a todos los que se relacionen con la descripción y georreferenciación de fincas registrales, recibid un cordial saludo.

**Pedro Fandos Pons**  
**Director del Servicio de Bases Gráficas Registrales**

## LA INFORMACIÓN ASOCIADA TRAS LA LEY 13/2015 DE 24 DE JUNIO

por Óscar Germán Vázquez, Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar 1.

Sin duda la más importante aportación de la Ley de reforma 13/2015 al sistema hipotecario español ha sido el novedoso tratamiento normativo que reciben las descripciones de las fincas registrales, las cuales pasan de ser meramente transcritas a ser inscritas gráficamente en el folio registral.

Las consecuencias jurídicas de la innovación introducida por la reforma son de gran importancia.

La novedad más llamativa es la necesidad de que el Registrador compruebe las circunstancias descriptivas del inmueble que se manifiestan en el título presentado a inscribir, lo cual implicará por su parte el manejo de una serie de herramientas GIS y de técnicas de medición completamente alejadas de lo que hasta hoy ha sido su función tradicional.

Aun siendo novedosa e importante esta actuación, sin duda alguna lo más destacado de la reforma establecida por la ley 13/2015 en el ámbito hipotecario ha sido la introducción del principio gráfico hipotecario de legitimación.

Cuando la representación gráfica georreferenciada de la finca registral se inscribe en el folio, la descripción contenida en el mismo (tanto la literaria o alfanumérica como la gráfica, que han de ser coincidentes) pasa a gozar de los efectos derivados del principio de legitimación hipotecaria en su vertiente gráfica es decir, como señala el art. 10.5 LH:

*“Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá con arreglo a lo dispuesto en el art. 38, que la finca objeto de los derechos inscritos, tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.”*

Una de las consecuencias de la inscripción gráfica de la descripción de las fincas registrales es el que permite al Registro de la Propiedad tomar en cuenta la información territorial a través de la técnica de la asociación gráfica, ya que sin la presunción establecida en el art. 10.5 LH, es imposible asociar con seguridad información territorial a la finca registral.

La información asociada guarda esencialmente una doble finalidad: suministrar información territorial al tercero interesado en conocer sus consideraciones y aumentar la fiabilidad de la calificación del Registrador a la hora de inscribir un título.

La forma más adecuada para realizar lo primero, es decir, para suministrar publicidad de la información territorial asociable, es utilizar la técnica de la interoperabilidad entre bases de datos prevista en el art. 9 LH:

*Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real.*

Dado el enorme volumen de datos que se manejan en el día a día de la información territorial, la extraordinaria variabilidad de los mismos y la necesaria existencia de filtros de calificación en el Registro que impiden el acceso automático de la información a folio, resulta imposible para la publicidad registral de dicha información el requisito de su inscripción registral, ni tan siquiera el de su constancia expresa.

Si el Registro de la Propiedad quiere informar al usuario de este tipo, sin duda enormemente importante, de información territorial con un mínimo de seguridad, ha de acudir a técnicas jurídicas diferentes a la práctica de los asientos tradicionales, nuevos modos de trabajo muy apoyados en la tecnología y que, dotados de sus propios fundamentos jurídicos, no vengán a desplazar o hacer inútiles las técnicas tradicionales. A eso viene referida la interoperabilidad espacial entre bases de datos que más adelante examinaremos.

En cambio lo más adecuado para lograr la segunda pretensión, es decir, para que el Registrador pueda apoyar sus decisiones en información no inscrita pero sí asociada, es utilizar la técnica de la nota marginal a que se refiere el mismo art. 9 LH:

*Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.*

La cuestión vino claramente planteada por la Sentencia de 5 de diciembre de 2011 del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de los de Santa Cruz de Tenerife, la cual recayó como consecuencia de la interposición de demanda contra una calificación del Registrador en la que suspendía la inscripción de una escritura de obra nueva por causa de la existencia de un expediente sancionador, el cual, a pesar de no constar inscrito en el Registro ni relacionado en el título presentado, fue tomado en consideración a la hora de efectuarse la calificación.

Señala la referida Sentencia que en virtud del deber de colaboración del Registrador a través de su calificación, se le impone la obligación de impedir el acceso al Registro de todos aquellos actos que no sean conformes a la legislación urbanística “y más adelante señala que “...procede desestimar la demanda entendiéndose bien hecha la calificación del Registrador de la Propiedad”.

Sin embargo dicha disposición judicial fue rebatida por otras posteriores y sometida a crítica por parte de la doctrina, para hacer ver que no existía cobertura normativa legal a favor de la decisión del Registrador de acudir a información territorial no inscrita a los efectos de calificar, pese a la indudable conveniencia de que así se hiciese.

Tal carencia se resuelve con la introducción de la referencia a la nota marginal que hace el nuevo art. 9 LH y que a continuación estudiaremos.

Nos hallamos pues, ante dos recursos técnicos diferentes que se aplican para la satisfacción de necesidades distintas. Carece de sentido tanto la exigencia de nota marginal para dar publicidad de datos territoriales acreditados y asociados, como la posibilidad de que el Registrador pueda apoyar su calificación en datos contenidos sin mayor garantía registral en otras bases de datos interoperables con la base gráfica de la finca.

## PUBLICIDAD DE LA INFORMACIÓN TERRITORIAL ASOCIADA A LA BASE GRÁFICA REGISTRAL

Son dos los elementos que nos permiten dar publicidad a la información que se asocia a la representación gráfica georreferenciada de la finca registral:

### 1º Que el objeto de la asociación sea realmente información territorial asociable a la representación gráfica georreferenciada de la finca

El concepto de “Información Territorial Asociable” se puede definir, a efectos de su interoperabilidad con las Bases Gráficas Registrales, como el de aquellas especiales consideraciones jurídicas de partes determinadas del territorio, representadas geográficamente por las autoridades públicas que las generan, publicadas oficialmente o en su caso comunicadas al Registro de la Propiedad y de las cuales resultan condiciones restrictivas o expansivas al dominio delimitador de las fincas registrales.

La información territorial asociada siempre es adjetiva a los datos descriptivos de la finca y nunca aparece referida al contenido jurídico de la misma, aunque sin duda aumenta o disminuye los efectos del mismo de manera indirecta.

Por ello, para dar publicidad a través del Registro de la Propiedad de información asociada solo es necesario que conste inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca a la que se refiere, no siendo precisa la constancia de la asociación por nota marginal.

Así lo dice el propio artículo 9LH.

*Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real.*

La información de la que se puede dar publicidad por la simple interoperabilidad entre bases de datos no puede ser la relativa a los datos registrales inscritos, puesto que estos cuentan con su propio e imperativo canal de publicidad.

Cuando se da publicidad de información asociada, el Registrador manifiesta lo que otra Administración dice que ocurre sobre la misma porción del territorio sobre la que el propio Registro de la Propiedad afirma que existe representada geográficamente una finca registral.

Por lo tanto, no existe fehaciencia registral alguna del contenido de esa información territorial asociada que se publicita y la única responsabilidad que adquiere el Registrador es la de afirmar la situación geográfica de la finca registral y la de manifestar la coincidencia geográfica con la misma de la información asociada, pero no del contenido, significado o efectos de esta.

No existirá problema por lo tanto en que el acceso a la visualización de las bases gráficas registrales coordinadas con Catastro sea libre y universal y susceptible de interoperabilidad con cualquier otra base de datos.

### 2º Y como segundo requisito para dar publicidad de datos de esta naturaleza es preciso que tenga lugar la operación jurídico registral de asociar y no otra operación registral como la de inscribir o anotar marginalmente

Nos referimos al concepto de “asociación de la información territorial a la Base Gráfica Registral de la finca” o lo que es lo mismo (a la representación gráfica georreferenciada de la finca). Este concepto de “asociación registral” no es más que la adaptación al ámbito hipotecario del concepto genérico de interoperabilidad espacial, definido en el artículo 3.7 de la Directiva 2007/2/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de marzo de 2007, por la que se establece una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea (INSPIRE):

*“La posibilidad de combinación de los conjuntos de datos espaciales y de interacción de los servicios, sin intervención manual repetitiva, de forma que el resultado sea coherente y se aumente el valor añadido de los conjuntos y servicios de datos”*

Por lo tanto y a los efectos que nos ocupan, para que exista interoperabilidad o asociación entre la información registral y cualquier otro tipo de información territorial, es preciso:

1. Que exista la posibilidad de combinar ambos tipos de información. La información registral es información que tiene por referencia fincas del territorio y la información sobre disciplina urbanística trata de reflejar para corregir anomalías territoriales. Teniendo ambos tipos de información el elemento territorial como común denominador, resulta obvio que sus aspectos descriptivos, al resultar gráfica-

mente representados en el caso que nos ocupa, provocan la posibilidad de combinar y contrastar sus efectos ante el juicio calificador del Registrador.

2. Que esa posibilidad pase necesariamente por procedimientos informáticos que eviten cualquier intervención manual repetitiva. El volumen, número, variabilidad y complejidad de datos que a diario se producen, modifican y extinguen sobre el territorio y que afectan y por lo tanto interesan al tercero registral es inabarcable por parte de la técnica registral tradicional y por ello es precisa, (dando así cumplimiento a la ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente y que incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE) la utilización de medios informáticos que eviten el cumulo de errores que sin duda alguna se derivarían de un proceso de combinación puramente manual. El procedimiento informático elegido por el legislador para evitar la existencia de errores derivados del factor humano, es el que refiere el artículo 9. 1 de la Ley hipotecaria.
3. Y sobre todo, que el resultado de esa combinación sea coherente y del mismo resulten condiciones restrictivas o expansivas al dominio delimitador de las fincas registrales o, en palabras de la propia Directiva Inspire, “se aumente el valor añadido” en este caso de la información registral.

Efectivamente, la existencia de una base gráfica registral debidamente inscrita por el Registrador implica la posibilidad de que la información territorial interopere con la información registral o lo que es lo mismo, permita incorporar información territorial a la finca.

Esta debida inscripción de la base gráfica registral queda circunscrita, en los términos establecidos por la ley 13/2015, a los casos en los que haya sido incorporada al folio registral la representación gráfica georreferenciada de la finca, es decir, solo en los casos en los que la coincidencia descriptiva entre registro y catastro haya quedado inscrita en el folio registral.

Esta sola es la exigencia para suministrar información territorial asociada al usuario registral: que existan procedimientos informáticos que permitan el acceso a informaciones contenidas en diferentes bases de datos espaciales para la satisfacción de necesidades o utilidades legítimas.

## CALIFICACION DE LA INFORMACIÓN ASOCIADA A LA BASE GRAFICA REGISTRAL

**¿Para qué sirve asociar información territorial a la base gráfica de una finca?**

**La ley (art.9.1LH) nos ordena disponer de herramientas que permitan incorporar (asociar) esa información a la finca,**

**¿Para qué? ¿Cuál es su utilidad?**

**¿Qué significado entonces alcanza la nota marginal de asociación prevista en el mismo artículo?**

Parece claro que la información asociada sirve para informar a los usuarios registrales de la existencia de información territorial no inscrita. Sin prejuzgar su contenido y efectos lo que es seguro es que ahí se produce una circunstancia que sin duda será de interés para quien quiera conocer el estado de la finca.

Parece claro que no sirve para perjudicar a tercero:

- Nadie podrá basar una reclamación en contra del titular registral apoyándose en datos asociados, (eso sería dar a la asociación el mismo valor que a la inscripción).
- Nunca se desplazara la prueba en contra del titular registral por el hecho de constar asociado determinado tipo de información territorial restrictiva de sus derechos.
- El titular registral podrá disponer de su finca como libre de cargas y no mentirá por el hecho de que alguna pueda constar como asociada a su base gráfica. Y el adquirente lo será de una finca libre de cualquier restricción aunque dicha restricción figure asociada a la finca correspondiente.
- A estos efectos, la única duda que puede surgir es la de si la existencia de una información territorial asociada de la cual se ha dado conocimiento al adquirente mediante la utilización de publicidad registral puede llegar a destruir su buena fe a los efectos del 34 LH.

Y antes de la reforma no quedaba nada claro si la información asociada podía ser utilizada por el Registrador como elemento de juicio en su calificación. Se trata de decidir si el registrador puede utilizar la información territorial interoperable en base de datos para apoyar en ella su decisión de no inscribir el derecho que surge del negocio jurídico contenido en el título que se presenta.

En este caso se produce la pugna entre dos tipos de intereses. Por un lado el legítimo interés del titular registral de que se ignore a todos los efectos lo que no aparece expresamente inscrito. Por otro lado el legítimo interés público de que el Registrador pueda tomar en consideración todas las circunstancias y no solo las contenidas en el título o en el Registro.

Si la pugna de intereses fuese entre particulares, no habría cuestión: se ignoraría lo no inscrito (lo cual, por cierto, nunca podría ser asociado a la finca). Ahora bien, siendo un interés público relativo a la descripción del territorio el que entra en pugna, parece lógico pensar que la ley permita tener en cuenta a la hora de que el Registrador emita su juicio de calificación la “sospecha legalmente sancionada a través del art. 9 LH” que surge al hallarse el dato territorial asociado a la base gráfica registral.

En materia de calificación hay que partir del principio general establecido por el art. 18 de la Ley hipotecaria que dice:

*“Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.*

Queda claro en principio que el Registrador a la hora de calificar el título presentado a inscribir, solo puede apoyar su decisión aprobatoria, suspensiva o negativa en lo que resulte del propio título presentado y también de lo que resulte de los propios asientos del Registro.

Por lo tanto y en principio, no podría el Registrador calificar motivando su decisión en datos externos al título y al Registro como son los que aparecen en las bases de datos asociables a la representación gráfica georreferenciada de la finca.

Para salvar toda esta problemática, establece la ley la siguiente consideración normativa en el art. 9 LH:

*“Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.”*

No pretende este precepto algo que, por otro lado, resultaría verdaderamente imposible: que por nota marginal se hiciese constar en el Registro de la Propiedad la información ambiental, administrativa o urbanística que en cada instante temporal pudiera afectar a cada finca, sino lo que encierra esta disposición es dar fundamento legal, a través de una nota marginal, a la posibilidad de que el Registrador pueda apoyar su decisión en datos de información territorial en principio no susceptibles de ello.

Prueba de ello es la propia dicción del art. 9LH cuando dice:

*“Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática, que permita la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.”*

En conclusión, el Registrador podrá apoyar su decisión calificadora en cualquier dato de información territorial cuya asociación haya quedado materializada a través de la correspondiente nota marginal.

Esta nota marginal no convierte en registrales los datos de la información territorial asociada pero si los pasa a considerar como parte de la descripción de la finca y por tanto gozan de los efectos de la legitimación gráfica, es decir que gozan de la presunción de localización sobre una finca determinada.

El contenido de la nota ha de identificar la naturaleza urbanística, ambiental o administrativa de la asociación, el carácter acreditado de dicha información y la fecha a partir de la cual dicha información sirve como elemento de calificación registral.

Es preciso a la hora de que el Registrador pueda apoyar su decisión de inscribir o no inscribir en un dato del territorio ajeno al título presentado y al propio libro registral, que dicho dato y la fuente que lo genera o recoge resulten debidamente acreditados. Solo se considerarán acreditados aquellos cuya fuente ha sido sometida a aceptación por parte del CORPME y tecnológicamente sean suministrados a través del filtro del propio programa colegial del que debe disponer el Registro de la Propiedad.

Es importante reflexionar sobre el contenido y significado de esta nota marginal, puesto que podemos hallarnos ante una herramienta técnica desconocida hasta el presente momento. No se trata de una nota marginal de correspondencia puesto que efectos sustantivos, al menos en el ámbito de la calificación registral, produce. Tampoco se trata de una nota marginal sustantiva de las de carácter tradicional, puesto que no guarda contenido propio. Se podría sostener que es un tertium genus respecto a las dos anteriores puesto que relaciona la finca con otro tipo de información, que estando situada sobre el mismo objeto espacial, la finca, sin embargo no es registral y produce efectos sustantivos pero no vinculantes como si ocurre con las notas marginales tradicionales, para la calificación del Registrador.

Por eso la nota marginal no legitima ni otorga carácter registral alguno al contenido de la información asociada, la cual por otro lado, no precisa de dicha nota marginal para ser objeto de publicidad por parte del Registro de la Propiedad y su única función consiste en servir de legitimación a las calificaciones del Registrador que se apoyen en el contenido vinculado de las mismas.

## **¿Qué diferencia existe entre la constancia por nota marginal de la asociación de datos territoriales y estos mismos datos cuando quedan incorporados al folio registral por la vía llamémosle tradicional?**

La respuesta está clara:

Cuando los datos de la información territorial se inscriben como parte de la descripción de una finca, esos datos son datos de naturaleza registral pura y vinculan tanto a los terceros en su publicidad como al Registrador en su calificación.

Cuando esos mismos datos se asocian a la representación gráfica georreferenciada de la finca registral dichos datos no tienen naturaleza registral al no aparecer descritos, ser variables y necesariamente consultables en momentos diferentes a aquel en que se verificó la asociación.

Lo que si goza de carácter registral y por lo tanto del principio gráfico de legitimación es el hecho mismo de la asociación, lo cual permitirá al Registrador (no le obligará) a tomar en cuenta esos datos asociados, registralmente no manifiestos y susceptibles de constante variabilidad, en la calificación registral que ha de efectuar.

## GEORREFERENCIACIÓN PARA LA LEY 13/2015: Perspectiva técnica y certificados con garantía del Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica

por Jesús García Benito, Vocal Nacional del COIGT, Responsable de Área de Propiedad.

Desde la entrada en vigor de la Reforma de la LH, términos como georreferenciación, coordenadas, Representación Gráfica, formato GML y otros tantos de marcado carácter técnico, han aumentado su presencia en el día a día de los operadores jurídicos (Registradores de la Propiedad, Notarios y oficiales, principalmente). En la fase en que nos encontramos, aun en rodaje en lo que se refiere a la aportación de la georreferenciación de las fincas y su tratamiento por parte de los destinatarios, es importante que éstos puedan conocer qué garantías tiene la georreferenciación que se les aporta. En este contexto, conviene contar con profesionales que tengan los conocimientos técnicos necesarios en materia geomática, y además sepan aplicarlos a la georreferenciación de bienes en el tráfico inmobiliario.



El Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica (COIGT), institución que agrupa a los profesionales reconocidos en este ámbito, viene celebrando junto con el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, jornadas donde se abordan los problemas y soluciones que están surgiendo en la implementación de la Reforma de la Ley Hipotecaria.

En este artículo, surgido de estos intercambios, se persiguen dos objetivos. En primer lugar, compartir con el lector la perspectiva técnica, desde el punto de vista del profesional capacitado, sobre la georreferenciación que estamos aportando al tráfico inmobiliario. En segundo lugar, mostrar cómo estamos presentando esa georreferenciación desde el COIGT y las garantías que incluye.

A la hora elaborar la georreferenciación de fincas, la Ley nos permite, básicamente, dos posibilidades:

### 1. Utilizar la Cartografía Catastral.

Nuestro catastro es una base gráfica georreferenciada en el Sistema Oficial de Referencia. Cubre todo el territorio<sup>1</sup>, y goza de presunción de exactitud<sup>2</sup>.

En casos de inmatriculación, reordenaciones ya catastradas de terrenos, o supuestos de aportación potestativa, el primer lugar en el que buscaremos la georreferenciación será la cartografía catastral (Ilustración 1).

**Ilustración 1: Georreferenciación extraída del Certificado Catastral Descriptivo y Gráfico de la SEC.**

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**  
Referencia catastral: 45013A019012110000ME

Documento anexo a la certificación catastral de CSV: R8D2GYTBNB8CSFY5

**COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LOS VERTICES DE LA PARCELA CATASTRAL**  
Sistema de referencia ETRS89, coordenadas U.T.M. huso 30 [EPSG:25830]

Las coordenadas georreferenciadas de las parcelas catastrales se calculan a partir de su representación sobre la cartografía parcelaria elaborada por la Dirección General de Catastro, y heredan su precisión métrica.

**Listado de coordenadas**

Nº	X	Y	Nº	X	Y	Nº	X	Y
1	381022.39	4455868.14						
2	381017.19	4455868.31						
3	381012.35	4455867.83						
4	381007.14	4455867.36						
5	381002.04	4455866.77						
6	380995.65	4455865.33						
7	380991.52	4455871.16						

1 Con excepción de País Vasco y Navarra; y con excepción de huecos existentes en la cartografía catastral, ya sean los viales urbanos o las zonas de unión de las antiguas cartografías catastrales de rústica y urbana.

2 Cuando se ponga de manifiesto que la cartografía catastral no refleja con la precisión requerida la realidad física del inmueble, la Ley contempla varios cauces para la subsanación de la cartografía catastral sin paralizar el tráfico inmobiliario.

Pero será necesario que **verifiquemos que la cartografía catastral representa el inmueble con el suficiente grado de aproximación a la realidad**. Aquí debemos tener en cuenta dos aspectos:

Por un lado, la propia precisión de la cartografía catastral, que podrá ser, a juicio de los promotores del procedimiento, suficiente o no y esto es algo sobre lo que los técnicos, como asesores de nuestros clientes, debemos ser prudentes. Ni todas las georreferenciaciones necesitan de un levantamiento topográfico (precisión centimétrica), ni todas las fincas pueden admitir una georreferenciación que las describa con poca precisión (Ilustración 2).

**Ilustración 2: Detalle de una Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica sobre la precisión de la georreferenciación que contiene.**

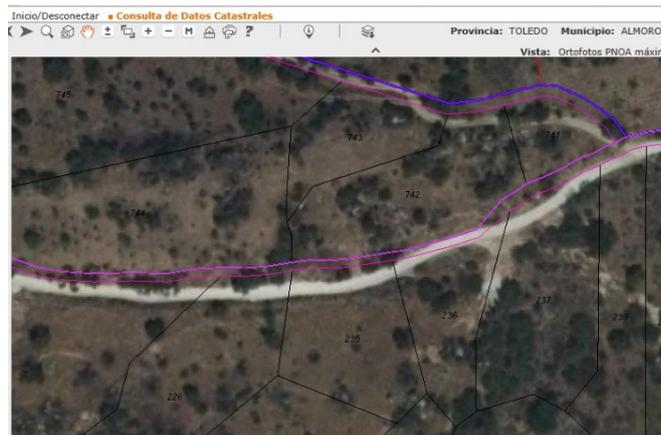
### COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LOS VERTICES DE LA PARCELA CATASTRAL

Sistema de referencia ETRS89, coordenadas U.T.M. huso 30 [EPSG:25830]

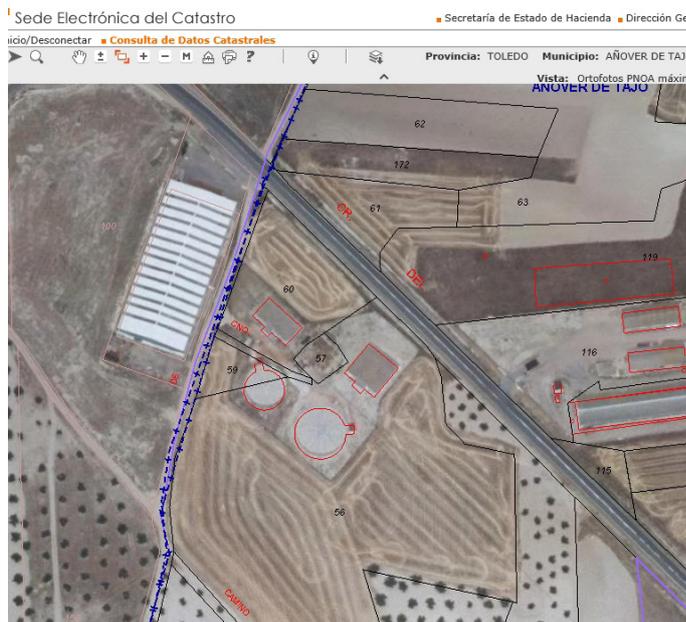
Las coordenadas georreferenciadas de las parcelas catastrales se calculan a partir de su representación s por la Dirección General de Catastro, y heredan su precisión métrica.

Por otro, los errores que pueda contener la cartografía catastral. No olvidemos que nuestro catastro no se hizo pensando en delimitar propiedades, y la Ley 13/2015 nos dice que la georreferenciación de las fincas hay que aportarla sobre la Cartografía Catastral, no que deba coincidir con ella (Ilustraciones 3 y 4).

**Ilustración 3: Posibles errores de la Cartografía Catastral.**



**Ilustración 4: Posibles errores de la Cartografía Catastral.**



Cuando nos encontremos ante alguno de los supuestos citados, la respuesta es SUBSANACIÓN. Se contemplan tres vías para subsanar la cartografía catastral.

a. Art. 18.1 del TRLCI.

Procedimiento este que no va vinculado al tráfico inmobiliario propiamente dicho, y por tanto, los plazos de resolución por esta vía pueden paralizar operaciones inmobiliarias que, erróneamente se hayan condicionado a esto

b. Art. 18.2 del TRLCI.

Sin duda se trata de una vía de subsanación con un enorme potencial.

c. Art. 18.3 del TRLI a través del Art. 199 de la LH.

A través de la calificación registral, y con objeto de la coordinación, desde los Registros de la Propiedad se insta la subsanación catastral.

## 2. Georreferenciación procedente de Representación Gráfica Alternativa.

La aportaremos en procedimientos de concordancia entre Registro y realidad (Titulo VI de la LH) y en reordenación de terrenos.

En muchas ocasiones, la georreferenciación de las fincas, de manera acorde con los documentos jurídicos, ha de reflejar con la máxima precisión la realidad física materializada sobre el terreno. En estos casos, la Cartografía Catastral es muy posible que no llegue al grado de aproximación a la realidad requerido, y nos veremos obligados a realizar levantamientos topográficos parcelarios en el Sistema Oficial de Referencia de las realidades físicas (ilustración 5).

Estos casos se dan con frecuencia en actos de parcelación urbana, operaciones éstas en las que las parcelas resultantes han de quedar materializadas sobre el terreno con precisión y de manera concordante con las licencias urbanísticas y con los documentos jurídicos.

**Ilustración 5: Proyecto de parcelación realizada sobre levantamiento topográfico parcelario.**

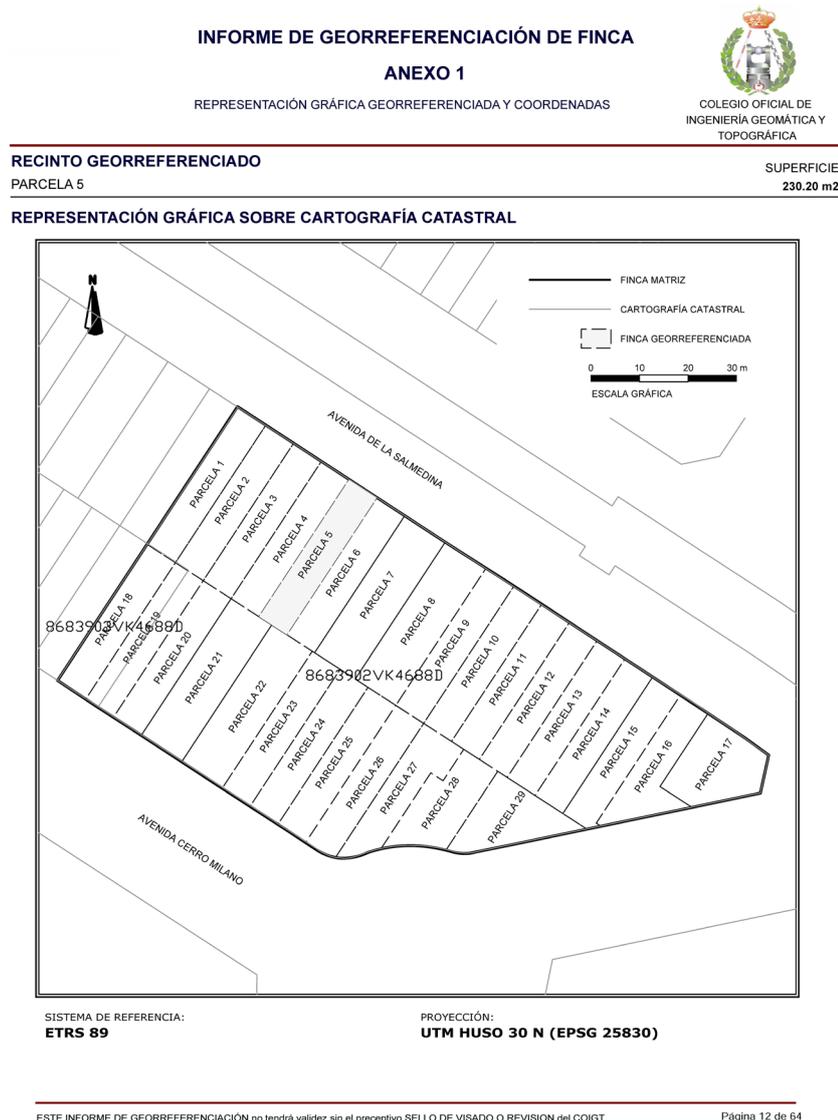


Ilustración 6: Georreferenciación procedente de Levantamiento Topográfico Parcelario.

<b>INFORME DE GEORREFERENCIACIÓN DE FINCA</b>		
<b>ANEXO 1</b>		
REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA Y COORDENADAS		COLEGIO OFICIAL DE INGENIERÍA GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA
<b>RECINTO GEORREFERENCIADO</b>		<b>SUPERFICIE</b>
PARCELA 5		<b>230.20 m2</b>
<b>COORDENADAS UTM</b>		
X	Y	
448668.04	4468131.13	
448673.74	4468127.39	
448692.25	4468155.62	
448686.54	4468159.35	
448668.04	4468131.13	

Ilustración 7: Descripción precisa de Finca Resultante en la Licencia Urbanística, acorde a la georreferenciación obtenida mediante levantamiento topográfico.

Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Subdirección General de Gestión Urbanística  
Servicio de Gestión de Suelo Privado  
Departamento de Gestión Privada II  
C/ Ribera del Sena, 21 28042 Madrid



**EXPEDIENTE Licencias Urbanísticas**

**PARCELA RESULTANTE 5.**

**DESCRIPCIÓN:**

Urbana. Parcela Resultante P-5 edificable, situada en la Unidad de Ejecución 4 del Plan Parcial UZP. 1.03 ENSANCHE DE VALLECAS con frente al vial Avenida Salmediana, cuya superficie es de 230,20 m2.

Linda:

Al noreste, en línea de 6,82 metros con la Avenida Salmediana.

Al suroeste, en línea de 3,12 metros, con la Parcela P-21 y 3,70 metros, con la parcela P-22

Al sureste, en línea de 33,73 metros, con la Parcela P- 6.

Al noroeste, en línea de 33,73 metros, con la Parcela P-4.

Se admite el adosamiento en ambos linderos laterales.

**EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO:**

La edificabilidad máxima es de 142,00 m2 que se destinan a uso residencial vivienda unifamiliar vivienda libre.

**GEORREFERENCIACIÓN**

Sistema de Georreferenciación: Sistema Geodésico Oficial de Referencia Planimétrico de Coordenadas ETRS-89 con el Sistema de Proyección Universal Transversa Mercator (U.T.M.).

Representación grafica en el Plano A-04.

VÉRTICE	UBICACIÓN	COORD. X	COORD. Y
A5	Av. Salmediana con parcela P.4	448686.54	4468159.35
B5	Av. Salmediana con parcela P.6	448692.25	4468155.62
C5	Parcela P.4 con parcela P.21	448668.04	4468131.13
D5	Parcela P.6 con parcela P.22	448673.74	4468127.39

**¿CÓMO APORTAMOS GEORREFERENCIACIÓN DESDE EL COIGT?**

Los Ingenieros Técnicos en Topografía, Ingenieros en Geodesia y Cartografía y Graduados en Ingeniería Geomática y Topografía que forman parte del Colegio Oficial, corporación de derecho público que les agrupa y representa, son técnicos competentes por ley y capacitados por formación y experiencia en materia de georreferenciación.

Ilustración 8: “Por la geometría la verdad”



Nuestros colegiados aportan certificados de georreferenciación de fincas y construcciones que contemplan todos los supuestos recogidos en la Ley 13/2015 y en las Resoluciones de desarrollo de ésta.

Encontraremos:

- Certificados de georreferenciación de fincas obtenidos tomando como base la cartografía catastral, con la precisión de ésta (ilustración 7).

Ilustración 9: Encabezado del Certificado de Georreferenciación de una finca realizado sobre la cartografía catastral.

LOGOTIPO PROFESIONAL	<b>INFORME DE GEORREFERENCIACIÓN DE FINCA</b>	
	DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE FINCAS PARA APORTAR EN LOS PROCEDIMIENTOS RECOGIDOS EN LA REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA (13/2015).	COLEGIO OFICIAL DE INGENIERÍA GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA
<hr/>		
<b>PETICIONARIO</b>		
NOMBRE:		NIF:
DIRECCIÓN:	PROMOTOR DEL EXPEDIENTE	CP:
POBLACIÓN:		PROVINCIA:
<b>TÉCNICO AUTOR DEL TRABAJO</b>		
NOMBRE:	J	NIF: 08033165R
COLEGIADO:	0000000 del Ilustre Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica	TELEFONO:
E-MAIL:		

- Certificados de georreferenciación fincas obtenidos mediante levantamiento topográfico, que representan con aproximación de 2-3 cm la realidad materializada sobre el terreno.

Ilustración 10: Cuerpo de un Certificado de Georreferenciación de finca realizado mediante levantamiento topográfico.

**LOCALIZACIÓN DE LA/S FINCA/S**

POBLACIÓN: PROVINCIA:

Referencias catastrales sobre las que se situa	46013A0XX00282, 46013A0XX00286
Referencias catastrales afectadas por colindancia	46013A0XX00281, 46013A0XX00283, 46013A0XX00284, 46013A0XX00285, 46013A0XX00287

**FINCAS GEORREFERENCIADAS**

FINCA SEGREGADA 1
FINCA SEGREGADA 2 (RESTO DE FINCA MATRIZ)

**I. Informe:**

He realizado el trabajo de mi competencia profesional correspondiente a la georreferenciación de la/s finca/s especificada/s, según lo establecido en la **Resolución de 26 de octubre de 2015**, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; y **Resolución de 29 de octubre de 2015**, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.

La metodología empleada ha sido la realización de **levantamiento topográfico parcelario del perímetro de la/s finca/s** objeto del trabajo, que refleja la realidad física materializada sobre el terreno y pone de manifiesto discrepancias entre ésta y la Cartografía Catastral servida por la Sede Electrónica del Catastro.

Dicha georreferenciación, que se recoge en ficheros informáticos en formato GML (Geography Markup Language), ha sido presentada a validación en la Sede Electrónica del Catastro generándose el Informe Gráfico de Validación con el código indicado a continuación, siendo su resultado **POSITIVO**.

- Certificados de georreferenciación de construcciones (ilustración 9).

**Ilustración 11: Cuerpo de un Certificado de Georreferenciación de construcciones.**

**LOCALIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES**

POBLACIÓN: ..... PROVINCIA: .....

Referencias catastrales sobre las que se sitúa 5761808VKXXXXXXXX

**CONSTRUCCIONES GEORREFERENCIADAS**

EDIFICIO DE 60 VIVIENDAS (1.050,35 M2 DE PARCELA OCUPADOS)  
 PISCINA SOBRE LA PARCELA RC 10.1, XXXXXX (46 M2 DE PARCELA OCUPADOS)

**I. Informo:**

He realizado el trabajo de mi competencia profesional correspondiente a la georreferenciación mediante digitalización del proyecto facilitado por el peticionario, de las construcciones detalladas en el Anexo1.

Tanto la georreferenciación como los detalles descriptivos asociados a la misma, se recogen en un fichero informático en formato GML INSPIRE building (Geography Markup Language).

**II. Certifico:**

Los ficheros informáticos generados, disponibles para su descarga desde [www.coigt.com](http://www.coigt.com) > sociedad > CódigoValidaciónTelemático, contienen la descripción técnica de las construcciones georreferenciadas en este informe.

CÓDIGO DE DESCARGA DE FICHEROS ASOCIADOS AL TRABAJO  
 COLEGIO OFICIAL DE INGENIERÍA GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA

**8M0228GDP5GON09**

<http://coitop.e-visado.net/Validar.aspx?CVT=8M0228GDP5GON09>

Todos los trabajos aportados por nuestros profesionales Incluyen:

- Validación de las fincas resultantes en la Sede Electrónica del Catastro.
- Ficheros GML con la descripción técnica de las fincas y construcciones georreferenciadas descargables en copia fiel, junto con todos los documentos del trabajo realizado, desde los servidores del COIGT (ilustración 10).

**Ilustración 12: Código de descarga de los ficheros asociados a un Certificado de Georreferenciación del COIGT, y CSV de Validación Catastral.**

Los ficheros informáticos generados, disponibles para su descarga desde [www.coit-topografia.es](http://www.coit-topografia.es), "INFORME DE GEORREFERENCIACIÓN PARA OPERADORES JURÍDICOS", contienen la descripción técnica de los nuevos recintos y de las parcelas catastrales afectadas por colindancia.

CÓDIGO DE DESCARGA DE FICHEROS ASOCIADOS AL TRABAJO  
 COLEGIO OFICIAL DE INGENIERÍA GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA

**RWVQJQHGD9XXXX**

<http://coitop.e-visado.net/Validar.aspx?CVT=RWVQJQHGD9XXXX>

CSV DEL INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA  
 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**34FAP5W8TPXXXX**

<https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CERT>

Los certificados de georreferenciación del COITG tienen las siguientes garantías:

- Identidad y habilitación profesional del autor como ejerciente, no estando incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de la profesión, o de incompatibilidad legal para la realización del trabajo.
- La corrección e integridad formal del trabajo y que observa la normativa.
- Aporta información que puede llegar a ser trascendente el futuro del bien inmueble.

La imposibilidad de que pueda ser modificado posteriormente ya que garantiza la existencia de una copia fiel.

- El trabajo está cubierto por un Seguro de Responsabilidad Civil Profesional.
- El procedimiento de Visado y Revisión de trabajos profesionales del COIGT cuenta con un sistema de gestión de calidad conforme a la Norma ISO 9001: 2015.

Para ello debe contar con el preceptivo sello de visado o revisión del COIGT (ilustración 11).

**Ilustración 13\_ Sello de visado o revisión de un Certificado del COIGT.**

COLEGIO OFICIAL DE INGENIERÍA GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA

REVISIÓN : G1600261 Tra. : 201602369

Habilitación Coleg. 0002783 JESUS GARCIA BENITO

Profesional

<http://coitop.e-visado.net/ZonaPublica/Validar.aspx?CVT=VP25WOR8V7LOR0BB>

5/DIC 2016

A modo de conclusión:

No siempre podremos utilizar la Cartografía Catastral como fuente de georreferenciación.

El método más preciso para obtener la georreferenciación de un inmueble es el levantamiento topográfico parcelario de sus linderos materializados sobre el terreno (precisión entre 2 y 5 cm dependiendo de la metodología de observación). No siempre hace falta llegar a este grado de precisión.

Georreferenciación más precisa (más próxima a la realidad materializada sobre el terreno) es más cara, el técnico asesora, el promotor del expediente decide.

Los Ingenieros Técnicos en Topografía y Graduados en Ingeniería Geomática y Topografía son profesionales competentes por Ley y capacitados por formación y experiencia.

## ANÁLISIS GRÁFICO PARA OPERACIÓN DE AGRUPACIÓN DE FINCAS REGISTRALES Y AFECCIÓN EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

por el Servicio de Bases Gráficas del Colegio de Registradores de la Propiedad.

### 1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN APORTADA

El artículo tiene como objeto analizar gráficamente por parte del Servicio de Bases Gráficas el emplazamiento de la finca resultante del documento de agrupación de fincas registrales presentado en un Registro.

A través de la consulta y tratamiento de los datos cartográficos disponibles en la Sede Electrónica del Catastro<sup>1</sup> y en la página web del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente<sup>2</sup> se pretende dilucidar la superficie de la finca que está afectando la zona de servidumbre de protección del DPMT.

#### 1.1. Datos cartográficos de la finca resultante de agrupación

Según los datos facilitados al Servicio de Bases Gráficas, la finca está conformada por la suma de cuatro referencias catastrales. Para el posterior tratamiento de los datos cartográficos procedemos a descargarnos los ficheros GML<sup>3</sup> disponibles en la Sede Electrónica del Catastro para dichas referencias catastrales. El detalle de las mismas se muestra a continuación:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE						
Referencia catastral						
Localización						
Clase	Rústico					
Uso principal	Agrario					
Superficie construida (*)	498 m <sup>2</sup>					
Año construcción	1952					

PARCELA CATASTRAL	
	Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)
Localización	
Superficie gráfica	102.805 m <sup>2</sup>

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma	Fecha Reforma
AGRARIO	1	00	01	122		
AGRARIO	1	00	01	218		
AGRARIO	1	00	02	147		
DEPOSITOS	1	00	01	11		

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	NR Agrios regadío	01	99.805
b	I- Improductivo	00	2.383

1 <https://www.sedecatastro.gob.es/>

2 <http://www.mapama.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/descargas/costas-medio-marino/deslinde-dpmt.aspx>

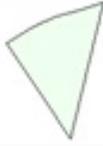
3 [https://es.wikipedia.org/wiki/Geography\\_Markup\\_Language](https://es.wikipedia.org/wiki/Geography_Markup_Language)

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
Referencia catastral			
Localización			
Clase Rústico			
Uso principal Agrario			
PARCELA CATASTRAL			
	Localización		
	Superficie gráfica	33.174 m <sup>2</sup>	
CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	NR Agrios regadio	01	33.175

Fig.3. Datos de consulta de la ref. catastro

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
Referencia catastral			
Localización			
Clase Rústico			
Uso principal Agrario			
PARCELA CATASTRAL			
	Localización		
	Superficie gráfica	17.482 m <sup>2</sup>	
CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	NR Agrios regadio	01	17.483

Fig.4. Datos de consulta de la ref. catastro

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
Referencia catastral			
Localización			
Clase Rústico			
Uso principal Agrario			
PARCELA CATASTRAL			
	Localización		
	Superficie gráfica	5.131 m <sup>2</sup>	
CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	NR Agrios regadio	01	5.131

En resumen la cabida de la finca se configura con la suma de la superficie gráfica de las cuatro referencias catastrales mencionadas con anterioridad y resultaría por tanto de **158.592 m<sup>2</sup>**.

Si bien es cierto que Catastro para referir cada superficie gráfica de parcela está redondeando la superficie real del GML, mientras que cualquier Sistema de Información Gráfica realiza todos sus cálculos con la superficie real del fichero GML, esto es, incluyendo las posiciones decimales como ocurre actualmente en la aplicación registral de bases gráficas homologada por la DGRN.

Siguiendo este último criterio se hace constar que todos los cálculos efectuados en el presente informe gráfico se realizan con lo que consideramos la superficie más próxima a la realidad de la finca y por tanto incluyendo sus posiciones decimales. De este hecho se deriva que la superficie de finca agrupada sea de **158.591,94 m<sup>2</sup>**.

## 1.2. Datos cartográficos del Dominio Público Marítimo Terrestre

Por otro lado nos descargamos las líneas de deslinde para el Dominio Público Marítimo Terrestre desde la página web del Ministerio de Agricultura y Medio ambiente. La información es la siguiente:

Figura 1. Líneas de deslinde para el Dominio Público Marítimo Terrestre

**Cartografía y SIG**

- Ir a Inicio
- Visores
- Infraestructura de datos espaciales – IDE**
- Presentación
- Catálogo de Metadatos
- GeoPortal
- Descargas**
- Directorio de servicios
- Documentación
- Enlaces de Interés
- Legislación
- Enlaces de interés
- Publicaciones y documentación
- Ir a Inicio

### Líneas de deslinde para el Dominio Público Marítimo Terrestre

Al objeto de promover una protección eficaz sobre nuestras costas y de incrementar la seguridad jurídica de los titulares de derechos sobre el litoral, se publican las líneas de deslinde de todo el litoral español. Después de un largo y laborioso proceso, se ha conseguido representar en formato digital la línea correspondiente a los más de 10.000 Km de bienes de dominio público marítimo-terrestre de nuestro litoral.

Con ello se consigue un doble objetivo:

- Garantizar la transparencia y la información a los ciudadanos sobre sus propiedades y otros derechos, de forma que ningún ciudadano pueda adquirir nunca más una vivienda u otro bien en la costa y descubrir después que no le pertenece porque es DPMT.
- Establecer una protección eficaz sobre nuestras costas facilitando que todos los agentes que actúan sobre el litoral, conozcan con claridad qué bienes son de dominio público marítimo-terrestre y qué bienes, aun siendo privados, están afectados por limitaciones, de forma que se eviten usos u ocupaciones inapropiadas que puedan afectar a un medio tan sensible como es el litoral.

A continuación se ofrecen los ficheros de la cartografía digital de esta capa de información geográfica. También se puede acceder a dicho contenido a través de la suscripción al canal RSS (*Really Simple Syndication*) del Servicio de Descarga INSPIRE para la sección de Costas y Medio Marino basado en el formato de sindicación ATOM.

#### Línea de deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre

- Título:** Línea de deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre
- Suministro:**
  - Archivo Shapefile del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) (11,67 Mb)
  - KMZ Dominio Público Marítimo-Terrestre para Google Earth (14,71 Mb)
- Otros documentos de interés:**
  - Fichero Package Layer de ArcGIS (.lpx) del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) (7,40 Mb)
- Condiciones:** Esta información se puede usar de modo libre y gratuito siempre que se mencione al Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente (MAPAMA) como autor y propietario de la información de la siguiente manera: Fuente: Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente.
- Ambito:** Nacional
- Escala:** 1:25.000
- Actualización:** Marzo de 2017
- Acceso al servicio:**
  - URL de acceso al Servicio Web Mapas (WMS): <http://wms.mapama.es/sig/Costas/DPMT/wms.aspx>
  - Descripción del servicio: [Capabilities \(versión 1.3.0\)](#)
- Disponibilidad:** Ámbito Nacional
- Formato:** Cartografía digital ETRS89 shapefile (.shp), KML comprimido como fichero KMZ y documentación adjunta (.xml, .pdf, .lyr, etc.).
- Otros enlaces de interés:** [Visor del Dominio Público Marítimo-Terrestre](#), [IDE-Catálogo de metadatos](#), [Información del servicio \(PDF\)](#)

Fuente: <http://www.mapama.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/descargas/costas-medio-marino/deslinde-dpmt.aspx>

Trabajaremos con los archivos Shapefile<sup>4</sup> del DPMT. Tal y como se puede observar en la figura anterior la última actualización de estos datos es de Marzo del 2017. El catálogo completo de metadatos está publicado por el MAPAMA y se puede consultar en la siguiente url:

<http://www.mapama.gob.es/ide/metadatos/index.html?srv=metadata.show&uid=6bd4a451-4cc0-4ebb-9687-2119027fd12e>

<sup>4</sup> <https://es.wikipedia.org/wiki/Shapefile>

## 2. Procedimiento y Resultados Obtenidos

Calculamos el análisis espacial que sirve para conocer cuánto es la superficie de la finca resultante de agrupación que recae sobre la zona de servidumbre de protección del DPMT.

El sistema de referencia utilizado para realizar todos los análisis ha sido el EPSG proyección 25830 – etrs89 / UTM zona 30N<sup>75</sup> por ser el predominante en el distrito hipotecario del Registro que nos ocupa.

### 2.1. Tratamiento de la información cartográfica

Los datos se han preparado de la siguiente manera:

Se han exportado a formato Shapefile los ficheros GML correspondientes a las cuatro referencias catastrales que conforman la finca. Posteriormente se ha procedido a eliminar los vértices de coordenadas comunes entre estos cuatro ficheros, con lo cual la finca queda debidamente georreferenciada y mediante sencillas operaciones de consulta espacial se ha obtenido el listado de coordenadas UTM, y la cabida de la finca agrupada.

Figura 2. Visualización de la finca resultante de agrupación sobre la capa WMS<sup>6</sup> del Catastro



Se ha realizado un recorte del Shapefile del DPMT para adecuarlo a la zona de estudio. Este recorte nos sirve para identificar la línea de servidumbre de protección afectada por la finca agrupada, siendo esta el tramo con cierta referencia, correspondiente a un término municipal cuyo deslinde ha sido aprobado por la Orden Ministerial del 21/10/1996.

Figura 3. Visualización del tramo de servidumbre de protección sobre la capa WMS del PNOA7



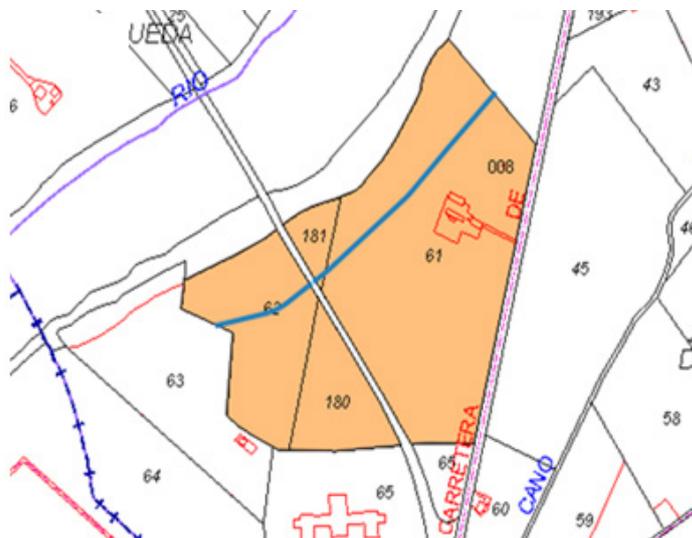
5 <http://spatialreference.org/ref/epsg/etrs89-utm-zone-30n/>

6 [https://es.wikipedia.org/wiki/Web\\_Map\\_Service](https://es.wikipedia.org/wiki/Web_Map_Service)

7 <http://pnoa.ign.es/>

Por otro lado este tramo se ha acotado a los límites físicos de la finca:

Figura 4. Visualización del tramo de línea de servidumbre de protección afectada por la finca agrupada sobre la capa wms de Catastro

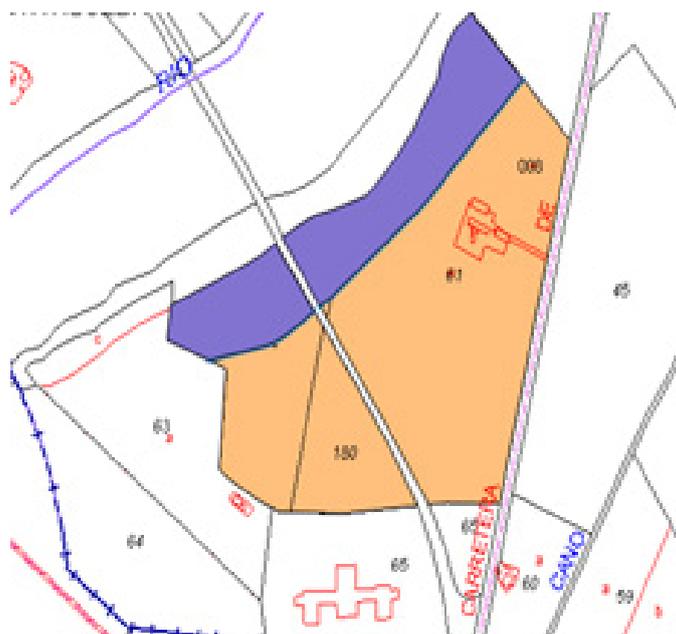


## 2.2. Análisis de intersección de la finca resultante de agrupación con la zona de servidumbre de protección del DPMT

Por último se ha realizado una última operación espacial cómo es el análisis de intersección entre la finca resultante de agrupación y la línea de servidumbre de protección.

Sobre la capa con la totalidad de la finca agrupada se ha realizado un recorte utilizando como capa de corte la línea de servidumbre de protección que está intersectando. Con esta operación espacial conseguimos conocer la superficie de la finca agrupada que recae sobre la zona de servidumbre de protección tal y como se puede observar a continuación:

Figura 5. Visualización de la zona de servidumbre afectada por la finca resultante de Agrupación



## 2.3. Resultados

Superficie total de la finca resultante de agrupación = **158.591,94 m2**.

Superficie de la zona de servidumbre afectada por la finca resultante de agrupación = **41334,08 m2**.

## 3. Conclusiones

La principal conclusión que se extrae del informe gráfico realizado es que la finca resultante de agrupación presentada en el Registro, tiene una superficie de 158.591,94 m2, de los cuales 41334,08 m2 están recayendo sobre la zona de servidumbre de protección.

Esto supone que el 26,06 % de la totalidad de la finca está invadiendo la zona de servidumbre de protección.

Se recomienda siempre por parte del Servicio solicitar un Informe en el servicio de Validación Gráfica Alternativa (VGA) en la Sede Electrónica de Catastro con estos ficheros GML objeto de inscripción.

## CALIFICACIÓN GRÁFICA REGISTRAL: RECTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE DE UNA FINCA REGISTRAL PROCEDENTE DE REPARCELACIÓN, PARA COORDINARLA GRÁFICAMENTE CON LA PARCELA CATASTRAL CORRESPONDIENTE

por Pedro Fandos Pons, Registrador de Dolores, Alicante.

### I.- SUPUESTO DE HECHO

Se presenta en el Registro de la Propiedad, instancia privada con firma legitimada ante el registrador solicitando el inicio de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en la que el titular registral describe la finca registral XXXXXXXX, tal y como resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, manifestando que coincide con la realidad física de su finca, solicitando la rectificación de la descripción, la inscripción de la representación gráfica que acompaña y la coordinación gráfica de la finca registral con la parcela catastral.

### 2.- ANÁLISIS ESPACIAL DEL ASIENTO REGISTRAL

1.- La finca respecto de la que se solicita la rectificación de superficie y la coordinación gráfica con el catastro, se describe en la inscripción 1ª como:

URBANA: En término de XXXXXXXX, partida de la XXXXXXXX, parte de la Hacienda denominada XXXXXXXX, Urbanización XXXXXXXX, hoy calle XXXXXXXX nº 408, sub-parcela 408, resultante de la agrupación de las parcelas 101+102+103+104. Mide 207 metros cuadrados aproximadamente. Linda al norte con vial de la urbanización, sur superficie común de la parcela y sub-parcela 445 de la misma; este sub-parcela 407, que es la finca registral XXXXXXXX del citado término municipal; y oeste sub-parcela 409, que es la finca registral XXXXXXXX, del citado término municipal. Se forma por división horizontal de la finca registral matriz número XXXXXX, siendo el componente número 5 de esta. Cuota: 1,666 %. Titular registral, la Mercantil XXXXXXXX. Siendo la fecha de la inscripción de 20-1-1988.

En la inscripción 2ª se declara una obra nueva consistente en una vivienda unifamiliar, sita en la Calle XXXXXXXX, de planta baja, modelo ROSA, de 49 metros veintitrés decímetros cuadrados de superficie construida, con esta distribución: porche, salón estar, comedor, cocina, galería, paso, baño y dos dormitorios. Se incorpora su Referencia Catastral: XXXXXXXXXXXXXXXX. Fecha: 15-6-1988.

2.- La finca matriz de la división horizontal es la finca registral XXXXXXXX, que se describe como:

URBANA 12), en término de XXXXXXXX. partido del XXXXXXXX, parte de la hacienda titulada XXXXXXXX, Urbanización XXXXXXXX, Plan Parcial denominado XXXXXXXX, destinada a zona residencial, "SUPERFICIE XX". Con una superficie de treinta mil quinientos seis metros cuadrados aproximadamente, de los cuales dieciocho mil ochenta y seis metros cuadrados no están ocupados por las sesenta sub-parcelas que lo componen y se destinan a uso y aprovechamiento común de las mismas. Está formada por las parcela CIENTO UNO+CIENTO DOS+CIENTO TRES+CIENTO CUATRO/2. Linda, Norte, vial de la Urbanización, al otro lado parcela CIENTO TREINTA Y DOS de la misma; Sur, la otra mitad de la parcela CIENTO CUATRO de la Urbanización; Este, manzana CIEN de la Urbanización, y vial de la Urbanización, al otro lado parcelas CUARENTA Y CUATRO, CUARENTA Y CINCO, CUARENTA Y SEIS, Y CUARENTA Y SIETE de la misma; y Oeste vial de la Urbanización, al otro lado parcela CIENTO ONCE de la misma y zonas turísticas y deportivas también de la Urbanización. Cuota en la Urbanización. Cuota en la Urbanización: 1,938%. Es el componente doce de la finca XXXX. al folio 21 del tomo 1.398, inscripción 28ª, extensa, constan afecciones. Esta parcela está formada por sub-parcelas susceptibles de propiedad singular y exclusiva y zonas comunes. Aquellas tienen

acceso independiente desde éstas y/o desde viales de la Urbanización, y además van a ser objeto de actos de disposición separadamente. **Los diferentes elementos o sub-parcelas que lo integran se describen en los tomos y folios a que se hace referencia al margen de la presente y son:** 1) Sub-parcela 404; 2) la 405; 3) la 406; 4) la 407; 5) la 408; 6) la 409; 7) la 410; 8) la 411; 9) la 412; 10) la 413; 11) la 414; 12) la 415; 13) la 416; 14) la 417; 15) la 418; 16) la 419; 17) la 420; 18) la 421; 19) la 421; 20) la 422; 21) la 424; 22) la 425; 23) la 426; 24) la 427; 25) la 428; 26) 429; 27) la 430; 28) La 431; 29) La 432; 30) La 433; 31) La 434; 32) La 435; 33) La 436; 34) La 437; 35) La 438; 36) La 439; 37) La 440; 38) La 441; 39) La 442; 40) La 443; 41) La 444; 42) La 445; 43) La 446; 44) La 447; 45) La 448; 46) La 449; 47) La 450; 48) La 451; 49) La 452; 50) La 453; 51) La 454; 52) La 455; 53) La 456; 54) La 457; 55) La 458; 56) La 459; 57) La 460; 58) La 461; 59) La 462; 60) La 463-Cuotas de participación en la propiedad horizontal de la parcela CIENTO UNO+CIENTO DOS+CIENTO TRES+CIENTO CUATRO/2: desde el componente 1) al 20) 1,666%. y del 21) al 60) 1,667% cada uno de ellos. Valorada en dos millones quinientas noventa y tres mil doscientas noventa y tres pesetas. La Mercantil XXXXXXX, cuyas circunstancias y representación constan en la extensa, es dueña de la parcela componente doce de la finca matriz, división, inscripción 2ª, y lo divide horizontalmente, en las citadas sesenta sub-parcelas, constituyendo sobre las mismas el régimen de Propiedad Horizontal, siendo los Elementos comunes y el régimen de propiedad horizontal, los mismos, los cuales se relacionan en la inscripción 1ª de la finca XXXXXX, al folio 25 del tomo 1.398, las cuales se dan aquí por reproducidas.

Respecto de dichos elementos comunes y estatutos, dispone la inscripción 2ª de la finca la que se remite esta inscripción:

**Elementos comunes.** Serán elementos de la parcela de uso y aprovechamiento común de las sub-parcelas de propiedad privada, singular y exclusiva y de las edificaciones que en éstas se construyan: en especial, la superficie de parcela no ocupada por las sub-parcelas y, en general todos los que se encuentren en la parcela, pertenezcan a la misma, y se sitúen fuera del perímetro de las sub-parcelas, cuantos otros sean necesarios para el uso y aprovechamiento común ah: los propietarios y ocupantes, y aquellos que puedan crearse o promocionarse en el futuro. El suelo, vuelo y subsuelo correspondientes a la superficie de la parcela es común; pero el suelo, vuelo, y subsuelo de las sub-parcelas formadas como propiedades privadas, singulares y exclusivas corresponden sólo a las mismas, respectivamente, a fin de que puedan efectuarse las construcciones que se prevén en la norma primera de las reguladoras de la propiedad horizontal. Régimen de la Propiedad Horizontal es el de la Ley 49/1960, de 21 de Julio, con la aplicación preferente de las normas que siguen: 1) Las sub-parcelas formadas, es decir las propiedades privadas, singulares y exclusivas de la Urbanización y las que procedan de ellas, podrán ser objeto indefinidamente, cuantas veces quiera su propietario, de agrupación, agregación, segregación, división, subdivisión, obra nueva, división horizontal y en general, de cualquier otra modificación. Su propietario describirá las nuevas propiedades formadas, fijando las cuotas de las mismas, estableciendo el régimen de su propiedad horizontal, los anejos, y elementos comunes. En especial y además, esta facultad del propietario respecto de sus propiedades privadas, singulares y exclusivas, se extiende indefinidamente para a) dividir horizontalmente o de otra forma las sub-parcelas, formando nuevas propiedades privadas, singulares y exclusivas, dentro de su respectivo componente matriz, fijando, en su caso, las cuotas correspondientes; b) construir en ellas cuantas edificaciones permitan las normas urbanísticas y/o el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización, tal como están redactados actualmente o puedan estar redactados en el futuro por sus modificaciones, declarar la Obra Nueva de las edificaciones proyectadas y construidas, y dividir horizontalmente estas edificaciones junto con su suelo, fijando las cuotas y normas correspondientes; el establecer las relaciones de vecindad mediante la constitución de las servidumbres procedentes o de otra forma; y d) realizar cualquier acto de administración y riguroso dominio, incluso gravamen y enajenación por venta, hipoteca, u otro tipo, oneroso, lucrativo, inter-vivos o mortis-causa. No será necesario, en ningún supuesto, el consentimiento previo o posterior de los demás propietarios, ni el de la Junta de los mismos, ni tampoco el de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación. 2) Los propietarios será obligatoriamente miembros de la Entidad Urbanística colaboradora de conservación de la Urbanización XXXX, y cumplirán cuanto prevean los Estatutos de la misma. La cualidad de miembro de dicha Entidad se perderá automáticamente por la enajenación de la propiedad en la Urbanización, causando alta automáticamente el nuevo propietario de manera obligatoria, subrogándose en los derechos y obligaciones del transmitente y entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la adquisición. 3) Todos los propietarios contribuirán a los gastos comunes generales de conservación, reparación ordinaria y extraordinaria, administración, y sostenimiento de la Urbanización, sus servicios, tributos, cargas, y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, así como a todos los citados gastos correspondientes a la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización. En la forma prevista en las normas de la propiedad horizontal de la Urbanización, a cuyo tenor: Los propietarios de la Urbanización ) a excepción de la zona social, que queda excluida del pago de gastos ) contribuirán a los gastos comunes de conservación, reparación ordinaria y extraordinaria, administración y sostenimiento de la Urbanización y de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que de Conservación de la Urbanización, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, de conformidad con estas reglas: Todos los pagos expresados se dividirán de forma que una vivienda unifamiliar en sub-parcela pague lo mismo que un bungalow y un veinticinco por ciento más. Así por cada ocho mil pesetas que pague un bungalow pagará diez mil una vivienda. En cuanto a las zonas deportivas y comerciales, pagarán según la superficie de sus construcciones (sin incluir la de aceras y terrazas cubiertas o descubiertas), teniendo que pagar cada treinta y seis metros cuadrados de edificación lo mismo que un bungalow (el exceso de esos metros o de sus múltiplos exactos pagará por cada metro cuadrado una treinta y seisava parte indivisa de lo que pague un bungalow. Entre los gastos comunes de la Urbanización, y de la Entidad Urbanística se incluirán aquellos que correspondan a instalaciones y zonas comunes de la propiedad

horizontal de parcelas, manzanas u otros componentes privativos de la propiedad horizontal de la Urbanización, siempre que redunden en relación a la Urbanización en general, como, por ejemplo, alumbrado, ajardinamiento, paso, etc. También contribuirán a partes iguales a los mencionados gastos comunes o generales exclusivos de la Parcela. 4) La Mercantil "XXXXXXX", podrá rectificar, modificar, y actualizar cuanto se establece y se establezca en la escritura que se dirá y en los que posteriormente otorgue, así como en el Plan Parcial en el proyecto de Urbanización, tal como están redactados actualmente o puedan estarlo en el futuro por sus modificaciones, tanto respecto de la Urbanización en general y sus elementos comunes, como respecto de sus propiedades privadas, singulares y exclusivas, sin alterar las que estas hayan sido adquiridas por terceros. Podrá hacer las cesiones previstas en la legislación sobre el suelo a favor del Ayuntamiento de XXXXXXXX, así como las necesarias a las Compañías suministradores de energía eléctrica y agua, en su caso, para la instalación de transformadores, respecto de la primera, u otros elementos de la red de distribución en cuanto a ambas. Queda facultada también para la constitución de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización, redactar, y aprobar sus Estatutos, determinar las normas de reparto de gastos, y en general, cuanto proceda para la constitución indicada, nombramiento de sus órganos, e inicio del ejercicio de las actividades propias de la Entidad. 5) Hasta tanto se constituya la Comunidad y se proceda al Nombramiento de sus órganos corresponderá a "XXXXXXX", tomar las medidas sobre a administración de la Urbanización, incluso nombrando un administrador, siendo los honorarios de este a cargo de la Comunidad, fijar las cuotas a pagar por propietarios, conforme al anterior número 3); y cobrar judicial y extrajudicialmente su importe. 6) al estar integrada la parcela en la propiedad horizontal de la Urbanización Marina, cuanto se ha establecido o se establezca en el futuro para esta Urbanización obligará a los propietarios de la parcela. 7) La adquisición de una propiedad privada, singular y exclusiva de la de la parcela Urbanización, bien sea de las inicialmente formadas o de las que en el futuro se formen, implicará, automáticamente y de pleno derecho el consentimiento y la autorización del adquirente a "XXXXXXX" y a quien de ella traiga causa, para cuanto se prevé en estas normas de la propiedad horizontal, especialmente los números 1), 4) y 5), y en las normas de la Urbanización. 8) Las porciones destinadas a paso en las zonas comunes de la propiedad horizontal de parcelas, manzanas u otros componentes privativos de la propiedad horizontal de la Urbanización no podrán ser cercadas, o de cualquier otra forma cerradas al paso de los residentes de la Urbanización en general, que tienen derecho al paso por ellas. A tal efecto todos los componentes de la propiedad horizontal de la Urbanización quedan gravados en dichas zonas comunes, y solo en la porción que de ellas destinen libremente a paso, con una servidumbre permanente de esta naturaleza a favor de los restantes componentes actuales y futuros de la Urbanización, que juntamente con el predio sirviente en cada caso utilizarán las zonas de paso y contribuirán a sus gastos, como gastos generales de la Urbanización. En su virtud inscribo esta finca a favor de la Mercantil XXXXXXXX, por su título de división y constitución del Régimen Horizontal. XXXXXXXX, a veinte de Enero de mil novecientos ochenta y ocho.

3.- La finca matriz u originaria de todo el conjunto, se describe registralmente como:

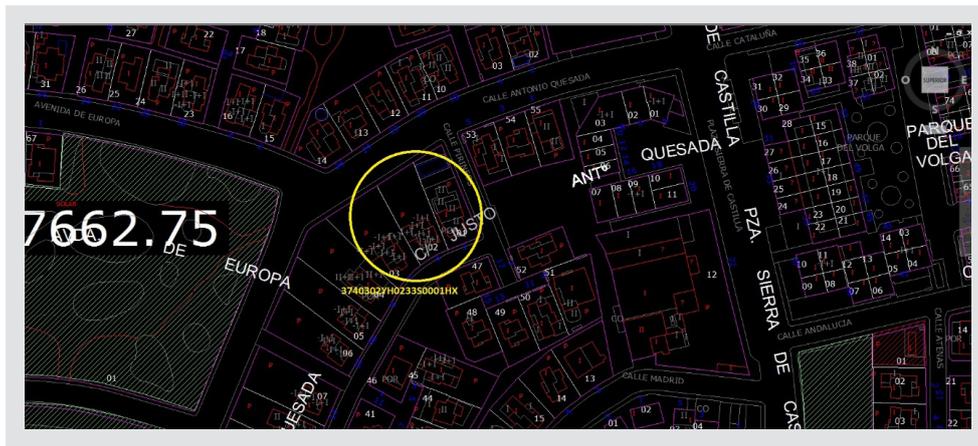
**URBANA.** En término de XXXXXXXX, partido del XXXXX, en la Urbanización XXXXXXXX, perteneciente junto con otras fincas colindantes al Plan Parcial ya aprobado denominado XXXXXXXX, destinada a propiedad y uso privado y fundamentalmente a zona de edificación residencial, turística, social y comercial de carácter privado. HACIENDA titulada XXXXXXXX de terreno seco a labor, con una superficie **de un millón quinientos setenta y cuatro mil doscientos sesenta y nueve metros cuadrados**. LINDA, Norte, ICONA y camino; Este, urbanización Huesca, finca. de José Sigüenza. y otros, la de hermanos Culiañez, la de Eustaquio Juan García, y otra finca de José Sigüenza y otros; Sur, camino, finca de José Antonio Verdú Mora, la de José Prieto, camino y finca de José Sigüenza y otros; y Oeste, finca de José Prieto, la de Juan Pedro Sempere Grech, la de José Sigüenza y otros, la de los hermanos Ballester Verdú, la de Josefa Bolarin Sánchez, y la de José Menchón Sansano. Dentro de esta finca, como enclavado, no incluido dentro de la superficie mencionada, se encuentra la finca segregada de la matriz destinada a viales, zonas verdes y docentes de la Urbanización, cuya cesión se efectuará al Ayuntamiento de XXXXXXXX, y también a la zona arqueológica de carácter privado. Valorada en ciento treinta y tres millones ochocientos doce mil ochocientos sesenta y cinco pesetas. **Los diferentes elementos que la integran se describen los tomos y folios a que se hace referencia al margen de la presente, y son:** Parcelas de propiedad privada, singular, y exclusiva, números correlativos y SUPERFICIES: Uno). Formada por las parcelas 2+3 Cuota: 1,107%. Dos). Parcela 12. Cuota: 0,321%. Tres). Manzana 82. Cuota: 0,318%. Cuatro). Parcelas 17+18+19+20. Cuota: 2,037%. Cinco). Parcelas 13+14+15. Cuota: 1,556%. Seis) Parcela 16. Cuota: 0,554%. Siete) Manzana 101. Cuota: 0,255%. Ocho) Manzana 99. Cuota: 0,279%. Nueve) Manzana 100. Cuota: 0,222%. Diez) Manzana 95. Cuota: 0,121%. Once) Parcela 4. Cuota: 0,508%. Doce) Parcelas 101+102+103+104. Cuota: 1,938%. Trece) Parcelas 132+133+134. Cuota: 1,365%. Catorce). Manzana 94. Cuota: 0,114%. Quince) Parcelas 1.35+136+137+138. Cuota: 1,871%. Dieciséis) Parcela 139. Cuota: 0,382%. Diecisiete) Parcelas 140+141+142. Cuota: 1,670%. Dieciocho). Parcelas 145+146+147. Cuota: 1,384%. Diecinueve) Parcela 5. Cuota: 0,599%. Veinte) Parcela 151. Cuota: 0,155%. Veintiuno) Parcela 152. Cuota: 0,360%. Veintidós) Parcela 153. Cuota: 0,423%. Veintitrés) Parcela 154. Cuota: 0,162%. Veinticuatro) Parcelas 148+149+150. Cuota: 1,579% Veinticinco) Manzana 96. Cuota: 0,140%. Veintiséis) , Cuota: 80,580%. **Es el resto de la de este número, y procede de la inscripción 27ª de la finca XXXX, al folio 181 vuelto del tomo 1.219. Consta afección y condición resolutoria.** La Mercantil XXXXXXXX, con domicilio en Madrid, Calle XXXXXX ,puerta 5, con C.I.F. XXXXXXXX, constituida el 26 de Enero de XXXX, ante el Notario de Torre vieja don Carlos Sánchez Marcos, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, número uno, al tomo XXX, libro XXX, Sección X, hoja XXXXX-1, inscripción 1ª, es dueña de la finca matriz, por compra, inscripción 27ª, se halla representada por XXXXXXXXXX, mayor de edad, empleado, casado, vecino de XXXX, calle XXXXX, 37-7ª izquierda con D.N.I. XXXXXX, haciendo uso del poder conferido a su favor por el Notario XXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, industrial, casado,

vecino de XXXXXX, calle XXXXXXXX, 35, con D.N.I. XXXXXXXX, Consejero Delegado del Consejo de Administración de la Sociedad, ante el Notario que se dirá el XX de Junio del pasado año, que se acompaña, y después de la segregación practicada, enclavada en ésta, ha descrito el mencionado resto, y lo divide horizontalmente en las veintiséis citadas SUPERFICIES o fincas, susceptibles a su vez de división en sub-parcelas, que se efectúa por el título que se dirá, en los números 1), 2), 3), 4), 5), 6) 7), 12), 13), 15), y 19), constituyendo sobre las mismas el Régimen de Propiedad Horizontal, que se registrará por la Ley 49/1960 de 21 de Julio, siendo los elementos comunes las instalaciones generales y comunes de agua, electricidad, y todas las redes e instalaciones de suministros, incluidos los elementos accesorios aéreos y subterráneos, y cuanto sea necesario para el uso y aprovechamiento común de los propietarios y ocupantes. El suelo, vuelo, y el subsuelo, correspondientes a las parcelas, manzanas y superficie de propiedad privada, singular y exclusiva corresponden solo respectivamente a las mismas, a fin de que puedan efectuarse las construcciones que se prevén en la norma primera de las reguladoras de la Propiedad Horizontal. Reglas particulares de la Propiedad Horizontal: 1). Las parcelas, manzanas y superficies formadas, es decir las propiedades privadas, singulares y exclusivas de la Urbanización y las que procedan de ellas, podrán ser objeto indefinidamente. cuantas veces quiera su propietario, de agrupación, agregación, segregación, división, subdivisión, obra nueva, División horizontal y en general de cualquier otra modificación. Su propietario describirá las nuevas propiedades formadas, fijando las cuotas de las mismas, estableciendo el régimen de su propiedad horizontal, los anejos, y elementos comunes. En especial y además, esta facultad del propietario respecto de sus propiedades privadas, singulares y exclusivas, se extiende indefinidamente para a) dividir horizontalmente o de otra forma las parcelas, manzanas y distintas superficies, formando nuevas propiedades privadas, singulares y exclusivas, dentro de su respectivo componente matriz, fijando, en su caso, las cuotas correspondientes; b) construir en ellas cuantas edificaciones permitan las normas urbanísticas y/o el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización, tal como están redactados actualmente o puedan estar redactados en el futuro por sus modificaciones. declarar la Obra Nueva de las edificaciones proyectadas y construidas, y dividir horizontalmente estas edificaciones junto con su suelo, fijando las cuotas y normas correspondientes c) establecer las relaciones de vecindad mediante la constitución de las servidumbres procedentes o de otra forma; y d) realizar cualquier acto de administración y riguroso dominio, incluso gravamen y en enajenación por venta, hipoteca y u otro tipo, oneroso, lucrativo, Inter vivos o mortis-causa. No será necesario. en ningún supuesto, el consentimiento previo o posterior de los demás propietarios, ni el de la Junta de los mismos, ni tampoco el de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación. 2) Los propietarios serán obligatoriamente miembros de la Entidad Urbanística colaboradora de conservación de la Urbanización "XXXXXX", y cumplirán cuanto prevean los Estatutos de la misma. La cualidad de miembro de dicha Entidad se perderá automáticamente por la enajenación de la propiedad en la Urbanización, causando automáticamente el nuevo propietario de manera obligatoria, subrogándose en los derechos y obligaciones del transmitente y entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la adquisición. "XXXXXX", queda, facultada para la constitución de la entidad y redactar y aprobar sus Estatutos, determinar las normas de reparto de gastos, y en general, para cuanto proceda para la constitución indicada, nombramiento de sus órganos, e inicio del ejercicio de las actividades propias de la Entidad. 3) Todos los propietarios contribuirán a los gastos comunes generales de conservación, reparación ordinaria y extraordinaria, administración, y sostenimiento de la Urbanización, sus servicios, tributos cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, así como a todos los citados gastos correspondientes a la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización. En la distribución de los gastos comunes o generales indicados se tendrán en cuenta las siguientes normas: Los propietarios de la Urbanización, a excepción de la zona social, que queda excluida del pago de gastos y contribuirán a los gastos comunes de conservación, reparación ordinaria y extraordinaria, administración y sostenimiento de la Urbanización y de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, de conformidad con estas reglas: Todos los pagos expresados se dividirán de forma que una vivienda unifamiliar en sub-parcela pague lo mismo que un bungalow y un veinticinco por ciento más. Así por cada ocho mil pesetas que pague un bungalow pagará diez mil una vivienda. En cuanto a las zonas deportivas y comerciales, pagarán según la superficie de sus construcciones (sin incluir la de aceras y terrazas cubiertas o descubiertas) teniendo que pagar cada treinta y seis metros cuadrados de edificación lo mismo que un bungalow: ( el exceso de esos metros o de sus múltiplos exactos pagará por cada metro cuadrado una treinta y seisava parte indivisa de lo que pague un bungalow. Entre los gastos comunes de la Urbanización, y de la Entidad Urbanística se incluirán aquellos que correspondan a instalaciones y zonas comunes de la propiedad horizontal de parcelas, manzanas u otros componentes privados de la propiedad horizontal de la Urbanización, siempre que redunden en relación a la Urbanización-en general, como, por ejemplo, alumbrado, ajardinamiento, paso, etc. 4) La Mercantil "XXXXXX", podrá rectificar, modificar y actualizar cuanto se establece y se establezca en la escritura que se dirá y en los que posteriormente otorgue, así como en el Plan Parcial y en el proyecto de Urbanización, tal como están redactados actualmente o puedan estarlo en el futuro por sus modificaciones, tanto respecto de la Urbanización en general y sus elementos comunes, como respecto de sus propiedades privadas, singulares y exclusivas, sin alterar las que éstas hayan sido adquiridas por terceros. Podrá hacer las cesiones previstas en la legislación sobre el suelo a favor del Ayuntamiento de XXXXXXXX, así como las necesarias a las Compañías suministradores de energía eléctrica y agua, en su caso, para la instalación de transformadores, respecto de la primera, u otros elementos de la red de distribución en cuanto a ambas. 5) Hasta tanto se constituya la Comunidad y se proceda al nombramiento de sus órganos, corresponderá a XXXXXXXX, tomar las medidas sobre la administración de la Urbanización, incluso nombrando un administrador, siendo los honorarios de este a cargo de la Comunidad, fijar las cuotas a pagar por los propietarios conforme al anterior número 3); y cobrar judicial y extrajudicialmente su importe. 6) La adquisición de una propiedad privada, singular y exclusiva de la Urbanización bien sea de las inicialmente formadas o de las que en el futuro se formen, implicará, automáticamente y de pleno derecho el consentimiento y la autorización

del adquirente a "XXXXXXXX" y a quien de ella traiga causa, para cuanto se prevé en estas normas de la propiedad horizontal, especialmente los números 1). 2), 4) y 5). 7). Las porciones destinadas a paso en las zonas comunes de la propiedad horizontal de parcelas, manzanas u otros componentes privativos de la propiedad horizontal de la Urbanización no podrán ser cercadas, o de cualquier otra forma cerradas al paso de los residentes de la Urbanización en general, que tienen derecho al paso por ellas. A tal efecto todos los componentes de la propiedad horizontal de la Urbanización quedan gravados en dichas zonas comunes, y solo en la porción que de ellas destinen libremente de paso, con una servidumbre permanente de esta naturaleza a favor de los restantes componentes actuales y futuros de la Urbanización, que juntamente con el predio sirviente en cada caso utilizarán las zonas de paso y contribuirán a sus gastos, como gastos generales de la Urbanización. **En esta finca y en otras colindantes de la Mercantil XXXXXX, se ubica la Urbanización XXXXXX, cuyo plan parcial con la denominación de "XXXXX" fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de XXXXXX el veintisiete de Noviembre de mil novecientos ochenta y seis, siendo el sistema aprobado de gestión el de compensación de acuerdo con lo previsto en los artículos 126 y siguientes del texto refundido de la Ley de suelo, en relación con los artículos 157, 3, 173, y 174,2 del Reglamento de Gestión Urbanística. En su virtud inscribo esta finca a favor de La Mercantil XXXXXXXXXX por título de descripción de resto división y constitución del Régimen de Propiedad Horizontal. Escritura otorgada el tres de Julio último ante el Notario de Alicante, don XXXXXXXXXXXX, presentada a las nueve, cuarenta y cinco del día de ayer, asiento 1.714, Diario 108. Pagada autoliquidación yr Archivada la carta de cago. XXXXXXXX. a veinte de enero de mil novecientos ochenta y ocho**

### 3.- ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN GEOGRÁFICA RELATIVA A LA FINCA SOBRE LA QUE SE SOLICITA LA RECTIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN REGISTRAL

#### 3.1.- Cartografía municipal de la finca



De ella resulta que la finca está situada en la Calle XXXXXXX, número XX, con una superficie de 394 m<sup>2</sup>, que colinda por frente con calle de situación, por sur calle, por este con parcela 407 y por oeste con la parcela 409.

#### 3.2.- Cartografía catastral de la parcela



3.3.- Descripción literaria de la parcela catastral



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Urbanización XXXXXXXX, Calle XXXXXXXX, parcela 408.

Clase: Urbano

Uso principal: residencial

Superficie parcela: 394 m<sup>2</sup>

Superficie Construida: 228 m<sup>2</sup>

Titularidad:

Nombre/razón social XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	NIF/NIE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Domicilio Fiscal XXXXXXXXXXXX
Escalera, puerta	Destino	Superficie m <sup>2</sup>
1/00/01	VIVIENDA	120
1/00/02	DEPORTIVO	24
1/00/03	VIVIENDA	6
1/SS/01	ALMACÉN	56
1/SS/02	ALMACÉN	4
1/00/04	APARCAMIENTO	18

3.4.- Colindantes Catastrales



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-H

**RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES**



Referencia catastral: XXXXXXXXXXXXXXX UX

Localización: URB. XXXXXXXX 407  
XXXXXXXXXXXX [XXXXXXXX]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
XXXXXXXXXXXX	XXXXXX	CL XXXXXXXXXXX, X XXXXXXXXXXXXXXXX [XXXXXXX ]



Referencia catastral: XXXXXXXXXXXXXXX WX

Localización: URB. XXXXXXXXXXXXXXX 409  
XXXXXXXXXXXX [XXXXXXXX]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
XXXXXXXXXXXX	XXXXXX	CL URB. XXXXXXX, LOCAL 42 XXXXXXXXXXXXXXXX [XXXXXXXXX ]

uso de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO (verificable en https://www.sede.sede.gob.es) | Fecha de firma: 28/02/2017



Hoja 2/2

## 4.- CALIFICACIÓN REGISTRAL GRÁFICA

### 4.1.- Primer momento de la calificación: La posibilidad del expediente del 199.

Este primer momento de la calificación plantea a su vez dos cuestiones:

1.- *Determinar si es posible rectificar la descripción de una finca que procede de un sistema de compensación urbanística, mediante un expediente del art. 199 de la LH.*

Estamos ante una situación de horizontalidad integrada por un complejo inmobiliario, hoy regulado en el art. 24 de la LPH, formado por una finca matriz dividida horizontalmente en una serie de fincas solares destinadas a la construcción de viviendas unifamiliares, con la correspondiente cuota respecto a la finca matriz, que a su vez es elemento privativo de una finca matriz mayor, dividida horizontalmente, con su correspondiente cuota, que procede de un sistema de actuación urbanística de compensación, a la que se aplica la ley de propiedad horizontal, porque así lo prevén sus estatutos, como dispone el art. 2 e) de la LPH.

La posible rectificación de la superficie de una finca registral derivada de un sistema de compensación se plantea desde dos puntos de vista distintos:

- Desde el punto de vista de la Ley de Propiedad Horizontal

Debe determinarse si estamos ante una modificación del título constitutivo, que requiere el cumplimiento de los requisitos necesarios para la modificación de este, como el consentimiento de los demás propietarios, una vez que las parcelas ya se han edificado y transmitido a terceros, puesto que como dispone el art. 201.1 e) de la LH, cuando dispone: *«No podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente».*

Al respecto parece que la respuesta a esta cuestión ha de ser negativa:

- 1.- Porque los estatutos de la propiedad horizontal prevén en su norma 1 d) que cada propietario pueda *«realizar cualquier acto de administración y riguroso dominio, incluso gravamen y enajenación por venta, hipoteca, u otro tipo, oneroso, lucrativo, inter-vivos o mortis-causa. No será necesario, en ningún supuesto, el consentimiento previo o posterior de los demás propietarios, ni el de la Junta de los mismos, ni tampoco el de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación».*
- 2.- Porque se ha seguido un procedimiento administrativo, lo que excluye la aplicación de lo dispuesto en el art. 201.1 e) de la LH, como luego veremos y porque esta prohibición no se extiende a la tramitación del expediente del art. 199.

- Desde el punto de vista urbanístico

La rectificación de la superficie de una finca resultante de un proyecto de compensación, que de 207 m<sup>2</sup>, aproximadamente, pasa a 394 m<sup>2</sup>, requiere que se acredite la regularidad urbanística de la modificación, lo que puede realizarse en el seno del expediente, puesto que uno de los colindantes es el Ayuntamiento, a quien se han cedido los viales, que tiene que emitir informe sobre la legalidad urbanística de la nueva superficie, pues se pretende lograr la coordinación gráfica con el Catastro.

2.- *Determinar la posible inscripción individualizada de la representación gráfica de un elemento privativo.*

Siendo la finca registral, cuya descripción se pretende rectificar para poder inscribir la representación gráfica georreferenciada, un componente de una división horizontal de una finca matriz mayor, se plantea la cuestión de si es posible la inscripción de su representación gráfica georreferenciada, individualizada de la de la finca matriz. La respuesta a nuestro juicio debe ser positiva, con base en las siguientes argumentaciones:

- a. Dice la inscripción extensa de la finca matriz, respecto de las sub-parcelas en que se divida: *«El suelo, vuelo y subsuelo correspondientes a la superficie de la parcela es común; pero el suelo, vuelo, y subsuelo de las sub-parcelas formadas como propiedades privadas, singulares y exclusivas corresponden sólo a las mismas, respectivamente, a fin de que puedan efectuarse las construcciones que se prevén en la norma primera de las reguladoras de la propiedad horizontal».* Por tanto, es aplicable la doctrina de la RDGRN de 3-12-2009, por la que la Dirección General extiende la aplicación del régimen de propiedad horizontal, que no su naturaleza, a los complejos inmobiliarios que reúnan, entre otros, el requisito de estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí y cuyo destino principal sea vivienda o locales, con la única especialidad de que sus titulares participen, como derecho objetivamente vinculado a la respectiva finca independiente, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, sean viales, instalaciones o tan solo servicios. Por eso, bajo el calificativo de «tumbada» que se aplica a la propiedad horizontal, suelen cobijarse soluciones que responden a ambos tipos: el de complejo inmobiliario con parcelas o edificaciones jurídica y físicamente independientes, sin suelo en común, pero que participan en otros elementos en comunidad; y auténticas propiedades horizontales en que el suelo es elemento común, se mantiene por tanto la unidad jurídica de la finca, y la creación de nuevos componentes privativos no puede calificarse de parcelación o fraccionamiento del terreno. Nos situamos en el primer caso, en el que el suelo de cada sub-parcela no es común, participando en otros elementos de la comunidad, pero con una vinculación jurídica u “ob rem”, que no física.
- b. Existe certificación catastral descriptiva y gráfica de cada uno de los componentes de la división horizontal, lo que permite su coordinación gráfica individualizada, que es el objeto del expediente del art. 199.

- c. Si en un régimen de propiedad horizontal ordinario se permite la inscripción de la representación gráfica (no georreferenciada) de cada elemento privativo de la propiedad horizontal, tomando el plano del Proyecto incorporado al Libro del Edificio, que se archiva en el Registro (art. 202 de la LH), con mayor motivo debemos de permitirlo cuando esa representación gráfica es georreferenciada, con relación a cada elemento privativo, pues es posible su coordinación gráfica con el catastro, con referencia a él mismo, y no con referencia al suelo de la finca matriz a la que pertenece.

Por tanto, siendo positivas las dos respuestas a las cuestiones planteadas, se inicia el expediente del art. 199 y se pasa al segundo momento de la calificación registral: el de la calificación gráfica propiamente dicha.

**4.2.- Segundo momento de la calificación registral: la tramitación del art. 199.**

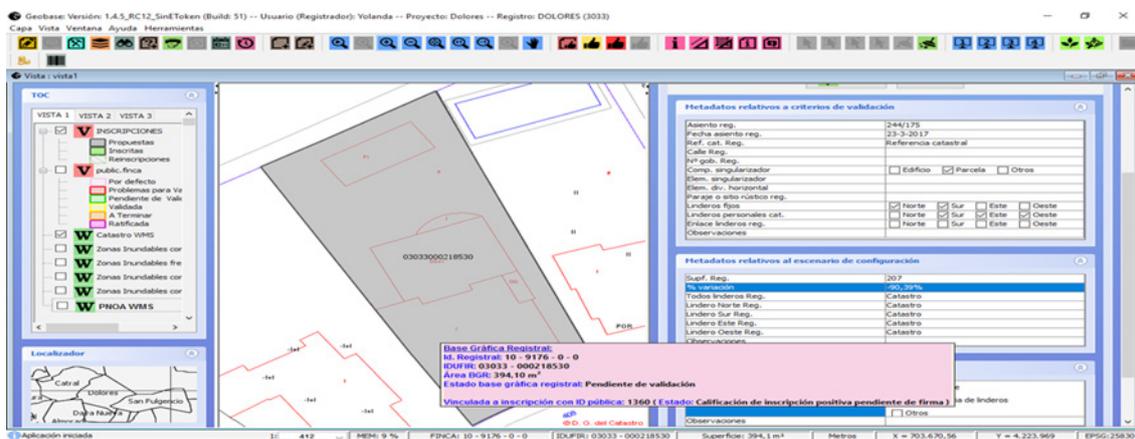
Solicitada la tramitación del expediente del art. 199 de la LH, por existir una discordancia, consistente en una diferencia superficial superior al 10 % de la cabida inscrita, que se pretende subsanar, para poder inscribir la nueva superficie y el aumento de obra nueva, como paso previo a la venta de la finca, con una situación física y jurídica depurada, el registrador ha de calificar una serie de circunstancias (art. 9 b) párrafo 6°):

*1.- Que las dos realidades físicas se refieren a un mismo sector del territorio*

Existen una serie de evidencias que así lo revelan:

- a. Coincidencia de la referencia catastral inscrita con la que ahora se aporta. Existe además un dato importante que evidencia una alteración posterior, que origina la discordancia, que ahora se trata de subsanar. La superficie de la parcela catastral, cuando se incorpora la referencia catastral, al declarara la obra nueva es de 207 metros cuadrados. La certificación catastral descriptiva y gráfica que ahora se aporta describe la parcela como de 394 m<sup>2</sup>, con una obra nueva de dimensiones superiores a la que figura en el registro.
- b. El número de la parcela (408) consta tanto en el Registro, como en la certificación catastral descriptiva y gráfica, como en la planimetría municipal.
- c. El nombre de la calle coincide en la planimetría municipal y la certificación catastral descriptiva y gráfica.
- d. Los colindantes registrales están identificados geográficamente en la capa auxiliar, con carácter previo a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, correspondiendo sus CRU con las referencias catastrales de las parcelas colindantes, que aparecen en la certificación catastral, coincidiendo además la titularidad registral con la catastral de las mismas.

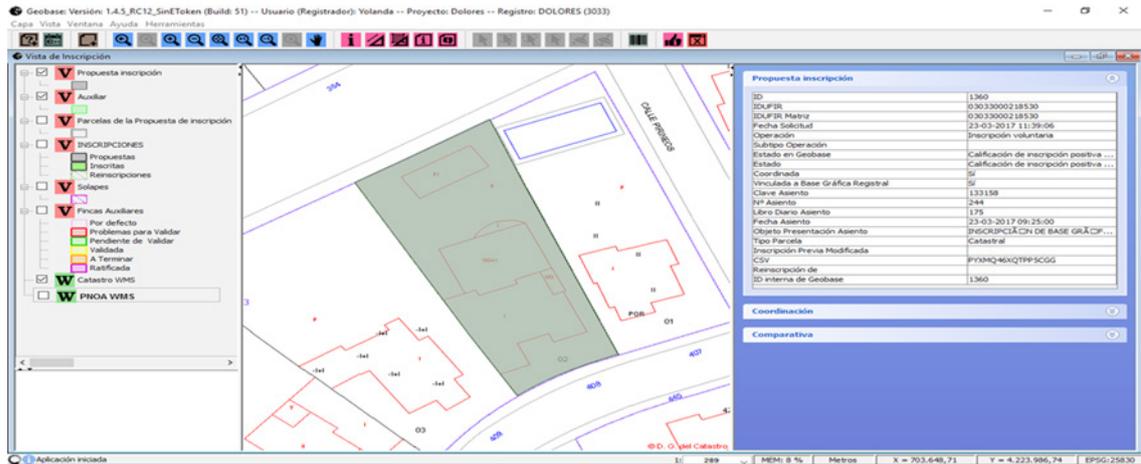
Por ello, al cargar el GML en la aplicación auxiliar de calificación registral del artículo 9, ya aparece asignado un número de finca registral y un CRU a la representación gráfica incorporada, como observamos en el gráfico:



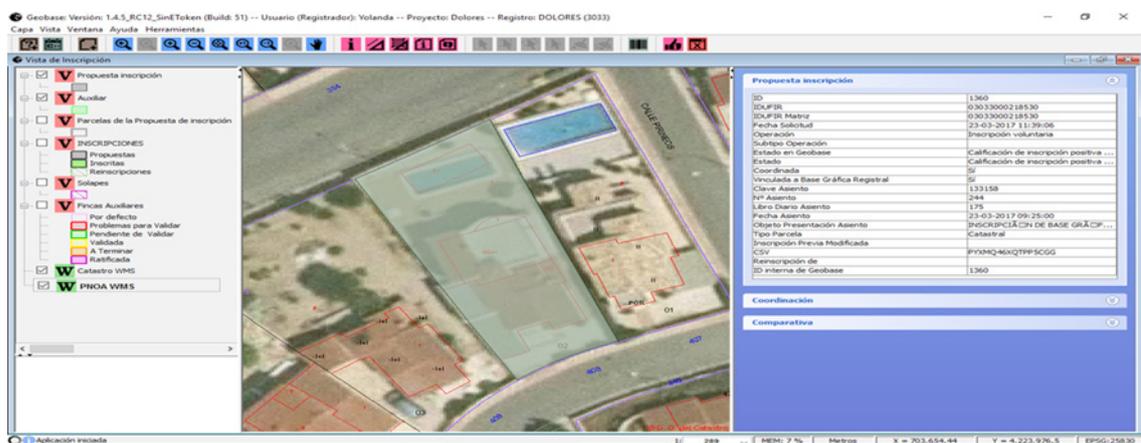
*2.- Que no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.*

La representación gráfica aportada coincide con la que en su día se identificó por el registrador, con carácter provisional, precisamente por existir diferencias superficiales superiores al 10 % de la cabida inscrita, al igual que ocurría con las de las fincas colindantes, que no resultaban invadidas, pero tenían una descripción incoherente con la que resultaba del registro.

Así extraído el GML de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporta, se carga en la aplicación auxiliar homologada del art. 9, arrojando la siguiente situación respecto de la cartografía catastral:



Superpuesto el mismo sobre la ortofoto del PNOA, el resultado es el siguiente:



3.- Que las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita.

Esta es la circunstancia que se trata de paliar con la tramitación del expediente del art. 199 de la LH.

Para ello se notifica a los colindantes registrales de la finca en cuestión que son:

Este o izquierda entrando parcela 407, que es la primera de la hilera o esquinera, que es la finca registral XXXXX, con CRU, siendo su referencia catastral XXXXXXXX. El titular registral notificado comparece y presta su consentimiento a la rectificación de la descripción y a la inscripción de la representación gráfica catastral, porque no afecta a la finca de su propiedad, pues se ajusta a la realidad física y jurídica de la parcela.

Al oeste o derecha entrando, parcela 409, tercera del bloque o hilera, que es la finca registral XXXXXXXX, con la referencia catastral correspondiente XXXXXXXX, cuyo titular registral es notificado dos veces por correo certificado con acuse de recibo, siendo en ambos casos infructuoso el intento de notificación, por lo que se procede a notificarlo por edictos en el BOE.

Por norte y sur linda con dos calles, de titularidad municipal, pues ya se ha producido la cesión de viales al Ayuntamiento, como consecuencia de la ejecución del sistema de compensación, por lo que se procede a notificarlo, para que declare la regularidad urbanística de la modificación y que no resulta perjudicado por la misma. El Ayuntamiento contesta, mediante certificación del Secretario del Ayuntamiento, que contiene el informe de los servicios técnicos municipales, que literalmente dice que la clasificación del suelo es la de urbano 13 b) con la calificación de uso residencial, en virtud del PGOU aprobado en 1998, por tanto, posterior a la fecha de inscripción del proyecto de compensación urbanística, que literalmente dice en su apartado 3.1: "Suelo ordenado pormenorizadamente en ejecución. Este tipo de suelo corresponde con el suelo ordenado por el Plan Parcial "La Plana", que se encuentra en ejecución, estando paralizadas las obras desde 24 de julio de 1990, para reajustarse y subsanación de deficiencias y que denominamos UE-4 en este plan, detectándose, a nivel de Planeamiento las siguientes deficiencias, entre otras:

1. Aunque la delimitación gráfica, que coincide con la delimitación real, la superficie real no coincide con la que figura en el Plan parcial.
2. Hay variaciones, como consecuencia de la topografía del terreno y de la ejecución de las obras de la red viaria.
3. Hay variaciones de forma y situación de las dotaciones públicas.
4. Hay variación de tipología de viviendas

5. Existe suelo calificado de residencial y dotaciones, de acuerdo con el Plan Parcial.

Las soluciones planteadas consistieron en subsanar las deficiencias del Planeamiento mediante reajuste de este, a nivel de Plan General, presentando el Promotor el correspondiente Plan de Actuación Integrada, en cuyo proyecto de urbanización se subsanaron las deficiencias, que respecto de la superficie determinaba que la superficie real de la UE-4 era de 2.426.144,39 m<sup>2</sup>, superior a la que inicialmente figuraba en el Registro.

Con relación a la parcela concreta, respecto a la que se refiere la certificación municipal, el Ayuntamiento declara que: La parcela 408 es el resultado de unir las sub-parcelas 101+102+103, para dar resultado a la sub-parcela 104/2 de la Urbanización XXXXXX, del término de XXXXXX, Partido del XXXXXX, hoy Calle XXXXXX, nº 4, que según el Plan Básico de 1988 de ejecución del Conjunto para 60 viviendas en hilera, con fecha de 20 de octubre de 1986, era de 207 m<sup>2</sup> aproximadamente. Que según medición efectuada sobre el vuelo realizado para la aprobación del Plan General de 1998, para recoger las variaciones de la ejecución, como consecuencia de la orografía del terreno y de la ejecución de las obras en la red viaria, como así se recoge y aprueba en el plano de alineaciones y rasantes de la UE-4-XXXXX, Plano 3.4.2, la superficie cartográfica de la parcela 408 es de 394 m<sup>2</sup>, sin que haya variado la superficie real de la misma, sin que pueda exigirse por la citada regularización ningún incremento en los gastos de urbanización a satisfacer.

Por tanto, el Ayuntamiento acredita la legalidad urbanística de la parcela, tal como se describe en el Catastro, una vez que se ha procedido a culminar el correspondiente procedimiento administrativo, que no se presentó en su día en el Registro.

## 5.- Momento de la calificación: Resolución del expediente

El registrador vista la falta de oposición de colindantes y la certificación municipal acreditando la regularidad urbanística de la descripción que se pretende rectificar y su representación gráfica georreferenciada, acuerda mediante diligencia de cierre del expediente la inscripción de la rectificación de la superficie y de la representación gráfica georreferenciada para coordinar gráficamente la parcela catastral con la finca registral, una vez acreditado que se ha seguido procedimiento administrativo previo que determinó la regularidad urbanística de la finca.

### ANEXO 1: REDACCIÓN DEL ASIENTO

El asiento se redacta en los siguientes términos:

Código Registral Único: XXXXXXXXXXXX. URBANA CINCO. Sub-parcela número 408 de la parcela 101+102+103+104/2 de la Urbanización XXXXXX, en término de XXXXXX, Partido del XXXXXX, hoy Calle XXXXXX, número 4. Tiene una superficie por representación gráfica georreferenciada acreditada con la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada de TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO CUADRADOS, que queda rectificadas, una vez inscrita su representación gráfica georreferenciada. En ella se ubica una vivienda de planta baja y planta semisótano, modelo "Rosa". La planta semisótano tiene una superficie de CINCUENTA Y TRES METROS, CINCUENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS, distribuido en trastero; y la planta baja tiene una superficie construida de CIENTO VEINTE METROS, CUARENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS, distribuidos en diferentes dependencias y servicios, teniendo una superficie total construida de CIENTO SETENTA Y TRES METROS, NOVENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS. Consultado el sistema de bases gráficas registrales los linderos actualizados son: Norte, vial de la urbanización; Sur, superficie común de la parcela y sub-parcela número 445 de la misma, cuya finca registral correspondiente tiene como CRU: XXXXXXXXXXXX; Este, sub-parcela número 407 de la parcela, finca registral XXXX, con CRU: XXXXXXXXXXXX; y Oeste, sub-parcela número 409 de la parcela, finca registral XXXXX, con CRU: XXXXXXXXXXXX. Tiene también una piscina con una superficie de VEINTICUATRO METROS CUADRADOS de lámina de agua. Referencia Catastral: XXXXXXXXXXXXXHX. Don XXXXXXXXXXXX y Doña XXXXXXXXXXXX, de nacionalidad noruega, casados en régimen legal de su nacionalidad, con N.I.E número: XXXXXXXX-M y XXXXXXXX-Z, respectivamente, jubilados y con domicilio en Kjenndalsbrotet, XX de XXXXXXXX, son dueños de esta finca con arreglo a su régimen económico matrimonial según las inscripciones 3ª y 4ª de compra y declaración de obra nueva, y representados por Doña XXXXXXXXXXXX, con N.I.E: XXXXXXXX-T, con domicilio en calle Bautista Bertomeu Sober, 1 puerta 43, de XXXXXXXX, en virtud de poder otorgado ante el Notario de XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, debidamente traducido y apostillado, el día 8 de febrero de 2.017 copia que se acompaña y de la que resulta que al compareciente se le conceden facultades para poder rectificar la descripción de la finca registral XXXXX, del término de XXXXXX, siendo las funciones del Notario autorizante equivalente a las que ostenta el Notario español y que el notario autorizante juzga con facultades suficientes para el presente otorgamiento. Y Mediante el documento que se indicará, dicho representante manifiesta que la descripción de esta finca se corresponde con la representación gráfica de la parcela correspondiente. Se ha tramitado el expediente del artículo 199 Ley Hipotecaria, mediante Diligencia de apertura firmada por el registrador en fecha veintitrés de Marzo del presente, se ha notificado a los siguientes colindantes catastrales y registrales: Doña XXXXXXXXXXXX, notificación realizada en el domicilio calle XXXXXXXX, 6 de XXXXXXXX, por correo certificado con acuse de recibo, cuyo acuse de recibo consta en fecha seis de abril de dos mil diecisiete, compareció en este registros en fecha veinte de abril del presente, prestando su conformidad a la presente inscripción mediante la notificación del expediente correspondiente, habiendo sido debidamente legitimadas las firmas en la referida notificación en la misma fecha; Don XXXXXXXXXXXXX, notificado en el domicilio calle XXXXXXXX, número

2 de XXXXXXXX por correo certificado con acuse de recibo, se devolvió con el resultado de ausente, practicada una segunda notificación al domicilio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX de XXXXXXXX por correo certificado y con acuse de recibo, se devolvió con el resultado de desconocido, por lo que se efectuó la notificación a dicho señor a través del BOE, número 121 publicado el Lunes veintidós de mayo de dos mil diecisiete en el Suplemento de Notificaciones página 1 y habiendo transcurrido el plazo legal para presentar alegaciones y no habiendo efectuado alegación ni oposición alguna dentro del plazo legal establecido; y al Ayuntamiento de XXXXXXXX, notificado en el domicilio Plaza XXXXXXXX, número 26 de XXXXXXXX, por correo certificado con acuse de recibo, cuyo acuse de recibo consta de fecha veintisiete de marzo de dos mil diecisiete, se presenta certificado del Ayuntamiento de XXXXXXXX firmado electrónicamente por el Secretario del mismo, Don XXXXXXXX, con el Visto Bueno del Alcalde Don XXXXXXXX en fecha diecinueve de abril dos mil diecisiete, por el cual visto el informe emitido por Doña XXXXXXXX, como arquitecta técnica de dicho ayuntamiento y según el P.G.O.U de XXXXXXXX con fecha de aprobación de 20 de mayo de 1998, que declara literalmente: «Con lo expuesto anteriormente extraído de la ORDENACIÓN PROPUESTA DEL CAPÍTULO VI DE LA MEMORIA DEL PLAN GENERAL DE XXXXXXXX y consultado con Don XXXXXXXX, redactor de dicho Plan General concluyo lo siguiente: La sub-parcela 408 parte de las parcelas 101+102+103+(104/2) de la urbanización XXXXXXX, en término de XXXXXXX, Partido del XXXXXXX, hoy calle XXXXXXX, número 4, que según PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CONJUNTO PARA 60 VIVIENDAS EN HILERAS PARCELAS (101 Y 102) con fecha de proyecto octubre de 1986 y promotor XXXXXXX, la sub-parcela 408 media 207 m2 aproximadamente. Qué según medición sobre el vuelo realizado para la aprobación del Plan General, para recoger las variaciones de ejecución consecuencia de la topografía del terreno y de la ejecución de las obras en la red viaria, como así se recoge y aprueba en el Plano de Alineaciones y Rasantes de la Unidad de Ejecución UE-4 - XXXXXXX. PLANO 3.4-2, la sub-parcela 408 tiene actualmente una superficie de 393,67 m2. Que la superficie total de la parcela 101+102+103+(104/2) no ha variado. Que el Ayuntamiento no va a exigir regularización de coste urbanístico. No habiendo efectuado alegación por parte del ninguno de los notificados como colindantes a la inscripción de la representación gráfica referida ni oposición alguna dentro del plazo legal. Se ha concluido el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, mediante Diligencia firmada por el registrador en fecha veintidós de junio del año dos mil diecisiete. Por ello INSCRIBO la representación gráfica georreferenciada de esta finca coordinada gráficamente con el Catastro, en la fecha determinada por este asiento y que se ha inscrito con la superficie que resulta de la representación gráfica inscrita, mediante la firma electrónica reconocida de todas las circunstancias que han dado lugar a su coincidencia y a cuyo conocimiento se accede mediante Código Seguro de Verificación número C.S.V.: [C.S.V.: XXXXXXXXXXXXXXXX]. Así resulta de instancia de solicitud suscrita por el representante de los titulares registrales de esta finca, Doña XXXXXXX, mayor de edad, domiciliada en XXXXXXX, calle XXXXXXX, 1, puerta 43 de XXXXXXX y N.I.E. número XXXXXXX-T, en fecha veintitrés de marzo del corriente, debidamente firmada en presencia del señor Registrador de la Propiedad con el fin de ratificar el contenido de la relacionada instancia, que ha sido presentada a las nueve horas y veinticinco minutos del día veintitrés de Marzo del dos mil diecisiete, según el asiento 244 del Diario 175, en unión de certificación catastral descriptiva y gráfica. Dolores,

## ANEXO 2: CERTIFICADO DE DERECHO INSCRITO

*Registre de la Propietat de Dolores (Alicante)*

*Calle de la Iglesia, 8. Dolores 03150 (Alicante)*

*Teléfono 96 572 62 94.*

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



DOCUMENTO: Instancia privada solicitando inicio expediente del art. 199 de la LH

FECHA DE PRESENTACION: XXXXXXX.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: Asiento XXXX del Diario XXX.

FINCA REGISTRAL: XXXXXXX

CRU: XXXXXXXXXXXXXXXX

INTERESADOS: XXXXXXXXXXX

Don Pedro Fandos Pons, CERTIFICA que, tras haber tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuyo inicio se solicitó por el título arriba referenciado, acompañado de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral correspondiente, ha acordado inscribir el derecho sobre la finca en favor de XXXXXXXXXXX, y practicar la rectificación de la descripción de la finca y la inscripción de su representación gráfica georreferenciada solicitada por el mismo, tras la notificación a los colindantes que previene el citado artículo, sin que ninguno de los notificados se haya opuesto, quedando la finca con la siguiente descripción:

Código Registral Único: XXXXXXXXXXX. URBANA CINCO. Sub-parcela número 408 de la parcela 101+102+103+104/2 de la Urbanización XXXXXXX, en término de XXXXXXX, Partido del XXXXXXX, hoy Calle XXXXXXX, número 4. Tiene una superficie por representación gráfica georreferenciada acreditada con la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada de TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO

CUADRADOS, que queda rectificada, una vez inscrita su representación gráfica georreferenciada. En ella se ubica una vivienda de planta baja y planta semisótano, modelo «Rosa». La planta semisótano tiene una superficie de CINCUENTA Y TRES METROS, CINCUENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS, distribuido en trastero; y la planta baja tiene una superficie construida de CIENTO VEINTE METROS, CUARENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS, distribuidos en diferentes dependencias y servicios, teniendo una superficie total construida de CIENTO SETENTA Y TRES METROS, NOVENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS. Consultado el sistema de bases gráficas registrales los linderos actualizados son: Norte, vial de la urbanización; Sur, superficie común de la parcela y sub-parcela número 445 de la misma, cuya finca registral correspondiente tiene como CRU: XXXXXXXX; Este, sub-parcela número 407 de la parcela, finca registral XXXX, con CRU: XXXXXXXX; y Oeste, sub-parcela número 409 de la parcela, finca registral XXXXX, con CRU: XXXXXXXX. Tiene también una piscina con una superficie de VEINTICUATRO METROS CUADRADOS de lámina de agua. Referencia Catastral: XXXXXXXXXXXXXHX, estando coordinada gráficamente con el catastro el día XXXXXXXX.

Relación de Colindantes notificados: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

En Dolores, XXXXXXXXXXXXX.

Firma.

Pedro Fandos Pons.

Registrador de la Propiedad de Dolores

## RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS DE LOS SEMINARIOS Y CURSOS SOBRE BASES GRÁFICAS REGISTRALES

por el Servicio de Bases Gráficas del Colegio de Registradores de España.

### I.- INTRODUCCIÓN SEMINARIOS MAYO 2017

En este documento se resumen los comentarios más importantes en las encuestas en los seminarios impartidos en Mayo-Junio 2017. Sobre estos Seminarios se realizan unas encuestas voluntarias y anónimas compuestas de 13 sencillas preguntas. Sobre ellas lo más interesante son los comentarios que nos aportan los participantes y también la pregunta de “en general, ¿cómo valora el seminario?”.

El contenido de los seminarios es el siguiente:

#### Seminario S1: Iniciación.

- Operaciones sencillas I (Iniciación a Geobase. Ejemplo práctico de inscripción de base gráfica)
- Notificación a colindantes.
- Geoportal, descripción y manejo práctico.

#### Seminario S2: Iniciación.

- Operaciones sencillas II (ejemplos prácticos de inscripción de agrupación y segregación)
- Catálogo de servicios, descripción y manejo práctico.

#### Seminario S4: Superficie, vinculación y cancelación:

- Superficie de la Base Gráfica. El dato de la superficie según su origen, cómo consultarla en Geobase, comparativa entre las distintas superficies.
- Vinculación. Qué es vincular, cuándo vincular, consecuencias de la vinculación.
- Cancelar una solicitud de Inscripción. Cuándo es necesario cancelar, cancelar en Geobase 4, cancelar en Experiencia, como proceder.

#### Seminario S5: Inscripciones con Informe de Validación Gráfica:

- Como hacer inscripciones con IVG: Requisitos. Como extraer los GMLs de un IVG. Cómo se hacen los envíos con IVG desde Experiencia. Qué vemos en Geobase. Ejemplos prácticos.

#### Seminario S6: Reinscripciones, dos casos prácticos:

- Caso práctico 1: Inmatriculación y posterior reinscripción de agrupación.
- Caso práctico 2: Reinscripción de dos fincas incluidas en una reparcelación.

#### Seminario S7: Multioperaciones, dos casos prácticos:

- Caso práctico 1: Multioperación completa de una agrupación y segregación de la finca agrupada.
- Caso práctico 2: Multioperación sin inscripción gráfica de operaciones intermedias, segregación y agrupación de la finca segregada.

## II.- SEMINARIO 1 Y 2

El temario de los Seminarios 1 y 2 es el siguiente:

### Seminario S1:

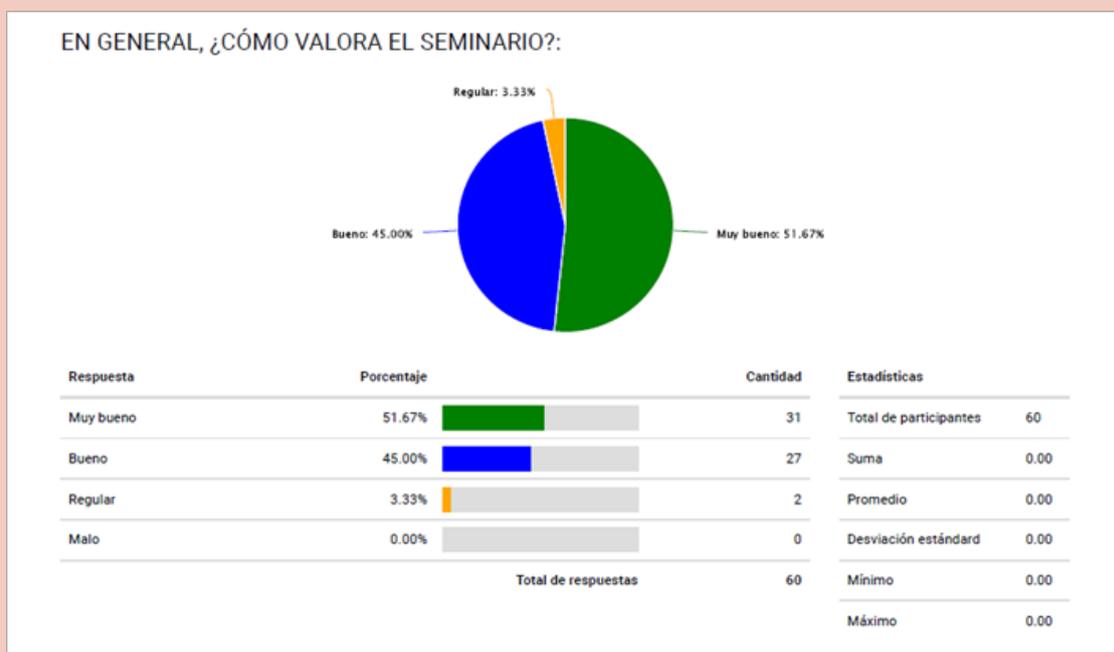
- Operaciones sencillas I (Iniciación a Geobase. Ejemplo práctico de inscripción de base gráfica)
- Notificación a colindantes.
- Geoportal, descripción y manejo práctico.

### Seminario S2:

- Operaciones sencillas II (ejemplos prácticos de inscripción de agrupación y segregación)
- Catálogo de servicios, descripción y manejo práctico.

### II.1. Valoración del seminario.

A continuación se expone de forma gráfica el resultado a la pregunta de la encuesta de los Seminarios 1 y 2 de Mayo-Junio 2017:



### II.2. ¿Qué tema relacionado con bases gráficas le gustaría recibir nuevos seminarios?

- Multioperaciones. GML alternativos y Validación de Certificaciones Catastrales. Relacionado con aportación a las escrituras de un CD-R y carta del Catastro Procedimiento: Declaración (modelo 903N).
- Coordinación fincas.
- Me gustaría recibir nuevos seminarios, y si es posible que los colgaran en la página de aprenda para poder revisarlos y ver otros que no haya podido acceder en su momento.
- Hacer todos los cursos prácticos que se pueda.
- De Bases Gráficas, esta genial.
- **Me gustaría que se repitieran cada cierto tiempo porque a veces no siempre es posible conectarse los días en que se imparten.**
- Obtención de GML en los informes de validación gráfica.
- Me parecería muy interesante confeccionar un seminario sólo sobre la forma de resolver las dudas más frecuentes que durante estos meses vaya planteando la práctica en todos los registros. Así tampoco cansaríamos con las mismas preguntas y sabríamos la forma de proceder.

**Me gustaría que los seminarios recojan la totalidad de los casos que se pueden dar a la hora de inscribir una base gráfica**

- Sobre operaciones complejas, tipo varias operaciones en un mismo documento partiendo desde cero, en el sentido de que no hay finca recuperada en GeobaseWeb y en el caso de que sí lo estuviera.
- Vinculación y 199

### II.3. Comentarios y sugerencias de los asistentes al curso.

- Colgar este seminario para poder consultarlo en otro momento sería una gran ideal, tal y como se ha comentado durante el mismo.
- Al no haber hecho en la práctica ningún caso, hay momentos y cuestiones que me han parecido para mí algo rápidas y con poca especificación, aunque me parece positivo, ya que hay cosas que me habéis aclarado.
- Me gustaría que la explicación fuera un poco más lenta para poder coger los apuntes necesarios.
- Los Registros de Ciudad estamos empezando a ver todo lo relacionado con la Bases Gráficas y vemos muy pocos casos, con lo cual se aprende además de viendo los videos con la PRÁCTICA del trabajo día a día.
- Para afianzar conceptos es necesario hacer un resumen de todo al acabar, aunque sea rápido.
- Que se cuelguen los videos, sin interrupciones, en la plataforma aprenda, para volver a ver, ya fuera del horario de trabajo, pues podemos tener varias interrupciones durante la presentación, con lo cual se pierde el hilo.
- No creo sea muy costoso, desplazar a un técnico -en nuestro caso al decanato de Murcia- para hacer allí formación presencial a nivel regional.
- Nos gustaría que los cursos se centraran en el temario, y que no se vayan por la parra con ciertas consultas personales por registros. Muchas veces lían a los demás más de lo que resuelven
- Sería muy conveniente, ya que dichas tutorías están siendo grabadas, que éstas pudieran volver a verse en cualquier momento desde aprenda, o en su caso una edición de las mismas, ya que al ser varias tutorías, dadas por distintas personas y vistas por muchas más, en cada una se habrán planteado dudas diversas que pueden ser de mucha ayuda en el desarrollo de nuestro trabajo. Un saludo y gracias.-

**Creo que debido a la importancia que tiene y va a tener GEOBASE, se hace necesario contar con formación presencial. La formación on-line es correcta, pero creo no suficiente.**

**Colgar, no los pdf, sino los videos completos en APRENDA.**

- Los seminarios me parecen muy largos y tratando muchos temas a la vez, contestando preguntas muy diferentes, lo que implica que no queda todo muy claro.
- Debido a mi Registro, y mi función en él, todavía no he podido hacer ninguna inscripción gráfica. Sigo esos seminarios al objeto de estar algo preparados por si algún día debo hacer alguna. Por este motivo, por el hecho de no haber realizado ninguna inscripción gráfica, me parecen bastante complicados de seguir, y al mismo tiempo, **me parecen muy necesarios e instructivos**. Muchas gracias por su realización, a pesar de no poder obtener todo su beneficio, que seguro otros compañeros si lo obtienen.

### III.- SEMINARIO 4

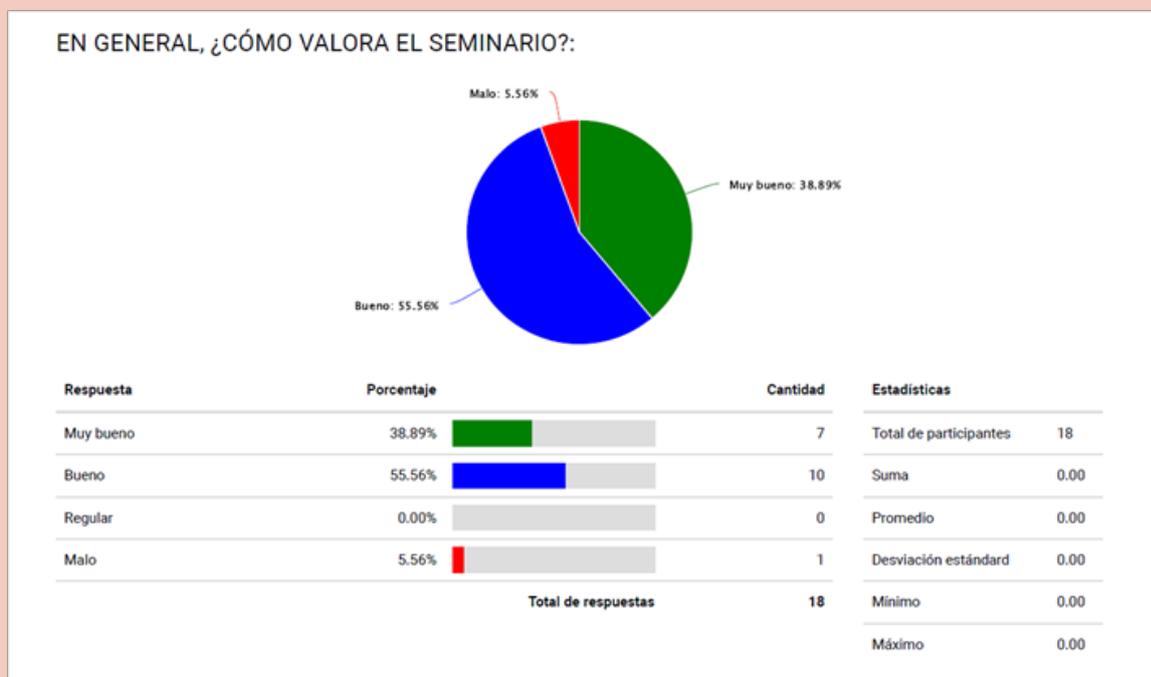
El temario del Seminarios 4 es el siguiente:

**Seminario S4:** Superficie, vinculación y cancelación:

- Superficie de la Base Gráfica. El dato de la superficie según su origen, cómo consultarla en Geobase, comparativa entre las distintas superficies.
- Vinculación. Qué es vincular, cuándo vincular, consecuencias de la vinculación.
- Cancelar una solicitud de Inscripción. Cuándo es necesario cancelar, cancelar en Geobase 4, cancelar en Experiop, como proceder.

## III.1. Valoración del seminario.

Este es el resultado de la pregunta de la encuesta del Seminario 4 de Mayo-Junio 2017:



## III.2. ¿Qué tema relacionado con bases gráficas le gustaría recibir nuevos seminarios?

- Sobre todo en el funcionamiento práctico del programa
- Hacer casos prácticos con todo el proceso más despacio, y no estaría mal que el puntero del ratón estuviera marcado de alguna forma para que sea más fácil seguirlo
- **Interpretación práctica de la Ley 13/2015**
- Validación de una base gráfica alternativa en Catastro. Entender un gml (desglosado)

## III.2. Comentarios y sugerencias de los asistentes al curso.

- Creo que esta vez fue muy rápido, hablaba muy rápido, al ser novata aunque haya realizado los dos cursos anteriores, me costó bastante seguirle, y muchos conceptos no los tengo muy claro. Me gustaría poder volver a revisar el video, espero que lo cuelguen en la página de aprenda.
- Donde se van a colgar todos estos tutoriales?
- Me gustaría que los cursos fueran presenciales, organizados por cada Registro; o al menos, poder interactuar en la práctica con el formador. De otro modo, hasta que no se da el caso concreto, todo resulta excesivamente difuso.
- Colgar el contenido de los seminarios en la plataforma. Sería muy importante y creo NECESARIO. Es la guía que utilizaremos cuando se nos den casos que habitualmente no tenemos.

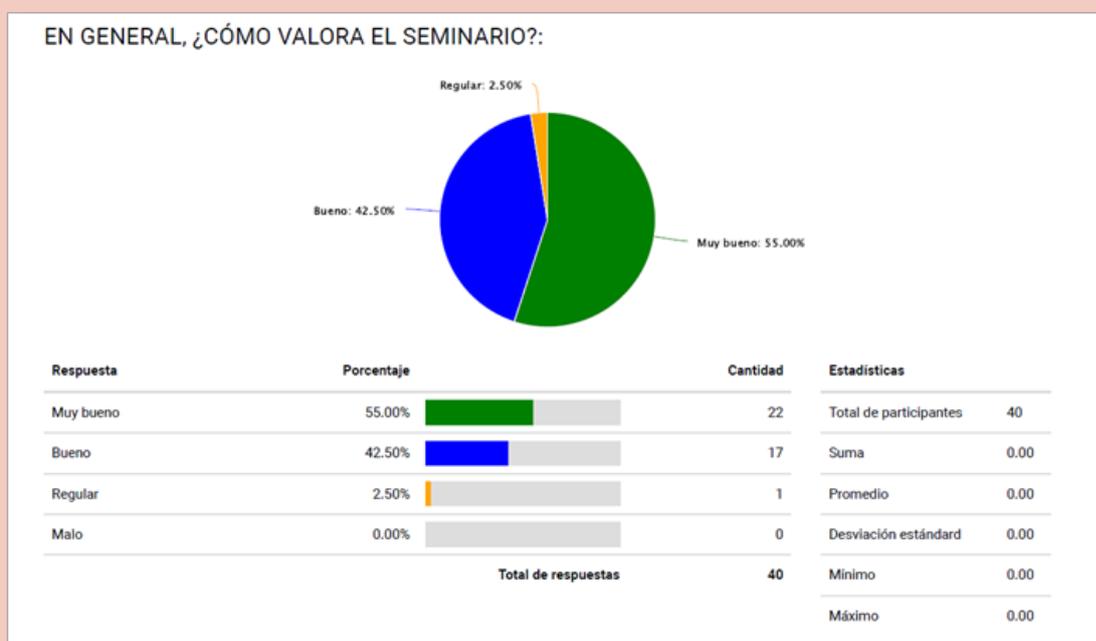
**Seminarios muy prácticos por lo que espero que sigan.**

## IV.- SEMINARIO 5

- El temario del Seminario 5 es el siguiente:
- Seminario S5: Inscripciones con Informe de Validación Gráfica:
- Como hacer inscripciones con IVG: Requisitos. Como extraer los GMLs de un IVG. Cómo se hacen los envíos con IVG desde Exporior. Qué vemos en Geobase. Ejemplos prácticos.

### IV.1. Valoración del seminario

Este es el resultado de la pregunta de la encuesta del Seminario 5 de Mayo-Junio 2017:



### IV.2. ¿Qué tema relacionado con bases gráficas le gustaría recibir nuevos seminarios?

- Proyectos de actuación
- Excesos de cabida
- Creo que es importante cada cierto tiempo volver a repetir los Seminarios, viendo de nuevo todos los temas, conforme los están planteando. **La única forma de ir asentando todos estos nuevos conocimientos es a través de repasos, que nos vayan haciendo habitual el uso de Geobase y sus aplicaciones**, sobre todo al ser un trabajo de momento esporádico, aunque cada vez más habitual y que se convertirá en normal y básico, como por ejemplo cuando comenzaron los envíos telemáticos... **Agradezco la profesionalidad, paciencia y buen hacer del personal de Geobase**, pues sin vosotros estaríamos totalmente perdidos, dada la complejidad de la aplicación. Gracias.
- Sobre todo en general para familiarizarse con ellos
- Notificaciones en escrituras de Inmatriculaciones con un montón de fincas. Llevo un mes haciendo cartas a los colindantes en una escritura con 70 fincas inmtriculadas.
- De la parte teórica, interpretación de la Ley
- Monográfico art. 199
- Me gustaría curso de formación desde el inicio (como inscribir una finca en Geobase), por ejemplo, y más ejercicios prácticos
- "Mas ejercicios prácticos, desde su comienzo en Exporior hasta llegar a Geobase y viceversa, con sus anulaciones, validaciones,..... Un ejemplo completo, caso global ""inmatriculación - agrupación con fincas inscritas (declarando un exceso de cabida de una de ellas) - segregación de dos parcelas - y determinación de resto, donde tengamos que usar Certificado Catastral para la inmatriculación, Informe de base gráfica para la agrupada, segregación y resto.
- Sería bueno dar un curso de cómo elaborar los informe de BG, a los técnicos, nos tienen locos."
- Estamos haciendo realmente el envío a catastro de la base gráfica, los ftps, que se hace con las obras nuevas

## IV.3. Comentarios y sugerencias de los asistentes al curso.

- Nosotros estamos iniciándonos en el tema de las bases gráficas e imagino que hasta que no practiquemos mucho todo está bastante en el aire. Agradecida por los cursos, pero el de hoy me ha parecido más complicado. Gracias de todas formas!!  
Creo que disponer de la grabación del seminario el mismo día o el siguiente o con cierta proximidad en el tiempo, siempre que sea técnicamente posible, me ayudaría a afianzar la valiosa información que nos proporcionan. Desconozco si están las grabaciones de otros seminarios anteriores disponibles y si están no sé dónde buscarlas. Gracias por vuestra ayuda.
- Las respuestas de la encuesta lo hago en base a todos los seminarios. Quería resaltar que este S5 me ha gustado más que los demás por su duración y claridad. En el resto generalmente creo que tienen duración excesiva, dos horas y media es mucho para una jornada de trabajo. También la hora -a mitad de mañana- creo que interrumpe la jornada.
- Solamente, agradecer la formación que recibidos y solicitar que siga.
- Más cursos prácticos.
- Más ejemplos prácticos.
- Añado que la relación con soporte es muy buena y siempre nos solucionan con mucha claridad.** Gracias por la colaboración, es muy necesaria, en la actualidad los Registro, estamos bajo mucha presión y contamos con muy poco personal, vamos a marcha forzada para concluir los expedientes.

**En el momento de programas un seminario asocia la documentación que tenemos en APRENDA para poder revisarla**

## V. SEMINARIO 6

El temario del Seminario 6 es el siguiente:

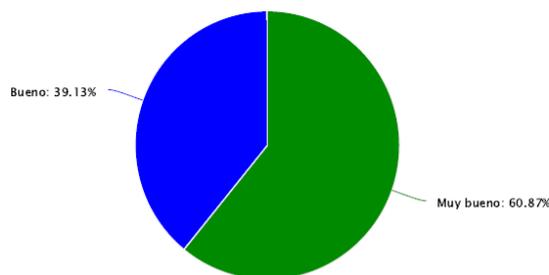
**Seminario S6:** Reinscripciones, dos casos prácticos:

- Caso práctico 1: Inmatriculación y posterior reinscripción de agregación.
- Caso práctico 2: Reinscripción de dos fincas incluidas en una reparcelación.

### V.1. Valoración del seminario

Este es el resultado de la pregunta de la encuesta del Seminario 6 de Mayo-Junio 2017:

EN GENERAL, ¿CÓMO VALORA EL SEMINARIO?:



Respuesta	Porcentaje	Cantidad	Estadísticas
Muy bueno	60.87%	14	Total de participantes 23
Bueno	39.13%	9	Suma 0.00
Regular	0.00%	0	Promedio 0.00
Malo	0.00%	0	Desviación estándar 0.00
<b>Total de respuestas</b>			Mínimo 0.00
			Máximo 0.00

### V.2. ¿Qué tema relacionado con bases gráficas le gustaría recibir nuevos seminarios?

- Inscripción y Reinscripción base gráficas en Reparcelaciones
- Reparcelaciones y capas de dominio público
- Inscripción de obras nuevas, deslindes
- Por ahora veo bien los que están sacando, conforme se nos vayan presentando nuevos casos lo iremos viendo
- Estaría bien, alguno con exceso de cabida, segregación y en la misma, declaración de obra nueva.
- Desplazamientos y solapes
- En los casos en que las fincas resultantes no respetan la cartografía catastral sobre la cual se trabaja con Geobase4, invasión de dominio público, fincas colindantes, etc.

### V.3. Comentarios y sugerencias de los asistentes al curso.

- Ya que se están grabando debería editarse los videos y colgarlos en la plataforma aprenda.
- Considero necesario repetir los Seminarios cada cierto tiempo, o colgar los vídeos, para ir asentando Geobase en nuestro trabajo cotidiano.
- Insistir en que se publiquen los videos de los seminarios.
- Me gustaría que se pasaran casos prácticos, ya que por el momento no se presentan muchas inscripciones de bases gráfica, y considero muy importante practicar para afianzar los conocimientos adquiridos.
- Sí. Falta incluir en el curso de aprenda los casos prácticos, que al final, son lo que nos interesa. Sólo está la teoría. Debería haber material escrito de los casos prácticos.
- **Sigan con los seminarios, por favor.**
- Felicitar por sus explicaciones y respuesta a la tutora Sra. Ana Isabel.



**Registradores**  
DE ESPAÑA