



Registradores
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

JORNADA TÉCNICA PARA INGENIEROS EN TOPOGRAFÍA EN LA ADMINISTRACIÓN

La administración local y su relación con el Registro de la Propiedad

DEPARTAMENTO DE BASES GRÁFICAS

21/02/2019

CONTENIDO

1. NORMATIVA

2. PROBLEMAS DETECTADOS

3. REQUISITOS CARTOGRÁFICOS PARA GEOBASE

4. EJEMPLOS

5. ANEXO

NORMATIVA

1

LEY HIPOTECARIA. DISPOSICIÓN ADICIONAL 5ª

❖ **Disposición adicional quinta.**

- ❖ 1. Los municipios, en el plazo de tres meses desde la publicación de esta Ley, pondrán a disposición de los Registradores, para su incorporación a la aplicación informática auxiliar a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, un acceso mediante servicio de mapas web a todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, debidamente georreferenciados y metadatados, así como a sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor.
- ❖ 2. Excepcionalmente, aquellos municipios que no pudieran cumplir lo dispuesto en el apartado anterior por falta de disponibilidades técnicas o presupuestarias, deberán notificarlo así al Colegio de Registradores en el referido plazo y, en todo caso, poner a disposición del Colegio de Registradores, para que a su vez lo haga a los Registradores territorialmente competentes, un ejemplar certificado y en soporte electrónico de todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, así como de sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor, inscritos en el Libro-registro de instrumentos de planeamiento de cada Ayuntamiento.

LEY HIPOTECARIA.

❖ **Artículo 9.**

- ❖ b. “...Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices...”
- ❖ “A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.”
- ❖ “La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.”

LEY HIPOTECARIA.

❖ **Artículo 9.**

- ❖ “Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. “

❖ **Artículo 10.**

- ❖ “1. La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad.”

LEY HIPOTECARIA.

❖ **Artículo 198.**

- ❖ “La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos:
 - 1.º La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro.
 - 2.º El deslinde registral de la finca.
 - 3.º La rectificación de su descripción.
 - 4.º La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca.
 - 5.º La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna.
 - **6.º Las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones Públicas, en virtud de certificación administrativa.**
 - 7.º El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.
 - 8º El procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación.
 - 9.º El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso”

LEY HIPOTECARIA.

- ❖ **Artículo 199.**
- ❖ “...El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado...”
- ❖ **Los artículos 200 hasta el 207 pueden nombrar o afectar también a la Administración y a la protección del Dominio Público.**



NORMATIVA.

- ❖ **Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.**
- ❖ **Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana.**
- ❖ Como regla general, las Administraciones públicas deben inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción (artículo 36LPAP). De acuerdo con esta previsión:
- ❖ El artículo 39 LPAP establece que los registradores de la propiedad, cuando tuvieren conocimiento de la existencia de bienes o derechos pertenecientes a las Administraciones públicas que no estuvieran inscritos debidamente, lo comunicarán a los órganos a los que corresponda su administración, para que por éstos se inste lo que proceda.
- ❖ En el mismo sentido, el artículo 19 de la Ley valenciana dispone que, cuando se trate de bienes inmuebles o derechos reales susceptibles de inscripción, la Generalitat instará la inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos acreditativos, de acuerdo con la legislación hipotecaria, rigiéndose por las normas aplicables al patrimonio del Estado.
- ❖ Igualmente prevé que los registradores de la propiedad, cuando conocieran la existencia de bienes de la Generalitat no inscritos debidamente, se dirigirán a la conselleria competente en materia de patrimonio para que se dé cumplimiento a lo dispuesto en esta ley.

PROBLEMAS DETECTADOS

2

SEGREGACIONES. REPARCELACIONES. EXPROPIACIONES

- ❖ Uno de los problemas más recurrentes es que las geometrías aportadas para una de las operaciones que requieren de licencia administrativa no cumplen requisitos. Esto se debe a que la descripción contenida en el título y la licencia emitida por el ayuntamiento sí que se corresponden, pero la geometría aportada no es coherente con lo expresado en dicha licencia y/o el título.
- ❖ IVGA con posible invasión a dominio público o terreno no incorporado a la cartografía catastral. Desde el registro solicitaremos certificación favorable del titular de dicho Dominio Público.
- ❖ Descoordinación entre diferentes cartografías oficiales.
- ❖ Alegaciones dentro del procedimiento del art. 199 LH.

REQUISITOS CARTOGRÁFICOS EN GEOBASE

3



REQUISITOS

- ❖ Actualmente, Geobase es la aplicación SIG de bases gráficas homologada conforme lo dispuesto en la ley 13/2015:
- ❖ Mientras no dispongamos de nuevas versiones actualizadas, la aplicación sólo admite cartografía en formato WMS o WFS.
- ❖ Si nos aportan cartografía en formato vectorial, desde servicios centrales crearan el servicio WMS interno, pero no dispondremos de las ventajas de un WMS aportado por la administración en cuestión, ya que cada vez que se actualice la cartografía deberán aportarnos las nuevas versiones. Esta opción es poco eficiente, pero siempre será mejor que no disponer de la cartografía a la hora de realizar la calificación gráfica pertinente.

EJEMPLOS

4

EJEMPLOS DE COLABORACIONES CON ADMINISTRACIONES

❖ AYUNTAMIENTO DE PATERNA

- Han cedido el PGOU actualizado para añadirlo al catálogo de servicios de CORPME

❖ AENA

- Aeropuerto

❖ AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA

- Puerto de Sagunto

❖ AUMAR

- Autopista del Mediterráneo

ANEXO

5

REQUISITOS DE LA RESOLUCIÓN CONJUNTA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO Y DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, DEL 29 DE OCTUBRE DE 2015

❖ Apartado 7º. Requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad.

1. Para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda, deberá estar aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento pertinente, y reunir los requisitos siguientes:
 - La delimitación geográfica de las fincas deberá realizarse mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos.
 - Deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente según proceda.
 - Deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral.

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

REQUISITOS DE LA RESOLUCIÓN CONJUNTA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO Y DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, DEL 29 DE OCTUBRE DE 2015

❖ Apartado 7º. Requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad.

2. Cuando se aporte una representación gráfica suscrita por técnico competente, la definición geométrica de las parcelas derivada del trabajo topográfico contendrá la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices. El técnico que suscriba la representación gráfica deberá declarar, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la presente resolución, siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento de los siguientes requisitos técnicos:
 - a) Metodología de elaboración. La representación gráfica se podrá obtener mediante la realización de un levantamiento topográfico sobre el terreno, en el que se detallen, entre otras cuestiones, sus características técnicas y escala, o mediante otra metodología que se considere más apropiada al entorno de trabajo.
 - b) Sistema de georreferenciación. La descripción de las parcelas deberá estar georreferenciada en todos sus elementos. Se utilizará como sistema geodésico de representación el de la cartografía catastral, que es el sistema de referencia ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) y en el caso de Canarias el sistema REGCAN95, empleando en ambos casos la Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM), de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.

REQUISITOS DE LA RESOLUCIÓN CONJUNTA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO Y DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, DEL 29 DE OCTUBRE DE 2015

❖ Apartado 7º. Requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad.

- c) Topología. La representación gráfica de las parcelas deberá tener una topología de tipo recinto en la cual no existan auto intersecciones, pudiendo tener recintos inscritos en la finca (huecos, construcciones u otros). Los distintos objetos cartográficos adyacentes no pueden superponerse entre sí ni dejar huecos. En el caso de fincas discontinuas se efectuará una representación gráfica de cada una de las porciones que la compongan. Sistema de georreferenciación. La descripción de las parcelas deberá estar georreferenciada en todos sus elementos. Se utilizará como sistema geodésico de representación el de la cartografía catastral, que es el sistema de referencia ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) y en el caso de Canarias el sistema REGCAN95, empleando en ambos casos la Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM), de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.
- d) Representación sobre la cartografía catastral. Los planos topográficos de las parcelas resultantes deberán estar representados sobre la cartografía catastral, a fin de permitir la comprobación de la correspondencia entre las parcelas objeto de las actuaciones y la descripción que figura en el Catastro Inmobiliario. La representación gráfica comprenderá, por tanto, todas las parcelas catastrales que deban ser objeto de alteración o modificación, total o parcialmente, incluyendo no sólo las parcelas que correspondan con la finca objeto de la inscripción, sino también las parcelas catastrales o bienes de dominio público colindantes cuando resulten afectados, debiendo precisarse las partes afectadas y no afectadas. **La alteración cartográfica de las fincas afectadas habrá de respetar la delimitación del resto de las colindantes que resulte de la cartografía catastral, de modo que la delimitación del conjunto de las parcelas resultantes de la alteración o modificación, coincida con la delimitación del conjunto de las parcelas extraídas de la cartografía catastral, con una tolerancia en sus vértices de +/-1 cm. Si se realiza un levantamiento topográfico que ponga de manifiesto que la cartografía catastral presenta un desplazamiento o giro, la representación gráfica resultante se deberá apoyar en la cartografía catastral existente respetando las distancias relativas. El técnico hará constar en su informe la magnitud y dirección del desplazamiento o giro observados.**



REQUISITOS DE LA RESOLUCIÓN CONJUNTA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO Y DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, DEL 29 DE OCTUBRE DE 2015

❖ Apartado 7º. Requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad.

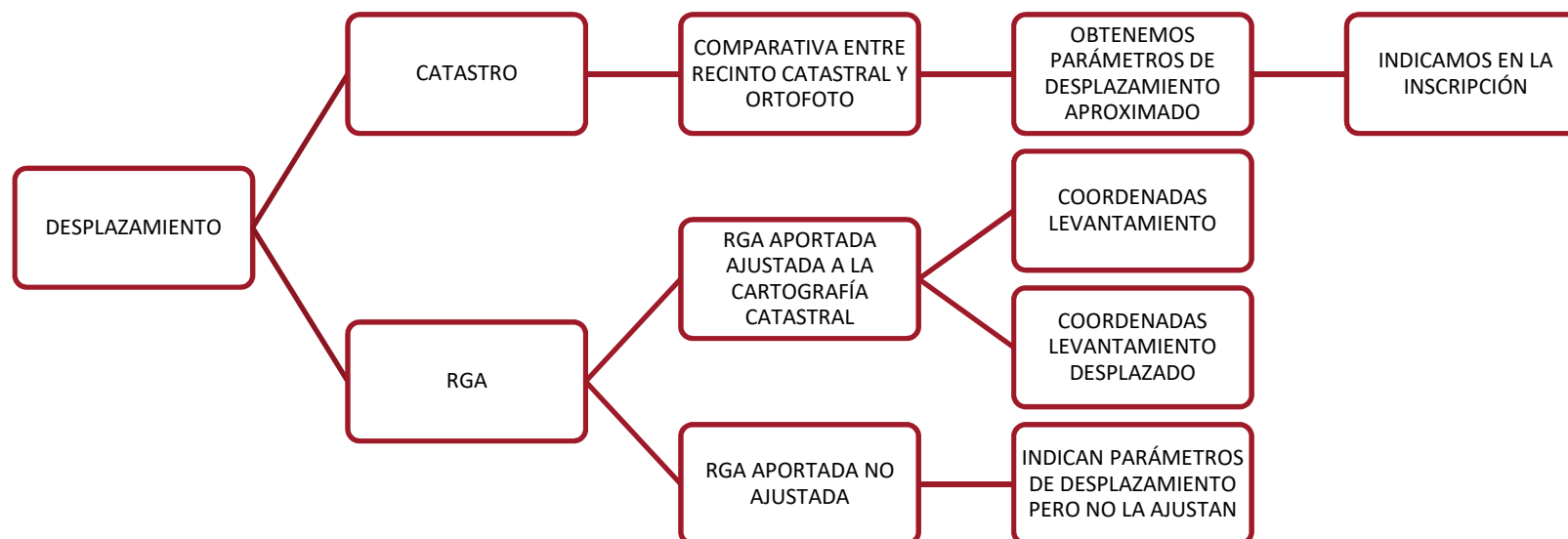
- e) Precisión métrica. La representación gráfica de las parcelas afectadas que proponga modificaciones o rectificaciones de la delimitación de las parcelas existentes en la cartografía catastral, deberá garantizar las precisiones métricas consecuentes con la metodología aplicada:
 - Cuando la representación gráfica se derive de un levantamiento topográfico, éste deberá tener una precisión absoluta tal que el error máximo sea inferior a 25 cm y que el 85% de los puntos tengan un error máximo de 20 cm, cualesquiera que sean los medios utilizados (topografía clásica o técnicas de posicionamiento GNSS).
 - Cuando la representación gráfica se realice mediante digitalización sobre la cartografía catastral, la precisión geométrica será de +/-0,20 m o de +/-0,40 m, según se represente sobre cartografía catastral urbana o rústica respectivamente.

REQUISITOS DE LA RESOLUCIÓN CONJUNTA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO Y DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, DEL 29 DE OCTUBRE DE 2015

- ❖ **Apartado 7º. Requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad.**
 3. Cuando la representación gráfica haya sido aprobada por la Administración competente en los expedientes de concentración parcelaria, transformación o equidistribución urbanística, expropiación forzosa o deslinde administrativo, no será necesario que la representación gráfica alternativa esté suscrita por un técnico, pero en todo caso deberá cumplir los requisitos señalados en las letras b), c) y d) del número anterior.
 4. Cuando se aporte una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, que deberá especificar en su caso la documentación cartográfica de apoyo utilizada, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el número 1 de este apartado se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro, previsto en el número 4 del apartado segundo de esta resolución. A tal efecto cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada.
 5. Cuando se inscriba la representación gráfica alternativa derivada de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, éste se remitirá al Catastro por el registrador junto con los datos de la inscripción correspondientes, a fin de incorporar los metadatos de la modificación catastral que se efectúe

PROBLEMAS TÉCNICOS DE LAS RGA DETECTADOS EN LA PRÁCTICA DIARIA DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD

- ❖ Desplazamientos y giros de la cartografía.



PROBLEMAS TÉCNICOS DE LAS RGA DETECTADOS EN LA PRÁCTICA DIARIA DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD

- ❖ Desplazamientos y giros de la cartografía.
- ❖ Solape entre la representación gráfica alternativa (RGA) aportada, y una representación gráfica ya inscrita en el registro. Esto impediría el acceso al registro de la RGA mientras que el problema no se solucionase.



PROBLEMAS TÉCNICOS DE LAS RGA DETECTADOS EN LA PRÁCTICA DIARIA DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD

- ❖ Desplazamientos y giros de la cartografía.
- ❖ Solape entre la representación gráfica alternativa (RGA) aportada, y una representación gráfica ya inscrita en el registro. Esto impediría el acceso al registro de la RGA mientras que el problema no se solucionase.
- ❖ Errores topológicos.
 - Solape o huecos entre geometrías aportadas .
 - El límite de tolerancia admitido por catastro es de 0.02 m, y el de Geobase (para las próximas versiones se modifica) es de 0.009 m.

PROBLEMAS TÉCNICOS DE LAS RGA DETECTADOS EN LA PRÁCTICA DIARIA DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD

- ❖ Desplazamientos y giros de la cartografía.
- ❖ Solape entre la representación gráfica alternativa (RGA) aportada, y una representación gráfica ya inscrita en el registro. Esto impediría el acceso al registro de la RGA mientras que el problema no se solucionase.
- ❖ Errores topológicos.
- ❖ Representación gráfica georreferenciada aportada NO cumple requisitos técnicos.
 - Falta de concordancia entre la geometría y lo expresado en el título o licencia.
 - Se recomienda realizar primero la medición y después obtener la licencia. El resultado final se refleja en el título.
 - IVGA mal realizado. Detectados ciertos errores a la hora de realizar el informe de validación gráfica.

PROBLEMAS TÉCNICOS DE LAS RGA DETECTADOS EN LA PRÁCTICA DIARIA DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD

- ❖ Desplazamientos y giros de la cartografía.
- ❖ Solape entre la representación gráfica alternativa (RGA) aportada, y una representación gráfica ya inscrita en el registro. Esto impediría el acceso al registro de la RGA mientras que el problema no se solucionase.
- ❖ Errores topológicos.
- ❖ Representación gráfica georreferenciada aportada NO cumple requisitos técnicos.
- ❖ Intersección con dominio público.
 - La representación gráfica alternativa presentada interseca con cartografía de Dominio Público. Esta anomalía impediría su acceso al Registro mientras el titular del Dominio no preste su consentimiento.

PROBLEMAS TÉCNICOS DE LAS RGA DETECTADOS EN LA PRÁCTICA DIARIA DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD

- ❖ Desplazamientos y giros de la cartografía.
- ❖ Solape entre la representación gráfica alternativa (RGA) aportada, y una representación gráfica ya inscrita en el registro. Esto impediría el acceso al registro de la RGA mientras que el problema no se solucionase.
- ❖ Errores topológicos.
- ❖ Representación gráfica georreferenciada aportada NO cumple requisitos técnicos.
- ❖ Intersección con dominio público.
 - La representación gráfica alternativa presentada interseca con cartografía de Dominio Público. Esta anomalía impediría su acceso al Registro mientras el titular del Dominio no preste su consentimiento.
- ❖ Falta de análisis con limitaciones medioambientales.
 - La RGA aportada no ha tenido en cuenta las posibles afecciones asociadas a la porción del territorio que se está georreferenciando.

