

**XII SIMPOSIO COMITE PERMANENTE CASTASTRO
EN IBEROAMERICA 2.019**

**COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y
MERCANTILES DE ESPAÑA**

GABRIEL GRAGERA IBAÑEZ

DIRECTOR SBGR

NOVIEMBRE 2019

LEY 13/2015 :SISTEMA ACTUAL LA COORDINACIÓN DEL INMUEBLE

- PRIMERA VEZ DELIMITACION CARTOGRAFICA DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
- SOLO SE REFIERE AL OBJETO DEL DOMINIO: EL INMUEBLE
- CARTOGRAFIA CATASTRAL (RGC) ES LA LA REGLA GENERAL Y BASE DE LA REPRESENTACION GRAFICA DE LAS FINCAS REGISTRALES.
- LA REPRESENTACION GRAFICA GEORREFERENCIADA ALTERNATIVA (RGA) SOLO SE PERMITE SUBSIDIARIAMENTE SIEMPRE QUE AJUSTE EN EL MAPA CATASTRAL (IVGA)
- EL REGISTRADOR DEBE EXAMINAR LA IDONEIDAD DE LA REPRESENTACION APORTADA CATASTRAL O ALTERNATIVA

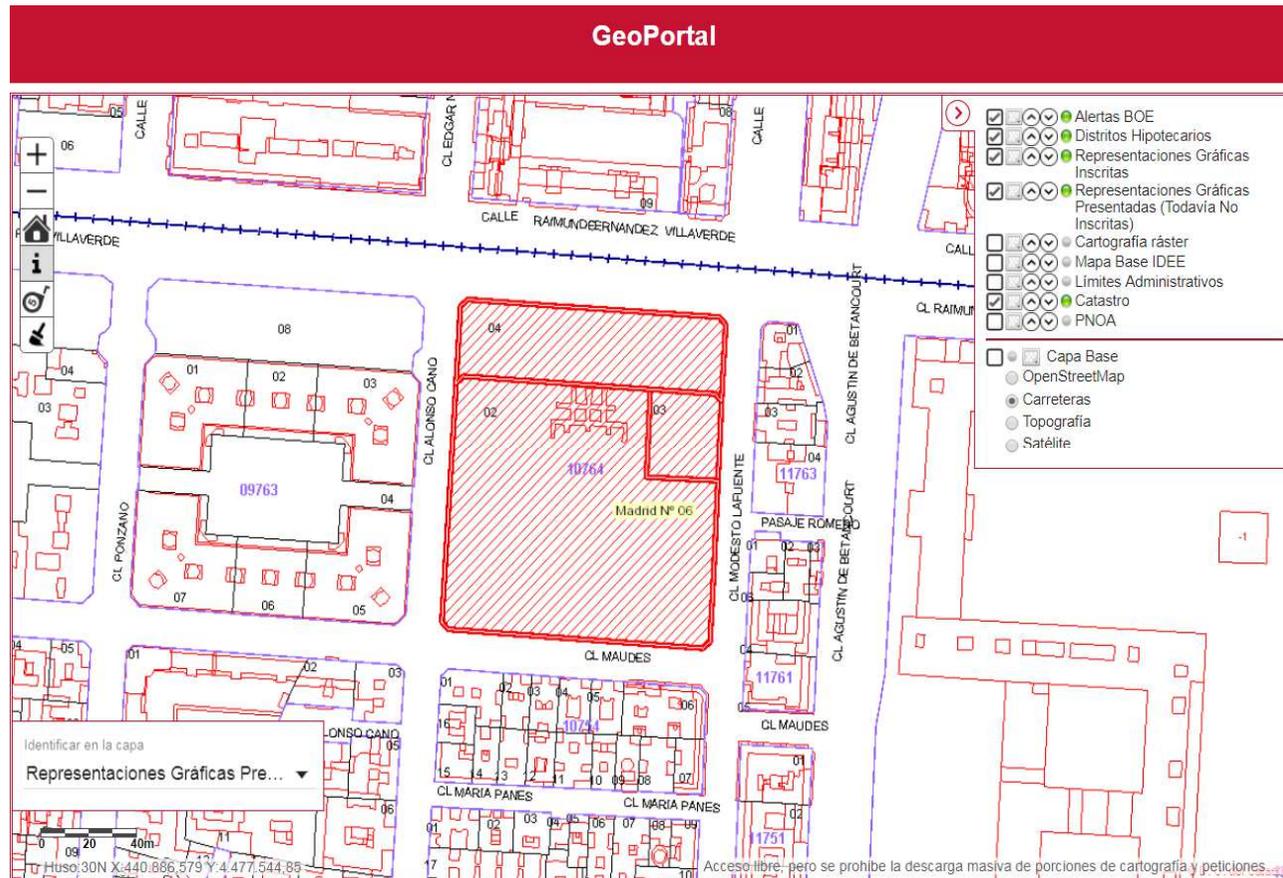
LEY 13/2015 SISTEMA ACTUAL

- **REGLA GENERAL INSCRIPCION GRAFICA ES POTESTATIVA. CRITICA DEL SISTEMA**
- **EXCEPCION: INSCRIPCION GRAFICA OBLIGATORIA**
 - ❖ *INMATRICULACIONES*
 - ❖ *MODIFICACIONES FISICAS VOLUNTARIAS (DIVISION AGRUPACION)*
 - ❖ *EXPEDIENTE ADMINISTRATIVOS DE MODIFICACION FISICA FINCAS*
 - ❖ *EXCESOS DE CABIDA SUPERIORES AL 10% (SEGÚN RRSS DE LA DGRN)*
- **LA IMPORTANCIA DE NO PARAR EL TRAFICO**
- **POSIBLES SOLUCIONES A LAS DISCREPANCIAS CATASTRALES**
- **PROCEDIMIENTOS ESPECIFICOS QUE PERMITEN INCORPORACION GRAFICA AL REGISTRO**
 - ❖ *REGISTRAL ART 199 DE LA LH*
 - ❖ *NOTARIAL ART 201 DE LA LH*

LEY 13/2015: SISTEMA ACTUAL

- REGLA GENERAL: LA INSCRIPCION GRAFICA SE NOTIFICA A TITULARES REGISTRALES Y COLINDANTES, PERO CADA PROCEDIMIENTO TIENE SUS ESPECIALIDADES.
- REGLA GENERAL : LAS NOTIFICACIONES SON PREVIAS. EN EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS DE MODIFICACION : SISTEMA EDICTAL.
- EL NOTIFICADO PUEDE EFECTUAR ALEGACIONES
- LAS ALEGACIONES SON APRECIADAS POR EL REGISTRADOR
- NO ES UN PROCEDIMIENTO JURISDICCIONAL
- SE PREVE UN GEOPORTAL DE ALERTAS E INSCRIPCIONES GRAFICAS.

EL VISOR GRAFICO: REPRESENTACIÓN DE GRÁFICA PRESENTADA PENDIENTE.



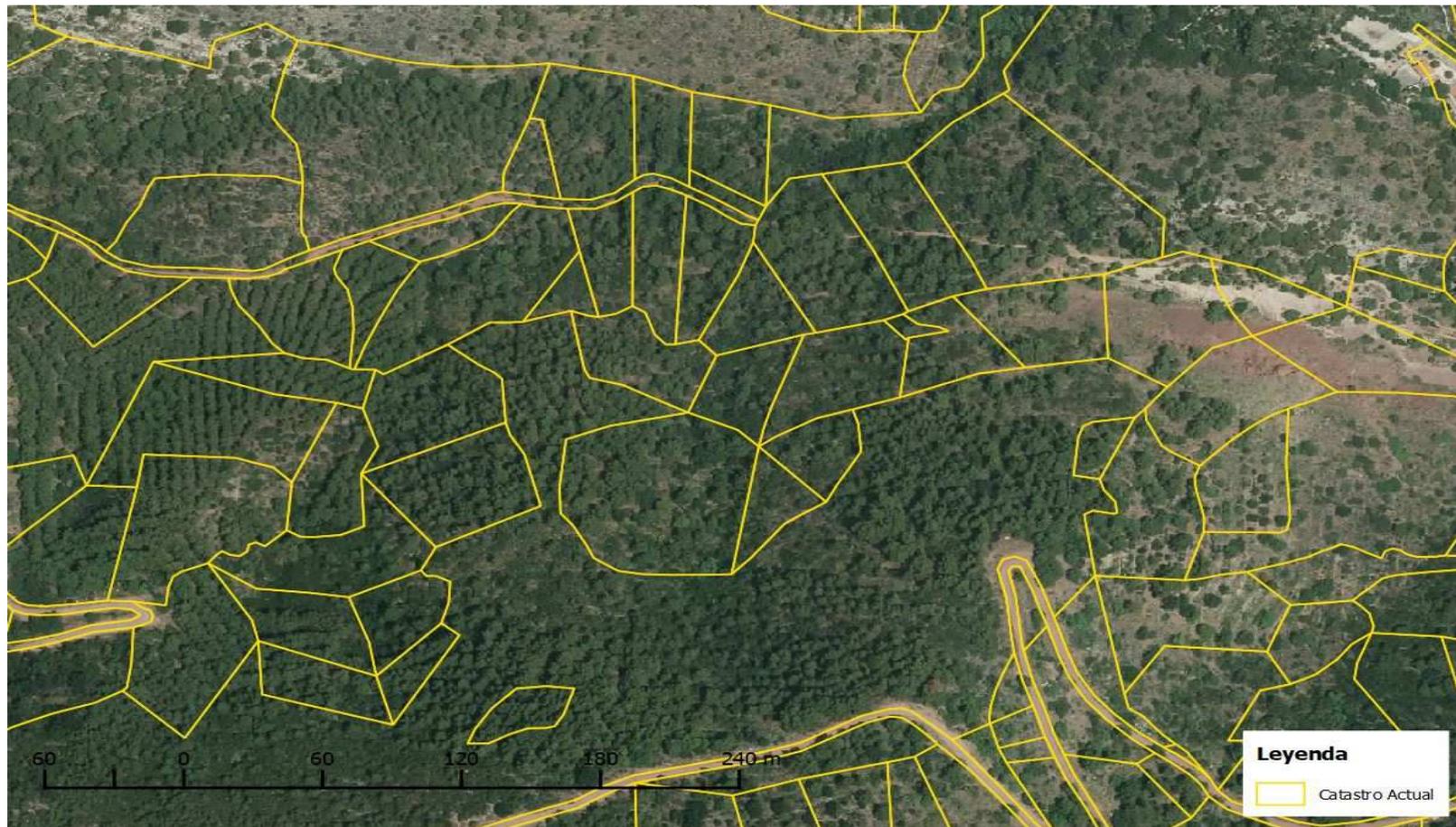
EL VISOR GRAFICO: REPRESENTACIÓN DE GRÁFICA INSCRITA

The screenshot displays the GeoPortal interface. At the top left is the logo for 'Registadores DE ESPAÑA'. The top right header is 'GeoPortal'. The main map area shows a cadastral plan with several parcels. Parcel 12015000338216 is highlighted with a green border and diagonal hatching. Other parcels are labeled with numbers like 187, 188, 189, 191, 192, 193, 228, 229, 231, and 232. A scale bar in the bottom left indicates 0, 10, and 20 meters. The coordinates are 'Huso:30N X:749.774.577 Y:4.417.694,5'. A legend on the right side lists various layers: 'Alertas BOE', 'Distritos Hipotecarios', 'Representaciones Gráficas Inscritas' (checked), 'Representaciones Gráficas Presentadas (Todavía No Inscritas)', 'Cartografía ráster', 'Mapa Base IDEE', 'Límites Administrativos', 'Catastro' (checked), and 'PNOA'. Below the legend are map style options: 'Capa Base', 'OpenStreetMap', 'Carreteras', 'Topografía', and 'Satélite'. A footer at the bottom contains the logo and links for 'Aviso legal', 'Política de privacidad', 'Contacto', and 'Ayuda'. A disclaimer at the bottom right of the map area reads: 'Acceso libre, pero se prohíbe la descarga masiva de porciones de cartografía y peticiones pesadas'.

INSCRIPCION DEL DOMINIO PUBLICO, INFRAESTRUCTURAS Y SOLARES EN RPH

- HAY QUE EVOLUCIONAR HACIA UN MODELO DE DATOS HOMOGENEOS
- EL DP ES UNA PROPIEDAD DE CARACTERISTICAS ESPECIALES QUE DEBE CATASTRARSE E INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO. HOY ES UN AGUJERO NEGRO.
- EL PROBLEMA DE COORDINAR RGAs QUE INTERSECTEN CON DP Y EL IVGA NEGATIVO. QUE SOLUCIONES PRACTICAS SE PUEDEN RECOMENDAR MIENTRAS SE SOLUCIONA EL DP
- INFRAESTRUCTURAS: HOY AUTOPISTAS (ABERTIS), FERROCARRILES (ADIF), AEROPUERTOS (AENA) Y PUERTOS DEL ESTADO. SITUACION ACTUAL
 - AUTOPISTAS: LA TEORIA DE LA “BUTIFARRA”. FRACCIONAMIENTO EN UNIDADES MANEJABLES.
 - GENERACIÓN DE PACERLA CATASTRAL CON SU CCDYG
 - GENERACION DE UN PROCEDIMIENTO REGISTRAL QUE PERMITA EL ACCESO DE LA FRACCION COMO UNA UNIDAD
- LOS SOLARES EN RPH: PROBLEMÁTICA Y SOLUCIONES

FALTA DE CONTRASTE: ZONA VEGETACIÓN DENSA



FALTA DE CONTRASTE: ZONA URBANA CONSOLIDADA



COORDINACION CUANDO EXISTE FALTA DE CONTRASTE CON LA ORTOFOTO

- NO IMPIDE LA INSCRIPCION GRAFICA SI NO HAY ELEMENTOS VISUALES CONTRADICTORIOS (CAMINOS, ACEQUIAS, PANTANOS, CARRETERAS, AUTOPISTAS FERROCARRILES Y DP EN GENERAL)
- NOS BASAMOS EN LA PRESUNCION DE EXACTITUD DE LA CARTOGRAFIA CATASTRAL Y EN SU PUBLICIDAD.
- SE NOTIFICA A PROPIETARIOS Y COLINDANTES QUE PUEDEN ALEGAR
- SI ALGUNO NO SE LOCALIZA: BOE Y GEOPORTAL
- CUALQUIER COLINDANTE PUEDE PEDIR DESLINDE

DISCREPANCIA GEOMETRICAS



COORDINACION DE LAS DISCREPANCIAS GEOMETRICAS

1. TRAMITAR UN PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE ALTERACION DE DISCREPANCIAS CONFORME A LOS ARTS 9 Y 199.2 DE LA LH.

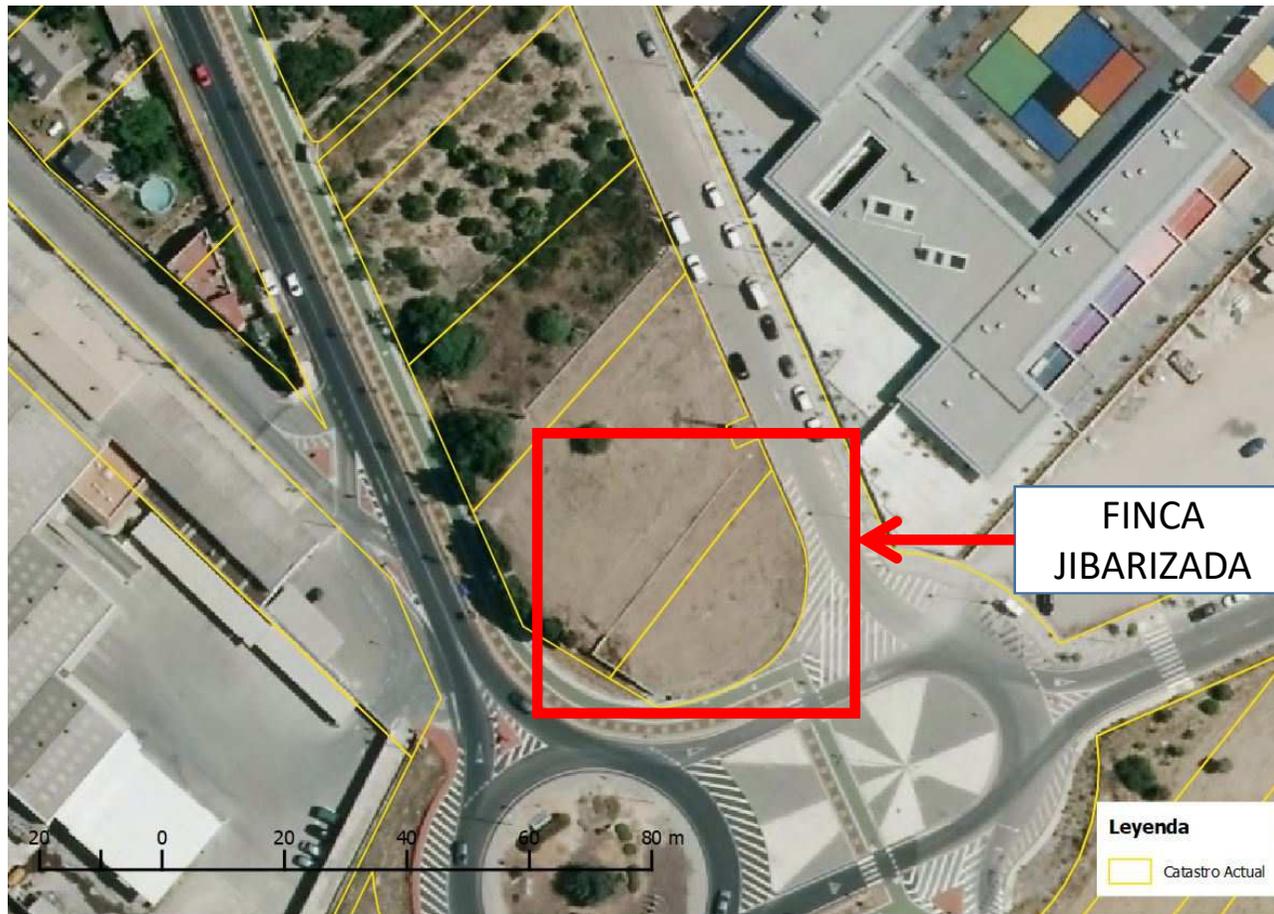
En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

2. OBTENCION IVGA POSITIVO
3. ESTADO COORDINACION ESPECIFICO: **PENDIENTE DE PROCESAMIENTO**

DESPLAZAMIENTOS CON AFECCION DOMINIO PÚBLICO



DESPLAZAMIENTO QUE IMPLICA CAMBIO TAMAÑO FINCA







COORDINACION DE LOS GIROS Y DESPLAZAMIENTOS

- NO SUPONEN INVASION POR SI SOLOS
- HAY QUE METADATAR PARA SU ACCESO AL REGISTRO
- EN RG ALTERNATIVAS: DOBLE GML MÁS PARÁMETROS TRANSFORMACION
- EN RG CATASTRALES: DETERMINAR PARAMETOS INDICIARIOS SOBRE ORTOFOTO PROPORCIONADOS POR LA APLICACIÓN REGISTRAL. TAMBIEN POR IVGA
- ESTADO COORDINACION ESPECIFICO: PENDIENTE AJUSTE POR DESPLAZAMIENTO

2 FINCAS 1 PARCELA: FALTA CORRESPONDENCIA



2 FINCAS 1 PARCELA: EL MTP DE 1946

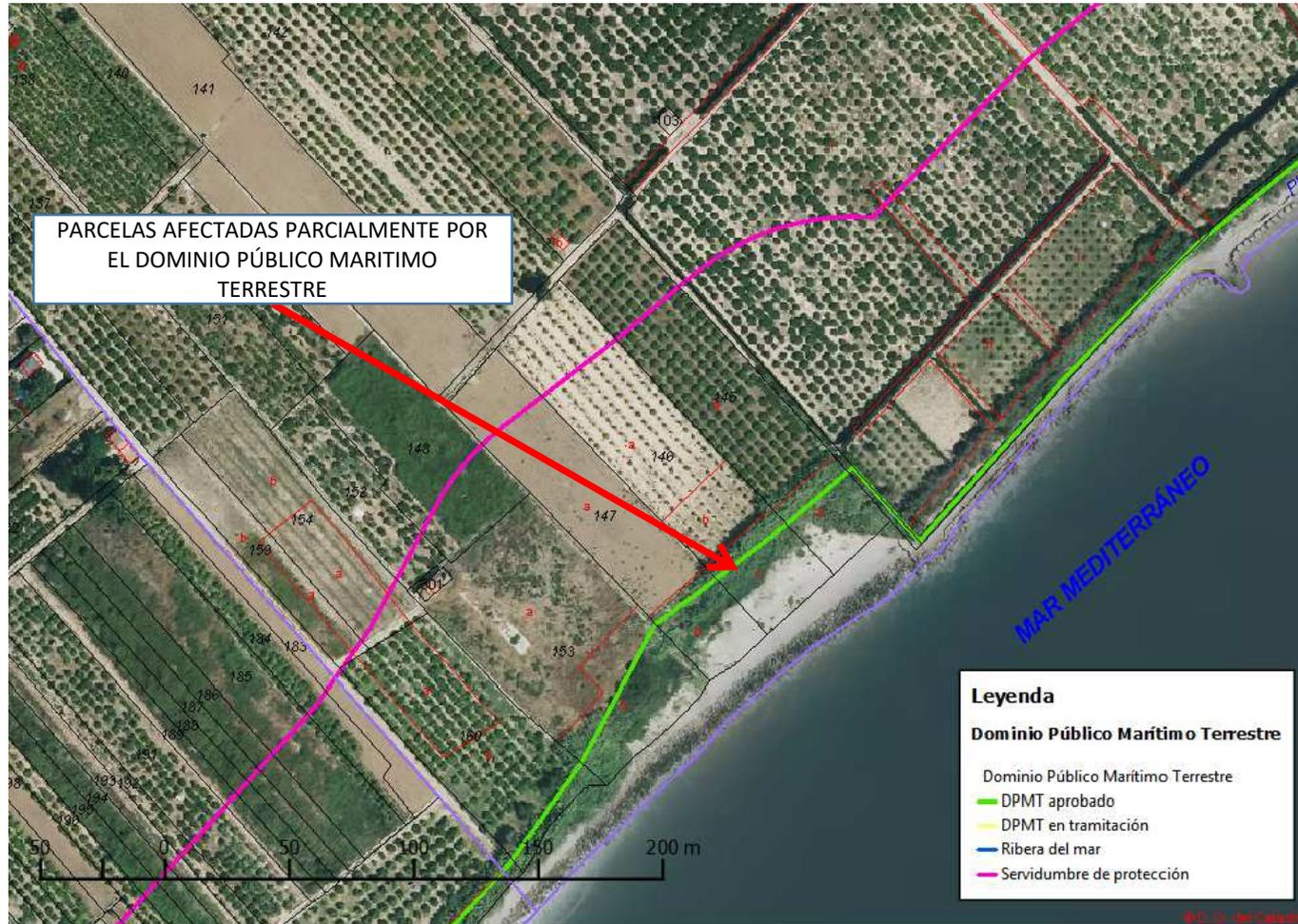


LIMITES Y TOLERANCIAS

- POR QUÉ SON IMPORTANTES
- DERECHO DEL PROPIETARIO A MEJORAR LA PRECISION METRICA



DPMT



RESULTADOS PROYECTO IDENTIFICACIÓN DISTRITO COMPLETO

A continuación se detallan los resultados estadísticos del análisis según los casos:

	TOTAL
Nº polígonos rústicos en el municipio	54
Nº polígonos analizados	25
Nº parcelas analizadas	7130
Superficie ocupada por las parcelas analizada (ha)	1811,58
Nº fincas con correspondencia	3883

CASOS	TOTAL	%
LOCALIZADAS (POSEEN DATO CATASTRAL)	3314	46
NO LOCALIZADAS	3816	53
	7130	100
LOCALIZADAS PARCIAL	442	6
LOCALIZADAS (correspondencia entre FINCA-PARCELA)		
FINCAS COORDINADAS (inscritas)	136	2
PERIMETROS CON POSIBLE VALIDACION	1136	16
PERIMETROS CON PROBLEMAS	1600	22
Contraste	581	8
Configuración	744	10
Elementos físicos	112	2
Otros	163	2

GRACIAS POR SU ATENCION

LES DESEO UNA
GRATA ESTANCIA EN ESPAÑA
Y UN
FELIZ REGRESO