

GEOSIG

SERVICIO DE BASES GRÁFICAS

reg 2014

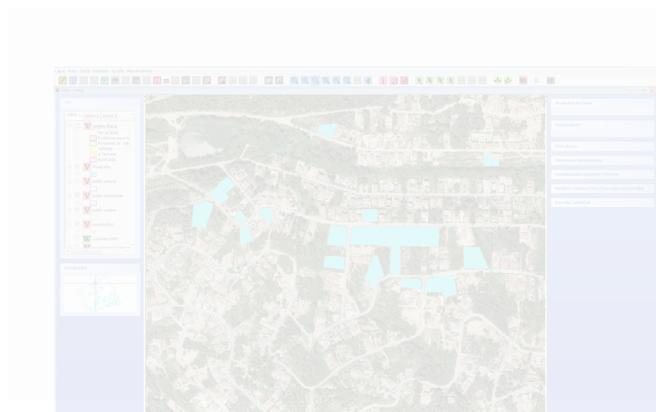
ARTÍCULOS

TECNOLOGÍA

SUPUESTOS PRÁCTICOS

ANÉCDOTAS

CURSO GENERAL



REVISTA NÚM. 4
FEBRERO 2015

Registradores
DE ESPAÑA



TECNOLOGÍA **14**

Agregar capa auxiliar para la edición **14**

Desarrollos de integración Experior-Geobase **16**

ANÉCDOTAS **21**

La anécdota de la interrogación **21**

ARTÍCULOS **3**

El principio de legitimación registral y los datos físicos de la finca inscrita. Superación de un tópico antihipotecario. **3**

Mapping. Geobase, el sistema de información geográfica basado en software libre del registro de la propiedad **8**

SUPUESTOS PRÁCTICOS **19**

Resolución del caso práctico del GEOSIGreg 3 **19**

¿Cuál de las dos representaciones es la correcta? ¿Por qué? **20**

CURSO GENERAL **22**

Infraestructura de información espacial **22**

Conceptos básicos gráfico-registrales **24**

EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL Y LOS DATOS FÍSICOS DE LA FINCA INSCRITA. SUPERACIÓN DE UN TÓPICO ANTIHIPOTECARIO.

por Juan María Díaz Fraile, Registrador de la Propiedad, Catedrático acreditado de Derecho Civil

I.- Planteamiento del tema a propósito de la proyectada reforma del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, y el previsto procedimiento para la coordinación del Registro de la Propiedad y el Catastro.

El actual proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario prevé en su artículo primero la modificación del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por Decreto de 8 de febrero de 1946, en concreto añadiendo un apartado 5 con la siguiente redacción: “5. Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real. Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una Autoridad Pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica”.

II.- El tópico antihipotecario de la falta de extensión del principio de legitimación registral a los datos físicos de la finca. Su desvirtuación por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

1. Esta reforma proyectada, en los términos transcritos, suscita motivos de reservas y críticas en un triple aspecto, esto es:
 - a) resulta extraño y anómalo regular la legitimación registral vinculándola y subordinándola a la previa coordinación con el Catastro, y no a la inscripción de la representación gráfica; b) la anomalía que supone igualmente la subordinación del principio de legitimación registral en relación con la inscripción de las representaciones gráficas alternativas a la previa validación por autoridad pública y la no oposición por el Catastro, dejando en suspenso la eficacia del principio de legitimación durante seis meses; y c) el daño que para la fe pública registral puede suponer la introducción de una previsión de publicidad noticia en relación con los supuestos de descoordinación en virtud de actuaciones unilaterales del Catastro.
2. En mi opinión, en dicha regulación pesa un prejuicio, que no se corresponde con la realidad, en cuanto al ámbito y eficacia del principio de legitimación del art. 38 de la Ley Hipotecaria en relación con los datos físicos de la finca reflejados en el folio registral (en particular, respecto de sus linderos y superficie). La idea de que parte dicha regulación parece ser la de que el principio de legitimación no se extiende a tales datos físicos. En rigor, sin embargo, esta idea no se corresponde fielmente al estado de la jurisprudencia actual.

La cuestión ha sido abordada recientemente por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 2012, en la que se hace un repaso sistemático de la jurisprudencia en la materia (a propósito de un supuesto en el que se trataba de determinar si la falta de plena correlación entre los linderos de la porción segregada y de la finca resto era o no causa suficiente para suspender la inscripción).

El notario oponía dos argumentos en contra de la calificación: primero, que como la fe pública registral no se extiende a las circunstancias físicas de la finca y éstas resultan de las manifestaciones de los interesados, no tiene el registrador competencia para calificar los linderos fuera del caso del artículo 53.10 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, y segundo, que una descripción extraordinariamente pormenorizada

de los lindes de la finca puede resultar más perturbadora que beneficiosa para el objetivo pretendido de identificación de la misma.

3. La Dirección General desestima el recurso, sentando los siguiente criterios interpretativos y reflejando el estado actual de la jurisprudencia:

- a. Uno de los principios fundamentales del sistema registral es el de folio real según el cual el Registro se lleva por fincas abriendo a cada una el número registral correspondiente (cfr. artículo 8.1.º y 243 de la Ley Hipotecaria), lo que exige su plena identificación y descripción, siendo uno de los elementos fundamentales para ello la expresión de los linderos conforme a lo dispuesto en el artículo 9.1ª y 51 reglas 2.ª y 3.ª del Reglamento Hipotecario. Tratándose del supuesto de formación de finca por segregación y correlativa determinación del resto resulta todavía más necesario evitar cualquier tipo de discordancia en las descripciones y por ello, aunque la descripción se refiera a la finca que se forma por segregación, que es el objeto del derecho real correspondiente, no puede dar lugar esa descripción a una discordancia con la descripción que se efectúe en la finca resto.
- b. Con independencia de si el principio de fe pública registral se extiende a la mención de los linderos, el principio de legitimación registral sí se extiende a los mismos, dado el carácter de presunción iuris tantum que tiene tal principio y la necesaria exactitud a la que debe tender el Registro, también en materia de descripciones, para evitar confusiones en relación con las fincas.
- c. El artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria presume la pertenencia del derecho real inscrito a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, y dentro de la forma determinada por el asiento está la referencia a los linderos (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 1989), máxime cuando éstos afectan a la delimitación del objeto del derecho real. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha aplicado la presunción del principio de legitimación registral a los linderos, como resulta de las Sentencias de 21 de marzo de 1953; 7 de abril de 1981; 23 de mayo de 1989; 14 de noviembre de 1994; 15 de febrero de 1995; 25 de mayo de 2000; 23 de mayo de 2002, y 31 de enero y 2 de junio de 2008.
- d. En cuanto a las Sentencias que han excluido de la fe pública registral los datos físicos o de mero hecho, o lo han sido con referencia al principio de fe pública registral y no al de legitimación, como reconoce la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de abril de 1981 (Sentencias de 6 de febrero de 1947; 5 de diciembre de 1949; 30 de abril de 1967; 6 de abril de 1968, entre otras); o bien, cuando han excluido el principio de legitimación, han hecho referencia a otros datos físicos distintos de los linderos (Sentencia de 6 de julio de 2002 y 26 de febrero de 2010 entre otras), o incluso se trataba de supuestos en que a través de la prueba correspondiente se había desvirtuado la descripción registral (Sentencias de 27 de diciembre de 1996 y 5 de febrero de 1999), por lo que no excluyen la presunción iuris tantum resultante de los asientos.
- e. Especial trascendencia tiene la Sentencia de 23 de mayo de 2002, con cita de la Sentencia de 21 de marzo de 1953, es decir, la de 21 de marzo de esa fecha. Dice así la referida Sentencia de 23 de mayo de 2002: «... cuando están definidos los linderos por los cuatro vientos de la finca reivindicada en las escrituras y acreditada la identificación física de la finca, las dudas que subsistan sobre los linderos no pueden perjudicar al propietario que goza a su favor del principio de legitimación derivado del asiento registral, pues no cabe atribuir nula eficacia a la inscripción ya que ésta ampara al titular también con la presunción que diga el asiento, tanto con referencia a la situación jurídica, como a las circunstancias de la finca, en la forma o en los términos que resulten del mismo, de manera que se ha de reputar veraz, mientras no sea rectificada o declarada su inexactitud, quedando así relevado el titular *secundum tabulas* de la obligación de probar la concordancia con la realidad extra hipotecaria y desplazando esta obligación, en régimen de inversión de la prueba, hacia la parte que contradiga la presunción mencionada según lo dispuesto en los artículos 1, 9, 21, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria; así se expresa la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 (sic) de marzo de 1953, en el sentido de admitir, en principio, la descripción registral, lo que refuerza la conclusión sobre identificación plena en este caso».

Asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de junio de 2008 atiende a la situación y linderos resultante del Registro, a efectos de determinar si la franja de terreno discutida, correspondía a la finca por estar comprendida dentro de los linderos que señala el Registro, debiendo prevalecer la descripción al no haberse destruido la misma.

4. Al anterior repaso de la jurisprudencia del Tribunal Supremo en la materia, cabe añadir que entre los argumentos utilizados por las Sentencias que han negado la extensión del principio de legitimación a los datos físicos de las fincas, el principal consiste en la afirmación de que “el Registro de la Propiedad carece de una base física fehaciente, ya que reposa sobre simples declaraciones de los otorgantes” (vid. SSTS de 1 de julio de 1995 y 14 de mayo de 2010). Por tanto, incluso desde la perspectiva de estas Sentencias, lo decisivo es que el dato físico reflejado en la inscripción no provenga de la mera declaración de los otorgantes, obstáculo que se enerva mediante la inscripción de una

representación gráfica validada por el registrador, sin perjuicio de que para esta inscripción se de preeminencia a la cartografía registral, y con independencia de la alteraciones que con posterioridad sufra el contenido del Catastro.

Por otra parte, esa arcaica visión de la descripción de las fincas en el Registro que reflejan las citadas sentencias, se encuentra superada en la actualidad. Como han destacado las recientes Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de abril de 2013 y 16 de junio de 2014, *“la posibilidad de utilizar aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas, se encuentra expresamente prevista en el artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la disposición adicional 28ª de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, al señalar que «los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente», en respuesta a una de las necesidades tradicionalmente sentida en el ámbito de la seguridad jurídica preventiva de poder identificar las fincas objeto del tráfico jurídico mediante soporte cartográfico que permita su precisa delimitación territorial, robusteciendo la seguridad jurídica de las transmisiones inmobiliarias (cfr. Instrucción de esta Dirección General de 2 de marzo de 2000).*

Este criterio se encuentra ratificado en el artículo 33.4 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, según redacción dada por Ley 2/2011, de 4 de marzo, cuando determina que «con el fin de facilitar la utilización de la cartografía catastral como cartografía básica para la identificación de las fincas en el Registro de la Propiedad, la Dirección General del Catastro proporcionará acceso al servicio de identificación y representación gráfica de dichas fincas sobre la cartografía catastral, mediante el sistema interoperable que responderá a las especificaciones que se determinen por Resolución de la Dirección General del Catastro. En los supuestos en que se hubiera utilizado medios o procedimientos distintos de la cartografía catastral para la identificación gráfica de las fincas en el Registro de la Propiedad podrá aplicarse el procedimiento de rectificación por ajustes cartográficos establecido en el artículo 18.3 de esta Ley».

Completa dicha normativa el artículo 18.d) del mismo Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, según redacción dada por Ley 2/2011, de 4 de marzo, al disponer que «la descripción de la configuración y superficie del inmueble conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada a la que se hace referencia en los párrafos b) y c) se incorporará en los asientos de las fincas ya inscritas en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las funciones que correspondan al registrador en el ejercicio de sus competencias», es decir, sus funciones calificadoras (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria)».

5. No se puede dar a la descripción gráfica de un inmueble en la cartografía catastral un valor superior al de un deslinde judicial (supondría hacer prevalecer un acto administrativo sobre una sentencia judicial).

En efecto, como ya declaró la Dirección General en su Resolución de 10 de noviembre de 2010, el deslinde en el ámbito del Derecho civil constituye un medio de defensa que la Ley otorga al propietario para asegurar la inviolabilidad de los confines o límites del objeto de su dominio, siendo en consecuencia un poder jurídico derivado del propio derecho de propiedad, una facultad que integra su contenido, cuya finalidad es identificar la cosa sobre la que aquél recae (artículo 348 del Código Civil). Esta *«actio finium»* en que consiste el deslinde no debe confundirse con la *«rei vindicatio»*, ya que en ésta se produce un conflicto de derechos, en tanto que en aquélla existe una simple contienda sobre los límites de la finca. Del mismo modo en la acción reivindicatoria se demanda una cosa cierta y determinada, mientras que en la de deslinde se reclama la fijación de la delimitación de una propiedad físicamente indeterminada, haciendo cesar su confusión con la colindante. En definitiva, el deslinde supone, como regla general, confusión de límites, en tanto que la acción reivindicatoria controversia de títulos.

Este mismo concepto procedente del Derecho civil es aplicable al deslinde administrativo, con la particularidad de que el procedimiento arbitrado para su práctica es un procedimiento típicamente administrativo llevado a cabo por la Administración Pública titular de una de las dos fincas colindantes, y cuyo objeto es resolver un problema de límites entre las mismas. En este sentido, la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo había venido entendido tradicionalmente que lo único que resuelven los deslindes «es un problema de límites, es decir, la determinación de hasta dónde llegan éstos» (cfr. Sentencia de 22 de mayo de 1961), y con referencia directa al demanio marítimo-terrestre, «lo único que hace la operación de deslinde es precisar exactamente los límites inciertos antes de la zona marítimo-terrestre», y «no prejuzga otra cosa que la posesión natural de la zona marítimo-terrestre a favor del Estado, tal y como se reconoce implícitamente en el artículo 1 de la Ley de Puertos... sin prejuzgar los derechos que aleguen y posean los particulares sobre ella» (cfr. Sentencia de 15 de octubre de 1964).

Más recientemente la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de marzo de 1983 revalida esta tesis y extrae de la misma las consecuencias que se derivan de ella en los conflictos entre el deslinde y el contenido del Registro de la Propiedad, al afirmar que «la inscripción registral produce la legitimación prevenida en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y consiguientemente el deslinde administrativo no puede desconocer, sino que ha de respetar esta presunción

de legalidad a favor de la registral que sólo puede ser destruida por sentencia mediante el ejercicio de actuaciones, no sólo en el orden de la titularidad dominical –ya que el deslinde no puede nunca prejuzgar dicha cuestión– sino en el de la posesión legal, y de aquí que la delimitación no puede hacerse discrecionalmente, sino con base y respeto a las situaciones de propiedad y posesión». En la misma línea la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de marzo de 1992 afirma que «el deslinde no puede convertirse en una acción reivindicatoria simulada, y no puede con tal pretexto la Administración hacer declaraciones de propiedad sobre terrenos en los que los particulares ostenten derechos de propiedad... ya que el deslinde sólo sirve para la fijación precisa de la situación posesoria entre las fincas deslindadas». En el mismo sentido se pronuncia la Resolución de este Centro Directivo de 15 de marzo de 1993. Y este mismo concepto y eficacia es el que resulta del artículo 50, número 1, de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, al atribuir a éstas la potestad de deslindar los bienes inmuebles de su patrimonio de otros pertenecientes a terceros «cuando los límites entre ellos sean imprecisos o existan indicios de usurpación». Por tanto, el deslinde administrativo, como regla general, desenvuelve su eficacia en el orden estrictamente posesorio, lo que excluye su calificación como título declarativo de la titularidad dominical de la Administración. En tal sentido la existencia o inexistencia de deslinde debería ser neutra desde el punto de vista de la propiedad.

6. Subordinar la eficacia del principio de legitimación a la previa coordinación con el Catastro y al mantenimiento de dicha coordinación, supone una peligrosa excepción al principio de integridad de los datos del Registro (en el sentido expresado por la máxima *“quod non est in tabulas non est in mundo”*), de forma que el mantenimiento o no de la eficacia propia de las inscripciones del Registro siempre estará subordinado a que en el Catastro no se produzcan alteraciones, alteraciones que pueden producirse mediante meras “declaraciones” de los obligados a ello (artículo 13 del T.R. de la Ley del Catastro). La consecuencia de todo ello es una regresión respecto de la situación actual de eficacia del Registro de la Propiedad, pues:

- ❑ de la regulación propuesta resulta *“a sensu contrario”* que, sin la previa constancia de la situación de coordinación con Catastro, se niega la eficacia del principio de legitimación de los datos físicos de la finca, en contra de la jurisprudencia antes reseñada;
- ❑ se limita el reconocimiento de la preferencia jurídica sustantiva del contenido del Registro sobre el Catastro que, en la vigente redacción del T.R. de la Ley del Catastro (RD-L 1/2004, de 5 de marzo), resulta totalmente concluyente: art. 2.2: “Lo dispuesto en esta Ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en el Registro”;
- ❑ contradice la delimitación legal del concepto catastral de “bienes inmuebles” contenido en el art. 6 del citado T.R. de la Ley de 2004, conforme al cual “tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita ... el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario ...”, definición que legalmente se limita según el primer inciso de dicho precepto “A los exclusivos efectos catastrales”, limitación que ahora se desborda para, nada menos, que atribuir, negar o suspender efectos registrales de legitimación.

Del anterior estudio se concluye la conveniencia de suprimir el proyectado apartado 5 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, y su sustitución por la adición de un párrafo en el artículo 9 del siguiente o parecido tenor: “Inscrita la representación gráfica de la finca, se presumirá con arreglo al artículo 38, que tiene la ubicación y delimitación geográfica expresados”. Alternativamente, puede optarse por la supresión del citado apartado 5 del art. 10, sin adición alguna en el artículo 9, pues la extensión del principio de legitimación a la descripción de la finca una vez inscrita su representación gráfica creo que judicialmente no planteará duda alguna, según lo ya comentado.

Por las mismas razones debería suprimirse el proyectado último párrafo del apartado 2 del artículo 10, relativo a la constancia con valor de publicidad noticia de la situación de descoordinación. Es evidente que dicha publicidad, aunque no enerve las presunciones derivadas del principio de legitimación, puede impedir la eficacia del principio de fe pública registral, subordinado éste a la existencia de buena fe en el adquirente, la cual difícilmente se apreciará por los tribunales si a la vista de la nota marginal de descoordinación no actúa con una mínima diligencia acudiendo al Catastro para tomar noticia del motivo de la descoordinación, lo que “externaliza” la eficacia protectora del Registro al desvirtuar la fe pública registral por circunstancias que no constan en el propio Registro. Todo lo cual es tanto más grave cuanto el motivo de la descoordinación con el Catastro puede estar basado en declaraciones del interesado - vid. artículo 13 de la Ley del Catastro - derivadas de meros contratos privados, sin ninguna garantía en cuanto a su autenticidad y legalidad, civil y urbanística.

Paralelamente debería modificarse la redacción actualmente prevista en el proyecto de Ley comentado de la letra b) del artículo 9, en relación con la publicidad de las bases gráficas del Registro, conforme a la cual “b) ... Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento

auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por Catastro. 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”.

Esta redacción resulta problemática en un doble aspecto, pues, por un lado las representaciones gráficas deben someterse al régimen general de publicidad, ya que forman parte de la descripción de la finca; y, por otro lado, debe salvarse la eficacia de las notas extendidas al amparo del actualmente vigente artículo 9 de la Ley Hipotecaria; lo contrario no sólo supondría obviar los principios de legitimación y tutela judicial efectiva, al estar tales asientos bajo la salvaguardia de los tribunales, sino que implicaría atribuir una eficacia retroactiva a la reforma legal que, en la medida en que pudiera suponer una ablación de los efectos positivos derivados de dichas notas a favor de los titulares de la finca, constituiría una infracción a la proscripción constitucional de la retroactividad de las normas no favorables (vid. artículo 9. 3 de la Constitución), para evitar lo cual resultaría imprescindible añadir una disposición transitoria para dejar a salvo la vigencia y eficacia propia de las notas marginales extendidas al amparo del actual artículo 9 de la citada Ley Hipotecaria, relativas a la base gráfica aportada junto con el título inscrito que complementa la descripción literaria de la finca.

MAPPING. GEOBASE, EL SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA BASADO EN SOFTWARE LIBRE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ESPAÑA

por¹ **Isidro Arquero de Vega**, *Director del Proyecto de Bases Gráficas del Colegio de Registradores*

I.- RESUMEN

Este artículo muestra el Sistema de Información geográfica Geobase y su implantación en el Registro de la Propiedad de España. El trabajo explica la solución adoptada para dar soporte a la gestión de las fincas registrales que se está llevando a cabo en este momento en los Registros de la Propiedad. El artículo repasa las partes principales del SIG Geobase: datos manejados, software y hardware utilizado, y personas y procesos involucrados. Se describe Geobase a nivel tecnológico, mostrando que se trata de un sistema basado en software de código abierto, a nivel funcional, enumerando los principales módulos que implementa, y operativo, explicando un flujo de trabajo habitual con el sistema.

II.- PALABRAS CLAVE

Cartografía, Registro de la Propiedad, base gráfica registral, Geobase, gvSIG, PostGIS, Catastro, Territorio, SIG.

III.- INTRODUCCIÓN

El Registro de la Propiedad es un instrumento al servicio del principio de seguridad jurídica preventiva proclamado por el artículo 9.3 de la Constitución Española, que tiene por objeto la inscripción y publicidad de los actos y contratos relativos a la creación, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles. Existen 1103 Registros de la Propiedad en todo el territorio nacional. Al frente de cada Registro de la Propiedad existe un Registrador, funcionario público, cuya misión es velar por la legalidad de los actos inscribibles dados los efectos que produce la inscripción.

Es la finca registral, el elemento que vertebra la información en este organismo. Siendo el concepto de finca registral “la porción de terreno delimitada por el dominio de una persona”²

Cada finca queda inscrita en el Registro en folio aparte, siendo el Folio el conjunto de hojas que se reservan para la finca registral dentro de un libro registral. La descripción detallada del inmueble en cada primera inscripción en el Registro y el registro de derechos básicos sobre los inmuebles y los derechos impuestos sobre los mismos, como el usufructo, la hipoteca, servidumbres o el arrendamiento en condiciones particulares, sirven para demostrar la importancia de esta fuente de información registral.

Los Registros de la Propiedad, llevan más de diez años incorporando cartografía a los datos. Esto aporta ventajas al registro público de inmuebles y complementa la descripción literaria de las fincas.

En los Registros se han utilizado distintas aplicaciones a lo largo de este tiempo, siendo en la última etapa, cuando se ha desarrollado e implantado la aplicación Geobase 4, sobre la que realizaremos el presente artículo. Geobase, es un programa desarrollado para la utilización de los Registros de la Propiedad basado en el software gvSIG y orientado al manejo de la información geográfica. Se caracteriza por una interfaz sencilla que permite acceder a los principales formatos cartográficos vectoriales y ráster, tanto locales como remotos.

1 Autores: Isidro Arquero de Vega, Susana Casas Navarro, Daniel López Sánchez, Óscar Germán Vázquez Asenjo

2 Vázquez Asenjo, O.G. (11/4/2009). “Concepto de Finca Registral”. Blog de GeoBase: Experiencias de un Registrador. <http://geobasevalidacion.blogspot.com.es/2009/04/concepto-de-finca-registral.html>

Sobre Geobase se lleva a cabo la localización territorial de las fincas y con ello la configuración y obtención de una base gráfica registral.



IV.- DESCRIPCIÓN DEL SIG GEOBASE



Geobase, como sistema de información que es, está conformado por datos, software, hardware, personas, y procesos.

La finca es la entidad principal del Sistema de bases Gráficas Registrales y por lo tanto de Geobase. La finca tiene dos identificadores: el identificador registral y el IDUFIR que son junto con el atributo geométrico de tipo multipolígono sus atributos más destacados. El sistema permite a sus usuarios en función de su rol realizar operaciones sobre fincas, asociar a ésta documentos, imprimir informes gráficos etc. Todo esto queda perfectamente almacenado en la base de datos para dar soporte a la funcionalidad implementada que se detalla más adelante. En modelo de datos de Geobase se han representado las entidades implicadas así como sus atributos e interrelaciones. Entre las entidades más destacadas encontramos: finca, operación, división horizontal, metadato, documento, usuario, etc.

Los datos geográficos utilizados son principalmente parcelarios catastrales, límites administrativos, planos topográficos de apoyo, ortofotos, planeamientos urbanísticos, información medioambiental, línea de costas, callejero etc. así como cualquier capa de información que sea relevante para el Registro de la Propiedad. Entre los formatos utilizados se encuentran los más habituales: Shapefile, DXF, TIFF, ECW, etc. Muchos de estos datos son publicados por otros organismos, y están en constante evolución, es por ello muy interesante la utilización de servicios como son los WMS, WFS, etc. que permiten desde Geobase un acceso a dicha información con la máxima actualización disponible. Geobase cumple el Real Decreto Español 1071/2007, del 27 de julio de 2007, sobre cartografía en Administraciones Públicas³.

³ Real Decreto Español 1071/2007, del 27 de julio de 2007
<http://www.boe.es/boe/dias/2007/08/29/pdfs/A35986-35989.pdf>

Juegan un papel crucial los estándares OGC (Open Geospatial Consortium)⁴ que garantizan la interoperabilidad entre distintos sistemas de información de diferentes organismos/instituciones posibilitando un intercambio fluido de información. Igualmente se han implementado clientes que consumen servicios SOAP y REST de distintos organismos como por ejemplo los servicios SOAP de Catastro y Cartociudad.

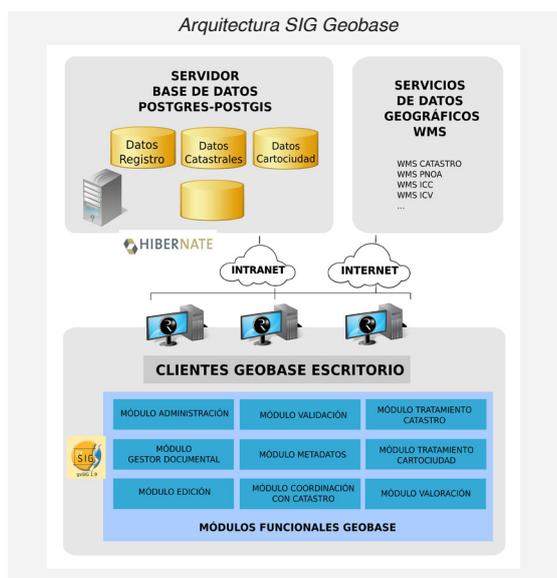
Cada uno de los 1103 Registros de la Propiedad requiere un estudio pormenorizado de sus necesidades cartográficas. Se precisa de un gran volumen de cartografía para cada uno de ellos. Por lo tanto, es necesario un análisis individual para cada distrito hipotecario. Se llevan a cabo diferentes procesos previos a la puesta en producción de Geobase en una oficina de un Registro de la Propiedad. Como punto de partida se realiza un estudio de disponibilidad de cartografía a nivel nacional, autonómica, provincial, local, etc., en las diferentes IDEs o fruto de acuerdos de colaboración con organismos y administraciones públicas. A continuación se realiza la descarga y procesado de dicha cartografía (filtrado, cambio de formatos, proyecciones, etc.,) y si se requiere también se realiza la migración e importación de datos de otros sistemas de información. Para la ejecución de dichos procesos se ha precisado de software que ha sido desarrollado específicamente para cubrir estas necesidades facilitando un ágil procesamiento a pesar del gran volumen de datos manejados.

A nivel de software Geobase es un sistema basado en la arquitectura cliente-servidor. La parte cliente se trata de un SIG de escritorio basado en gvSIG⁵ que ha sido adaptado para la función registral. GvSIG es un SIG Open Source desarrollado en el lenguaje de programación Java. Permite el acceso a los principales formatos geográficos. Es un sistema de arquitectura modular y fácilmente extensible ampliamente aceptado por la comunidad SIG a nivel mundial. Partiendo de la versión de gvSIG 1.9 se han desarrollado una serie de extensiones que complementan su funcionalidad convirtiendo este SIG genérico en Geobase, una solución SIG específica para el Registro de la Propiedad. Por otro lado, en la parte de servidor se encuentra una base de datos PostgreSQL⁶, un sistema de gestión de bases de datos objeto-relacional de código libre de los más robustos y potentes del mercado, con la extensión espacial PostGIS⁷ que añade soporte para objetos geográficos sobre PostgreSQL. PostgreSQL+ PostGIS permite el almacenamiento centralizado de un gran volumen de información geográfica. La base de datos de Geobase contiene un conjunto de tablas organizadas en distintos esquemas fruto del modelo de datos que ha sido diseñado para el sistema.

A nivel físico, un conjunto de servidores, Pcs y redes (intranets e internet) dan soporte al sistema Geobase.

En cuanto a las personas que intervienen en el sistema podemos diferenciar diferentes roles, por ello se ha implementado un sistema de acceso multiusuario con diferentes roles de acceso (administrador, técnico, registrador, etc) que controla la funcionalidad disponible para cada uno de ellos. Cada rol de usuario dispone de una interfaz personalizada para desempeñar sus funciones.

Geobase implementa los requisitos de la LOPD española en el manejo de sus datos: gestiona usuarios y roles de usuarios, identificación y autenticación, caducidad de contraseñas, encriptación de datos protegidos, transaccionalidad, bloqueo de usuarios, registro de sesiones, copias de seguridad automatizadas de base de datos y documentos con histórico conforme la LOPD, y con un formato propio, gestión de proyectos y versiones, control de sincronización de hora, accesos ACID a la base de datos, etc.



4 Open Geospatial Consortium OGC <http://www.opengeospatial.org>
 5 gvSIG <http://www.gvsig.org/web>
 6 PostgreSQL <http://www.postgresql.org>
 7 PostGIS <http://postgis.net>

V.- FUNCIONALIDAD QUE IMPLEMENTA EL SIG GEOBASE

A nivel funcional podemos destacar los siguientes módulos de Geobase: Módulo de administración. Da soporte a la configuración de proyectos y usuarios.

- ❑ Módulo de gestor documental. Permite asociar documentación de interés a la finca. Facilita la localización e impresión de documentos.
- ❑ Módulo de localización/búsquedas. Facilita la localización en el territorio de las diferentes entidades como fincas, parcelas catastrales, calles, topónimos, coordenadas etc.
- ❑ Módulo de validación. Posibilita al Registrador contrastar todos los datos de la finca para validarla, otorgando a ésta un estado de validación en el sistema fruto de su decisión.
- ❑ Módulo de edición gráfica y alfanumérica. Es un conjunto de herramientas CAD que facilitan la delimitación geométrica del perímetro de la finca. Incorpora la posibilidad de apoyarse en capas auxiliares para dicha edición. Asimismo proporciona una serie de interfaces para introducir metadatos relevantes a la localización, escenario de configuración y criterios de validación quedando éstos asociados a la finca.
- ❑ Módulo de coordinación con Catastro. Permite identificar la parcela catastral con la que se corresponde la finca y posibilita un análisis de discrepancias superficiales, identificativas, etc. Como fruto de este análisis se otorga a la finca un estado de coordinación que queda almacenado en el sistema Geobase.
- ❑ Módulo de Información Asociada. Desde este módulo es posible la combinación de multitud de información cartográfica con la finca registral generando informes gráficos.
- ❑ Modulo de tratamiento de datos de Catastro. Un módulo de uso interno que permite el tratamiento de datos públicos de Catastro para adecuarlos a las necesidades de cada Registro de la Propiedad y su almacenamiento en la base de datos PostGIS de Geobase.
- ❑ Modulo de tratamiento de datos de Cartociudad. También de uso interno que permite el tratamiento de datos públicos de Cartociudad para dar soporte principalmente a funcionalidad del callejero de Geobase.
- ❑ Módulo de estadísticas. Posibilita la obtención de informes estadísticos del uso de Geobase, permitiendo generar informes gráficos.
- ❑ Módulo de migraciones. Facilita la incorporación al sistema Geobase de los datos procedentes de otros sistemas de información realizando una traducción entre dos modelos de datos diferentes.

VI.- DESCRIPCIÓN DEL FLUJO DE TRABAJO HABITUAL

El flujo de trabajo habitual para conseguir de una Finca su Base Gráfica Registral sería el siguiente:

- ❑ Localización de la Base Gráfica
- ❑ Configuración gráfica y alfanumérica
- ❑ Validación
- ❑ Coordinación
- ❑ Salida Gráfica



A continuación se detalla cada una de las partes del proceso.

VI. 1. Localización de la Base Gráfica

Teniendo en el folio registral los datos descriptivos, tales como: referencia catastral, calle, número, superficie, linderos... será posible ubicar geográficamente la finca, con mayor o menor dificultad en función de la cantidad de datos que se puedan contrastar, con callejeros oficiales, ortofotos y organismos como catastro.

Estos datos, además de ayudar en el traspaso de papel a información gráfica con Geobase, van a determinar el estado de recuperación de la finca registral por lo que se son de gran importancia. Cuando se crea la geometría de la finca registral,

según la correspondencia de los datos literarios con la realidad física, el Registrador determinará el estado de la finca, como validada o no.

Una vez localizada será posible configurar la finca tanto gráfica como alfanuméricamente.

VI. 2. Configuración

Consistirá en el proceso de edición y metadotación de la finca con las herramientas que nos ofrece Geobase.

Geobase dispone de una interfaz de edición para un fluido trabajo de identificación y creación de la geometría de la finca registral, dando de alta cada finca en la base de datos donde quedarán almacenados tanto la componente geográfica, como los datos alfanuméricos relativos al escenario de configuración (por ejemplo, si se basa en alguna cartografía para realizar la configuración, se deja reflejado este dato en los metadatos), criterios de validación (Los parámetros que permitirán validar o afirmar la identidad al Registrador).

VI.3. Validación

Operación registral en virtud de la cual el Registrador afirma bajo su responsabilidad, la coincidencia identificativa entre la base gráfica registral, circunstancia que se refleja en los libros marginales por medio de nota marginal.

Sólo un usuario con rol de registrador tendrá acceso a esta herramienta.

El Registrador validará la correspondencia entre bases gráficas y descripción literaria si lleva a la convicción de que ambos formatos descriptivos se refieren a la misma realidad física y jurídica, en función de los datos obrantes en el expediente registral.

La validación no pretende afirmar la identidad entre el objeto cartográfico y la realidad fotográfica, ni la coincidencia entre la parcela catastral y la finca registral. Tan solo pretende afirmar la identidad entre la descripción jurídica del dominio inscrito y la base gráfica creada por el propio Registro de la Propiedad.

Debido a este proceso en la Base de datos existirán Fincas en distintos estados de validación.

VI.4. Coordinación

Hecha la correspondencia inicial entre finca y parcela, validada la base gráfica registral y analizada la correcta descripción de la parcela catastral, se trata únicamente de superponer una capa de información sobre la otra para que la aplicación analice automáticamente el grado de convergencia o divergencia existente entre ambos polígonos perimetrales, asigne a la base gráfica de la finca registral el estado de coordinación en el que se encuentra, dé publicidad a un mapa de estados de coordinación sobre el que trabajar, al tiempo que permita la emisión de certificación de ese mismo estado para cada finca concreta.

La coordinación Registro-Catastro es un tema conceptualmente muy complejo. El Registro ha de reflejar las modificaciones jurídicas del dominio inmobiliario mientras que el Catastro contempla las alteraciones físicas de la realidad aparente del territorio. Ambas circunstancias no siempre son coincidentes en el tiempo.

Sincronizar los movimientos de una y otra institución es la principal complicación del proceso. Lo realmente importante no es forzar la coincidencia, sino lograr el conocimiento recíproco de la situación exacta en la que cada institución se encuentra.

VI.5. Salida Gráfica

Como resultado final de todo el proceso, se podría concluir, que después de tener configurada y validada por el registrador la base gráfica registral, se podría analizar de manera individual (cada finca) o en su conjunto, (todas las fincas de un registro o de un municipio) con otros datos de interés territorial, medioambiental o económico de distintos organismos, pudiendo así facilitar informes al usuario del registro de distinta índole, según sus necesidades:

- ❑ Informe de Base Gráfica Registral.
- ❑ Informe Medioambiental.
- ❑ Informe de Coordinación Catastral.
- ❑ Información Medioambiental asociada a la Base Gráfica Registral.
- ❑ Informe de valoración.

Salidas gráficas en Geobase

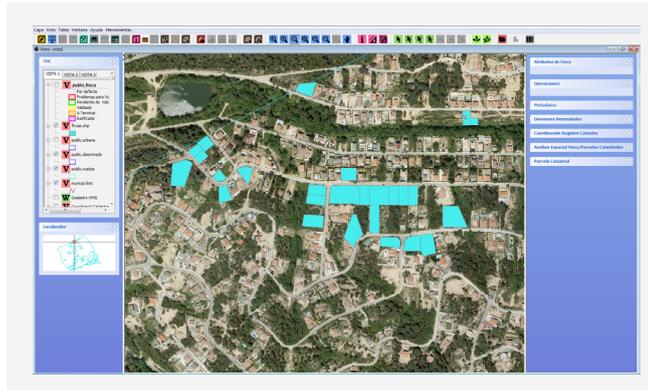


VII.- CONCLUSIONES

Geobase es una solución SIG personalizada para el Registro de la Propiedad de España. Cubre ampliamente las principales necesidades del sistema de bases gráficas registrales. Proporciona un amplio abanico de módulos que facilitan la función registral. Asimismo posibilita la interoperabilidad con otros sistemas de información gracias a la utilización de estándares y siempre cumpliendo los requerimientos a nivel jurídico y de seguridad que se planteen. Para su desarrollo se ha tenido muy en cuenta factores de usabilidad, así como resultado de esto Geobase es un software intuitivo en el que distintos roles de usuario con diferentes niveles de conocimiento de los sistemas de información geográfica desempeñan sus funciones registrales del día a día de forma fluida. La gran madurez del software disponible en el mundo de la geomática de código libre ha permitido a Geobase crecer sobre una base sólida y sostenible.

AGREGAR CAPA AUXILIAR PARA LA EDICIÓN

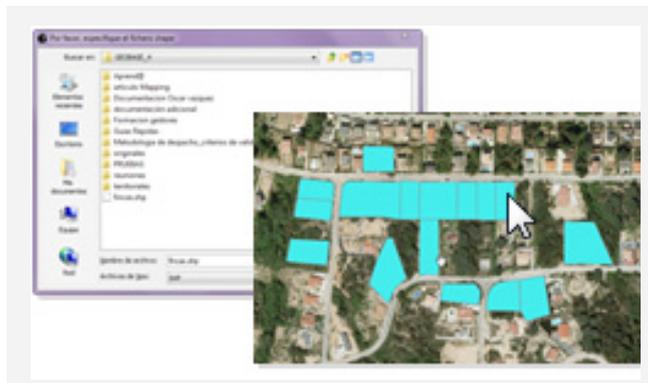
Geobase 4 dispone de una herramienta que permite añadir una capa vectorial, que podremos utilizar para la edición de Fincas Registrales, es decir, podremos basarnos en la geometría de algún recinto de la capa añadida, para dibujar una Finca Registral.



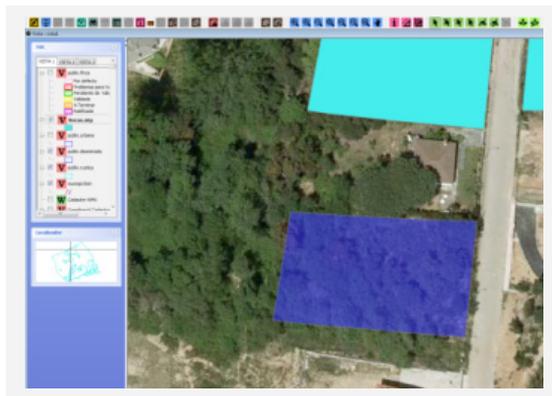
Esta Herramienta es la herramienta “Agregar capa auxiliar para edición”.



La capa auxiliar se carga en la vista 1 antes de iniciar el proceso de creación de la Finca. La aplicación permite incluir capas vectoriales en formato *.shp (Shapefile). Se busca la ruta y se marca Aceptar para ver la capa cargada.



Para poder dibujar la finca, se procede del mismo modo como si de una capa de catastro se tratara. Se selecciona el recinto teniendo como capa activa la capa que acabamos de cargar.



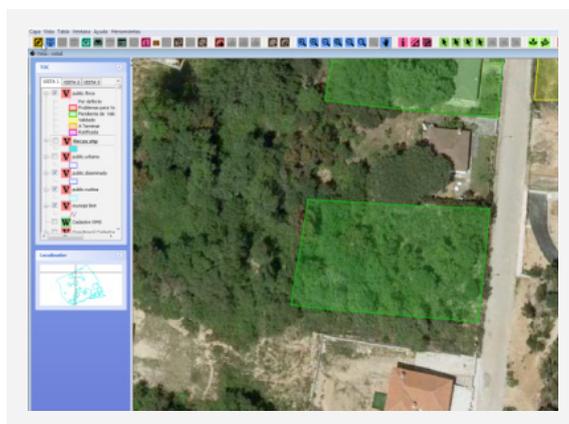
Se marca el icono de la Edición de fincas:



La geometría del recinto seleccionado se copia como geometría de la nueva finca editada. Tras terminar de crear la geometría de una Finca Registral, hay que finalizar el proceso de edición. En Geobase 4 hay tres herramientas diferentes ubicadas en la barra de herramientas de la edición.



Se marca la opción de Pendiente de validar, y ya tendremos creada la geometría de la Finca Registral basándonos en una capa auxiliar.



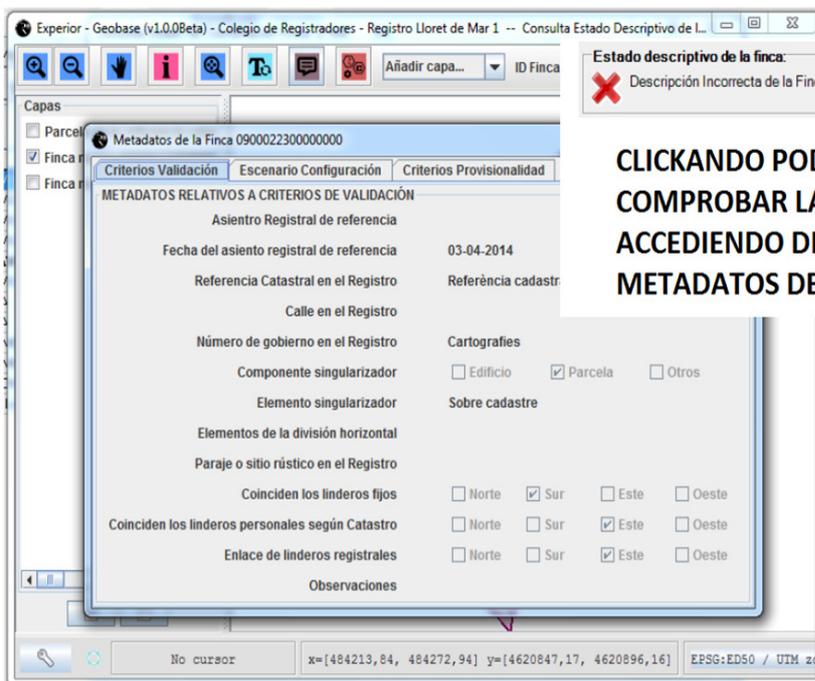
DESARROLLOS DE INTEGRACIÓN EXPERIOR-GEOBASE

PRESENTACIÓN

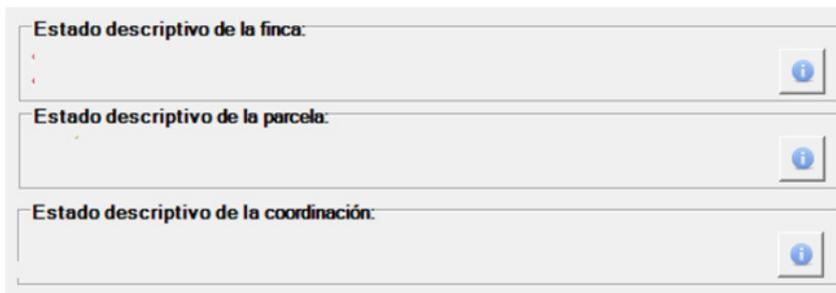
Una de las más importantes novedades que va a traer la reforma de los artículos 9 y 10 de la LH, consiste en la necesidad de calificación de las descripciones de las fincas que pretendan acceder al Registro. Es preciso, por tanto, pisar el acelerador en todos aquellos desarrollos informáticos que persigan la actuación integrada de GeoBase y Experiior. La presentación que a continuación se expone se refiere a un desarrollo ya terminado y únicamente pendiente de que salga publicada la ley de reforma para ser puesto en producción de manera definitiva.

CONSULTA DEL ESTADO DE COORDINACIÓN

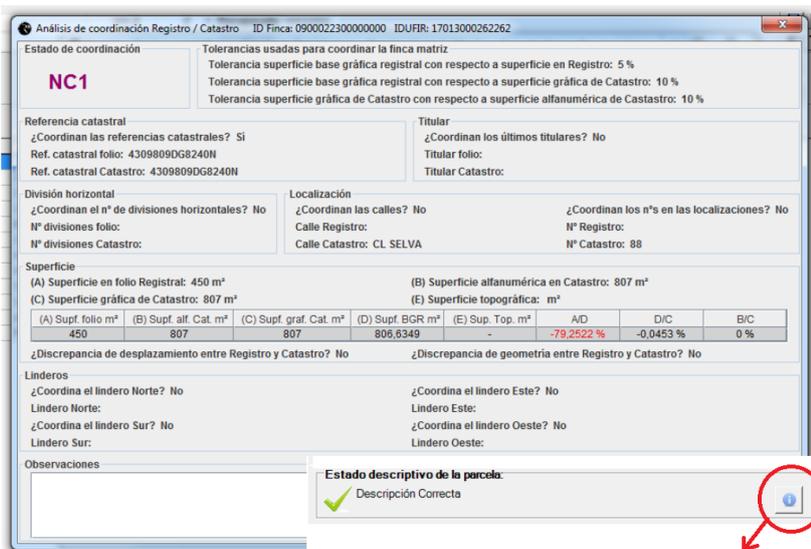
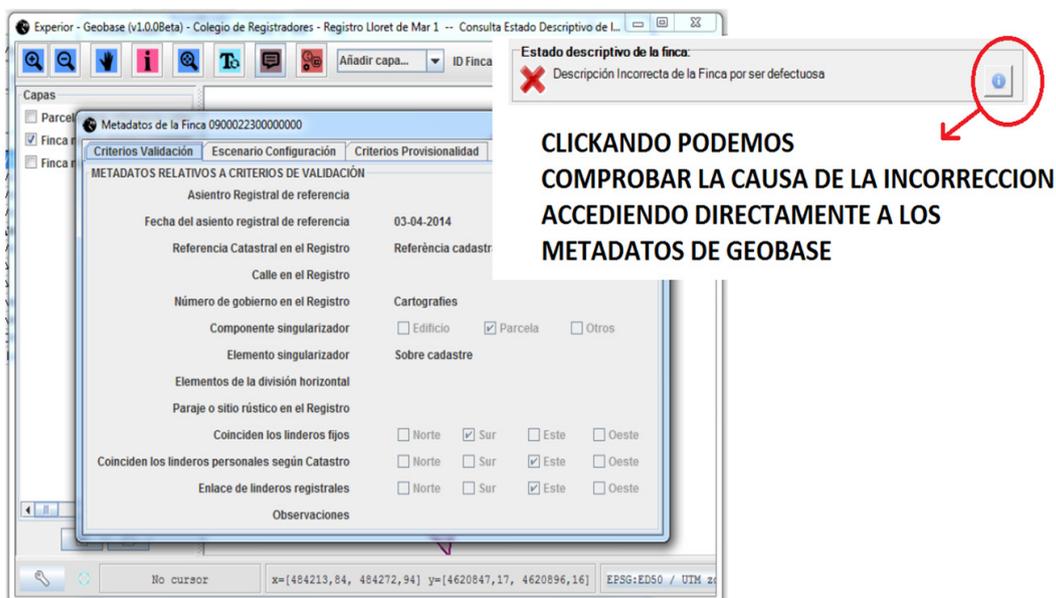
Este desarrollo, efectuado en la aplicación colegial Experiior (para los compañeros no usuarios de Experiior en próximas fechas gozarán de la misma solución incorporada a Geobase) advierte al técnico que esté despachando una escritura si es posible o no la inscripción de la descripción de la parcela catastral contenida en el título por ser correcta o incorrecta y en caso negativo incorporar el motivo a la nota de despacho correspondiente.

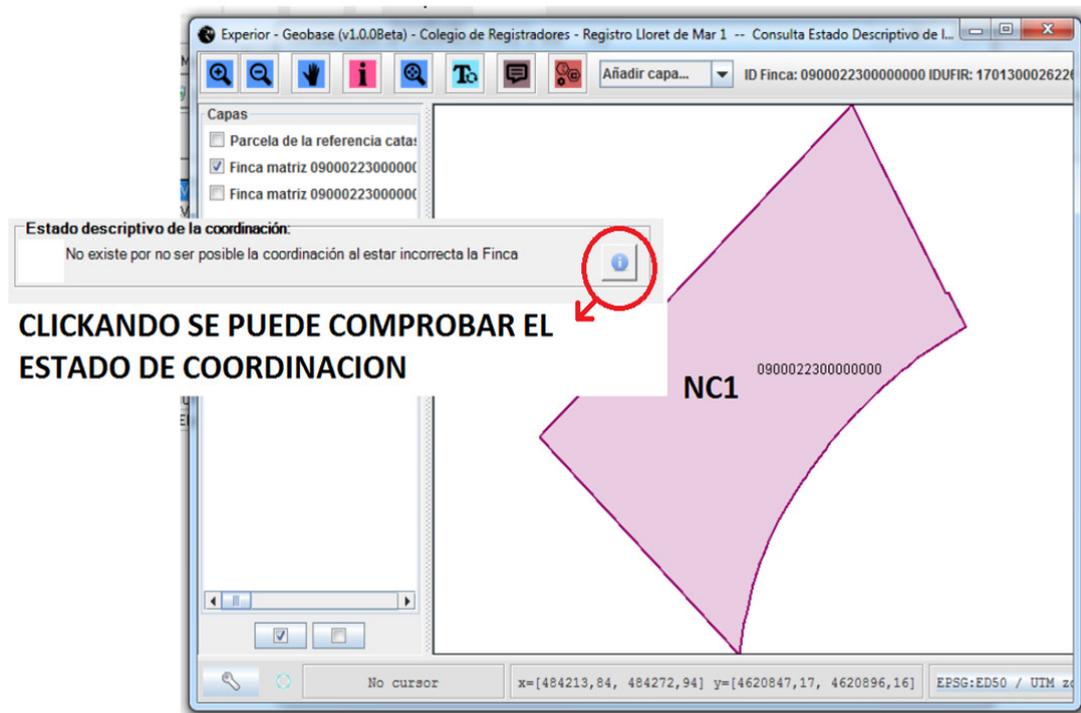


**CLICKANDO PODEMOS
COMPROBAR LA CAUSA DE LA INCORRECCION
ACCEDIENDO DIRECTAMENTE A LOS
METADATOS DE GEOBASE**



Para averiguar si es posible la inscripción de la descripción gráfica catastral hay que analizar tres cuestiones. Con dos posibles resultados:





- ❑ Sólo cuando finca y parcela coinciden espacialmente habrá posibilidad de incorporación de la descripción de la parcela al folio registral.
- ❑ Si alguna de las tres circunstancias guarda errores, entonces ha de ser suspendida la incorporación al folio de la descripción catastral.
- ❑ Si la descripción de la finca o la de la parcela o ambas no son correctas tampoco lo será la de la coordinación y entonces aparecerá el icono.

LA PROPIA APLICACIÓN PROPORCIONA UNA LEYENDA ADVIRTIENDO DEL ESTADO DE COORDINACIÓN EXISTENTE

Imposibilidad de incorporación de la descripción catastral a causa de la incorrección de los datos descriptivos de la finca inscrita

Y OFRECE EL TEXTO QUE HA DE APARECER EN LA NOTA DE CALIFICACIÓN DEL TÍTULO

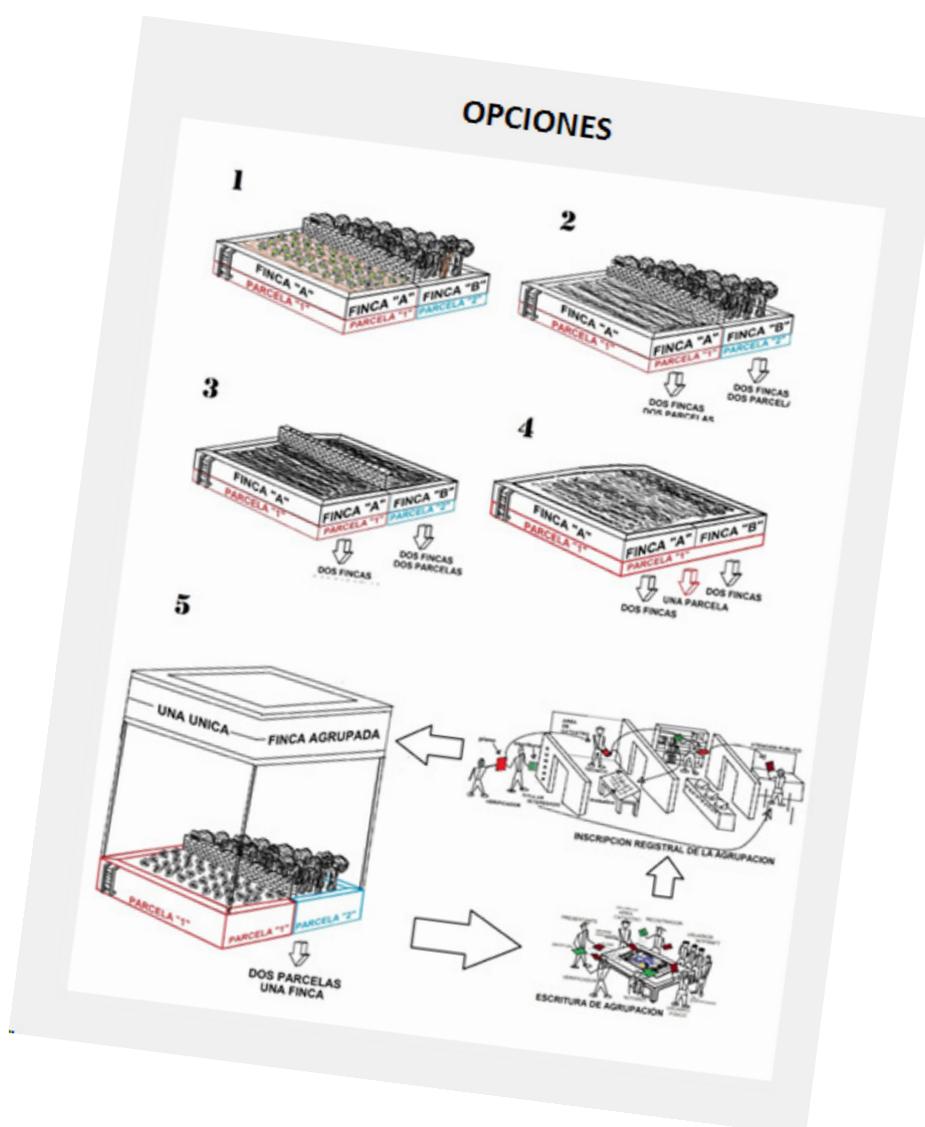
Texto Calificación Registral

- Los datos de situación, cabida y linderos que se expresan en la descripción practicada NO han sido tomados de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se acompaña por ser incorrectos los datos descriptivos de la finca, que ya figuran inscritos en el folio
- Los datos de situación, cabida y linderos que se expresan en la descripción practicada NO han sido tomados de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se acompaña por ser incorrectos los datos descriptivos que figuran en el título que motiva la nueva descripción de la finca y que se practica en virtud del presente asiento

RESOLUCIÓN DEL CASO PRÁCTICO DEL GEOSIG_{reg} 3

Todas las afirmaciones son correctas. Las parcelas catastrales son unidades de aprovechamiento y, cuando hay aprovechamientos diferentes o separados, hay unidades parcelarias distintas. En cambio, las fincas se definen como extensiones del territorio delimitadas por el dominio de su titular.

Por lo tanto, la existencia de fincas depende de la voluntad contrastada de sus propietarios.



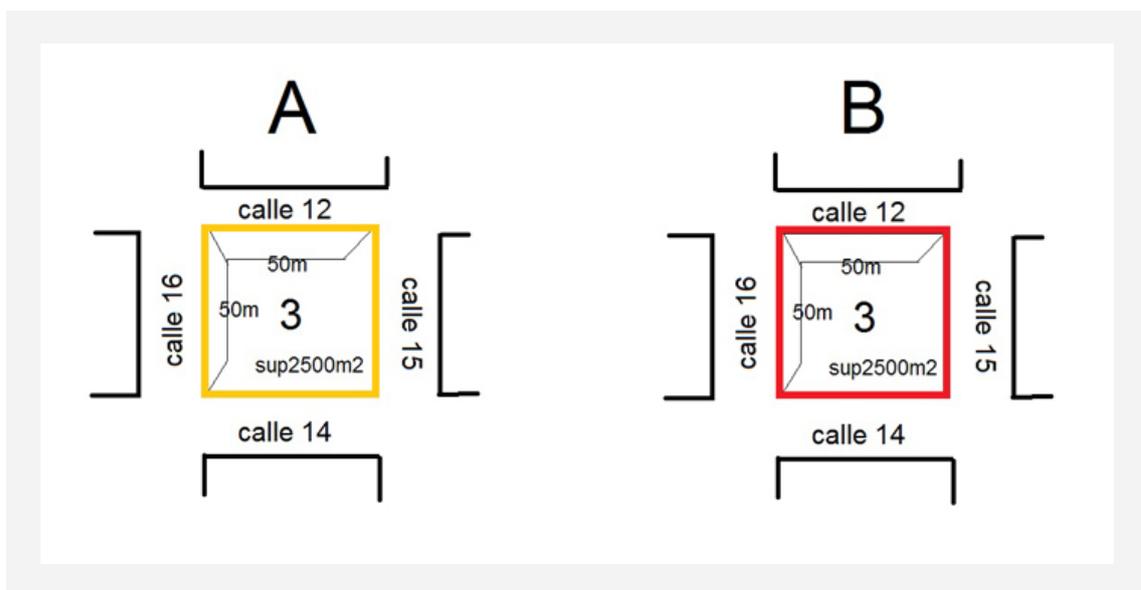
Supuestos Prácticos

¿CUÁL DE LAS DOS REPRESENTACIONES ES LA CORRECTA? ¿POR QUÉ?

CASO DE DIFICULTAD BAJA.

Terreno destinado a solar n° 3 en Cifuentes urbanización Alamedilla de 10.000m² de superficie y linda al norte con la calle en proyecto n° 12, al sur con calle en proyecto n° 14, al este calle en proyecto n° 15 y al oeste con la calle en proyecto n° 16.

OPCIONES



LA ANÉCDOTA DE LA INTERROGACIÓN

Las fincas que han sido validadas tienen un valor y producen unos efectos jurídicos más importantes que los que se desprenden de las fincas que han quedado en estado provisional por no existir coherencia, a juicio de la calificación del Registrador, entre la descripción literaria del folio y su correspondiente traducción gráfica.

Sin embargo, estas últimas, las provisionales, las que quedan en rojo, resultan mucho más interesantes para los oficiales que trabajan con Geobase en nuestras oficinas (y también para los Registradores) que las que han sido validadas, las que quedan en color amarillo.

Esto es así porque mientras que estas últimas tienen un significado idéntico, el de correspondencia con la descripción literaria, las primeras, las provisionales, las que quedan en color rojo, obedecen a un sinfín de posibles razones y muchas de ellas pueden influir decisivamente en la calificación de los títulos que se presentan a inscripción.

Cada motivo que lleva a la emisión de un juicio de provisionalidad debe quedar absolutamente razonado en la base de datos con la que trabaja Geobase, sin embargo, algún oficial va más lejos y se atreve a marcar gráficamente las especialmente conflictivas o peligrosas, para que todo el mundo sepa que lo son. No es una práctica aceptable, pero sí resulta muy curioso comprobar el esfuerzo realizado para que se sepa su intención.



INFRAESTRUCTURA DE INFORMACIÓN ESPACIAL

ARTÍCULO 3.1. Metadatos

Conjuntos de datos espaciales y los servicios de datos espaciales; los servicios y tecnologías de red, los acuerdos sobre puesta en común, acceso y utilización, y los mecanismos, procesos y procedimientos de coordinación y seguimiento establecidos, gestionados o puestos a disposición de conformidad con lo dispuesto en la presente Directiva.

ARTÍCULO 3.2. Datos espaciales

Cualquier dato que, de forma directa o indirecta, haga referencia a una localización o zona geográfica específica.

ARTÍCULO 3.3. Conjunto de datos espaciales

Una recopilación identificable de datos espaciales.

ARTÍCULO 3.4. Servicio de datos espaciales

Las operaciones que puedan efectuarse, a través de una aplicación informática, sobre los datos espaciales contenidos en dichos conjuntos de datos o en los metadatos correspondientes.

ARTÍCULO 3.5. Objeto espacial

La representación abstracta de un fenómeno real que corresponde a una localización o zona geográfica específica.

ARTÍCULO 3.6. Metadatos

La información que describe los conjuntos y servicios de datos espaciales y que hace posible localizarlos, inventariarlos y utilizarlos.

ARTÍCULO 3.7. Interoperabilidad

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.

ARTÍCULO 3.8. Geoportal “Inspire”

Un sitio internet o equivalente que preste servicios de proveedor de acceso a los servicios mencionados en el artículos 11, apartado 1.

ARTÍCULO 3.9. Autoridad Pública

- ❑ El Gobierno o cualquier administración pública nacional, regional o local, incluidos los órganos públicos consultivos.
- ❑ Las personas físicas o jurídicas que ejercen, en virtud del Derecho interno, funciones administrativas públicas, en particular funciones o servicios específicos relacionados con el medio ambiente.
- ❑ Cualquier otra persona física o jurídica que asuma responsabilidades o funciones públicas o preste servicios públicos relacionados con el medio ambiente bajo la autoridad de una entidad o de una persona comprendida dentro de las categorías mencionadas en las letras a) o b).

- ▣ Los Estados miembros podrán disponer que, cuando los órganos o instituciones actúen en calidad de órgano judicial o legislativo, no deberán ser consideradas como una autoridad pública a efectos de lo dispuesto en la presente Directiva.

ARTÍCULO 3.10. Tercero

Cualquier persona física o jurídica distinta de una autoridad pública.

CONCEPTOS BÁSICOS GRÁFICO-REGISTRALES

PREDIO O FINCA REGISTRAL A EFECTOS DE SU PLANTEAMIENTO GRÁFICO

La finca registral, en términos someros, se puede definir como aquella porción del territorio delimitada por el dominio registrado de una o varias personas.

Lo delimitador en este caso no es un accidente geográfico, un cambio en la riqueza aparente sobre el terreno, o una alteración en la calificación urbanística del terreno; lo delimitador es el contraste entre el dominio propio del propietario y el dominio ajeno de los dueños colindantes, cuando este dominio se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad.

BASE GRAFICA REGISTRAL DE UNA FINCA

La base gráfica de una finca registral es la traducción gráfica-vectorial, sobre imágenes del territorio, de la identificación literaria que de la finca figura en el folio registral donde se halla inscrita.

La base gráfica registral de una finca se crea mediante la “validación” o inscripción gráfica registral de la misma llevada a cabo por parte del Registrador de la Propiedad.

AUTORÍA DE LA BASE GRAFICA REGISTRAL

Dada la trascendencia jurídica de las declaraciones gráficas registrales, es preciso que las bases gráficas registrales, no sean simplemente fruto de un mero proceso tecnológico de naturaleza topográfica, sino el resultado de un auténtico procedimiento registral que, con la intervención de los técnicos competentes, sin duda ha de ser culminado bajo la responsabilidad de la firma gráfica del Registrador. Lo que se viene denominando “validación”.

CLASES O TIPOS DE BASES GRAFICAS REGISTRALAS

Bases gráficas validadas con carácter definitivo (color amarillo).

La validación crea una base gráfica registral definitiva cuando se afirma la coincidencia identificativa entre el contorno vectorial que delimita el perímetro de una finca registral y la descripción literaria que de la misma se hace en los libros del Registro de la Propiedad. La coincidencia identificativa, en ningún caso significa descripción perimetral del contorno exacto de la finca. No produce efectos de deslinde sobre el dominio inmobiliario inscrito en el Registro de la Propiedad.

Bases gráficas provisionales (color rojo).

En este caso, existen razones suficientes para sostener que la representación gráfica efectuada se corresponde inicialmente con la localización territorial de la finca inscrita pero el caso presenta tales discrepancias, incoherencias, contradicciones o incertidumbres entre la descripción gráfica de la finca registral y su descripción literaria que se hace imposible afirmar la coincidencia identificativa por parte del Registrador.

Bases gráficas pendientes (color verde).

La coincidencia identificativa entre la base gráfica propuesta y la descripción literaria de la finca se halla pendiente de calificar por parte del Registrador.

Bases gráficas negativas.

Consiste en la falta de representación de Base Gráfica Registral alguna debido a la imposibilidad de localización geográfica (normalmente por tratarse de descripciones literarias con linderos personales) de la finca objeto de búsqueda.

VALOR JURÍDICO DE LA BASE GRÁFICA REGISTRAL

1º Valor de mero dictamen

Cuando el Registrador hace la traducción gráfica de la descripción alfanumérica del predio, sin apoyarse en planimetría directamente presentada o consentida por parte del titular registral

2ª Valor identificativo del predio propio del principio hipotecario de legitimación

Cuando el propietario manifiesta gráficamente los linderos de su predio mediante la aportación de planimetría adecuada, la base gráfica registral resultante produce efectos propios del principio hipotecario de legitimación registral en virtud del cual la situación geográfica del predio se presume exacta, pero esta presunción es de identificativa del predio, no exactamente descriptiva de su perímetro y además es "iuris tantum", es decir destruible mediante prueba en contrario

3º Valor descriptivo del predio propio del principio de la fe pública registral

Cuando la manifestación gráfica del titular registral va acompañada del consentimiento del dueño del predio colindante, se realiza sobre material cartográfico oficial y siguiendo una metodología oficialmente aprobada, la base gráfica registral resultante de la validación del Registrador producirá los efectos propios del principio de fe pública gráfica registral. En virtud de tal consideración la base gráfica registral determina una presunción ya no simplemente identificativa de la finca sino plenamente descriptiva de la misma y además esta presunción ya no es destruible mediante prueba en contrario alguna, es "iuris et de iure".

VALIDACIÓN O INSCRIPCIÓN GRÁFICA REGISTRAL

La validación o inscripción gráfica registral es aquella operación de naturaleza jurídica mediante la cual el Registrador de la Propiedad afirma, bajo su responsabilidad, el grado de coincidencia identificativa o descriptiva que existe entre la descripción gráfica y la descripción alfanumérica o literaria de una finca.

CRITERIOS PARA LA VALIDACIÓN O INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA REGISTRAL

Parámetros de localización

Los parámetros de localización son los datos que nos permiten situar inicialmente la base gráfica de una finca determinada sobre el territorio, siempre con un doble elemento de contraste. Por un lado la descripción literaria que ha de constar en el folio registral o, en el caso de las inmatriculaciones, en el título presentado en el Registro. Por otro lado, el material gráfico (ortofotográfico o cartográfico) de localización geográfica en general.

Mientras que la descripción literaria contiene los elementos localizadores del predio, aquellos que sirven de parámetro individual de localización propia, el material gráfico nos permite situar, materializar, dicho parámetro de localización en el contexto geográfico general.

Escenarios de configuración

Se trata de las imágenes ortofotográficas o cartográficas del territorio en las que se apoya como referencia visual el Registrador para configurar y trazar cada uno de los linderos vectoriales de la Base Gráfica Registral de la finca.

Configuración de la base gráfica registral.

Una vez situado el polígono inicial a través de la materialización del adecuado parámetro de localización, hay que contrastar dicha situación inicial con la imagen del territorio ofrecida por la ortofoto, el catastro y el material cartográfico de que se disponga y comparándola en todo momento con la descripción alfanumérica del predio, tratar de llegar a la base gráfica registral definitiva a validar.

Validación

El Registrador ha de ser consciente de dos cuestiones principales a la hora de validar:

- ▣ ¿Cuáles son los "criterios de validación" que le van a permitir afirmar que aquel polígono se corresponde con la descripción del predio?

- ¿Cuál ha sido el material que se ha tenido en cuenta a la hora de trazar el polígono en qué consiste la base gráfica registral? ¿la línea perimetral coincide con la ortofoto, con el catastro, con cartografía particular?

Valor jurídico de la validación

Operación de naturaleza registral en virtud de la cual el Registrador afirma bajo su responsabilidad que una determinada base gráfica registral coincide en su identidad con la descripción alfanumérica que del predio se lleva a cabo en el folio registral.

Criterios de validación

Razones en las que se apoya el Registrador para afirmar la coincidencia entre la base gráfica registral y la descripción literaria de la finca.

Criterios de provisionalidad

Obstáculos que a juicio del Registrador de la Propiedad, a pesar de existir correspondencia conceptual básica identificativa entre la base gráfica registral y la finca literariamente descrita, le impiden llevar a cabo la validación definitiva de la base gráfica registral, quedando ésta en estado provisional (perímetro de la finca de color rojo).



Registradores
DE ESPAÑA