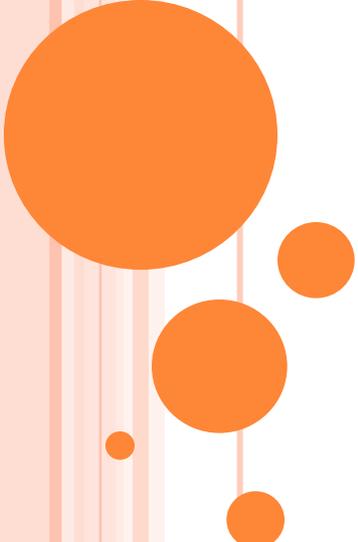


# INFORMACIÓN TERRITORIAL Y SEGURIDAD JURÍDICA: CUESTIONES PROBLEMÁTICAS

*III Jornadas ibéricas de las Infraestructuras de Datos Espaciales  
Madrid, 17-19 octubre 2012*



Proyecto de investigación “El Registro de la Propiedad como instrumento vertebrador de la información territorial (II)”, DER2011-23321, Ministerio de Economía y Competitividad

**M<sup>a</sup> Elena Sánchez Jordán**  
**Profesora titular de**  
**Derecho civil**  
**Universidad de La Laguna**

# ÍNDICE

- Introducción
- La información territorial: marco normativo
- La necesidad de seguridad jurídica
- Algunos problemas
- Conclusiones



# INTRODUCCIÓN

- INSPIRE y la LISIGE parecían haber resuelto las dudas sobre los suministradores básicos de información territorial sobre el objeto del derecho de la propiedad a favor del Catastro
  - La parcela catastral se encuentra aludida expresamente en el Anexo I INSPIRE y en el Anexo I LISIGE (Información Geográfica de Referencia)
  - Además: nueva redacción del art. 33.2 TRLC por LES (de 4 de marzo 2011)
  - En contraste: art. 9.1 in fine LH
- Lo expuesto genera quiebras en materia de seguridad jurídica



# LA INFORMACIÓN TERRITORIAL: MARCO NORMATIVO (I)

## ○ **A nivel general:**

- Directiva INSPIRE (14 marzo 2007)
- LISIGE (5 julio 2010)

## ○ **Objetivo:** Establecimiento de una infraestructura de información espacial en la CE/España, orientada a la aplicación de las políticas comunitarias en materia de medio ambiente y de políticas o actuaciones que puedan incidir en el medio ambiente

- Ordenación territorial
- Planeamiento urbanístico
- Delimitación espacios protegidos
- Deslindes de costas y de vías pecuarias



# LA INFORMACIÓN TERRITORIAL: MARCO NORMATIVO (II)

- Vocación de **coordinación y colaboración** entre AAPP (Exposición de Motivos LISIGE)
  - “que sea posible que los datos geográficos recogidos a un determinado nivel de las Administraciones y organismos del sector público sean compartidos con otras Administraciones y organismos del sector público”
- Referencias a **unidades territoriales fundamentales** desde el punto de vista jurídico: Anexos
  - **Parcela catastral** (INSPIRE y LISIGE): “porción de suelo que constituye el objeto geográfico básico de la cartografía catastral y que delimita la geometría del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso, así como los demás bienes inmuebles inscritos en el Catastro con sus correspondientes referencias catastrales” (LISIGE)
  - **Cartografía específica** (LISIGE): “aquella que proporciona una imagen cartográfica de... las **características jurídicas** de un territorio” → **base gráfica registral**



# LA NECESIDAD DE SEGURIDAD JURÍDICA

(I)

- Desde el punto de vista jurídico, la información territorial resulta especialmente relevante en materia de **derecho de propiedad**
  - A la hora de su delimitación **¿De qué soy dueño?**
  - En cuanto a su contenido **¿Qué puedo hacer con y en mi propiedad?**
- Es necesario partir de dos conceptos básicos
  - **Seguridad jurídica:** Exigencia del Estado de Derecho, recogida en el art. 9.3 CE
    - Significa que **la existencia, titularidad y contenido de los derechos no pueden ser cuestionados**, y que estos solo se pueden perder por las causas previstas en la ley
  - **Seguridad en el tráfico jurídico:** Quien quiere adquirir un derecho está interesado en que la adquisición se produzca como la había previsto, sin que le afecten circunstancias que él desconozca
  - Es frecuente la **colisión entre ambas**, pues la protección al adquirente solo se puede llevar a cabo con perjuicio para el titular del derecho

# LA NECESIDAD DE SEGURIDAD JURÍDICA (II)

- A cubrir estas exigencias de seguridad (jurídica y del tráfico) atiende la **publicidad** del derecho de propiedad y otros derechos reales
- Establece mecanismos que **facilitan la prueba de su titularidad** en el tráfico (seguridad jurídica) y que procuran **que los terceros** que entren en relación con la cosa **puedan conocer la situación jurídica** del bien y **estén razonablemente seguros de lo que adquieren y con qué cargas y limitaciones lo adquieren** (seguridad del tráfico)



# LA NECESIDAD DE SEGURIDAD JURÍDICA (III)

- Posibilidades
  - Aprovechar la apariencia derivada de la posesión de las cosas
  - Formación de libros, archivos o registros → **Registro de la Propiedad**
- Además, existen otros registros que se ciñen al ámbito de las relaciones entre la AP y los administrados, para facilitar el ejercicio de ciertas potestades sobre estos → **Catastro**



# ALGUNOS PROBLEMAS (I)

- ¿Cómo se resuelven las relaciones entre ambos?
- Parece que la aspiración del ordenamiento es que **los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad prevalezcan**:
  - Art. 2.2 TRLC: “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 dicho registro”
  - Art. 3.3 TRLC: “Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del **Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán**, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos”
- Pero que la **cartografía básica sea la catastral**:
  - Art. 33.2 TRLC: “La base geométrica del Catastro Inmobiliario está constituida por la cartografía parcelaria elaborada por la Dirección General del Catastro. **Dicha cartografía catastral constituirá la base para la georreferenciación de los bienes inmuebles**”
  - La parcela catastral está considerada Información Geográfica de Referencia (Anexo I LISIGE)

# ALGUNOS PROBLEMAS (II)

- Pero algunas normas generan dificultades:
  - Art. 9.1 LH: “...**Podrá completarse la identificación de la finca** mediante la incorporación al título inscribible de una **base gráfica o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas** referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación en proyecto expedido por técnico competente... 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”
  - Instrucción DGRN 2 marzo 2000, sobre implantación de la base cartográfica en el Registro de la Propiedad
- Por lo que se trata de establecer mecanismos de coordinación entre ambos:
  - Art. 33.4 TRLC: “En los supuestos en que se hubieran 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”. Sin embargo, no resuelve de forma suficientemente clara la colisión entre la base gráfica catastral y la registral

## ALGUNOS PROBLEMAS (III)

- Aunque hay casos en los que una y otra coinciden...
- Lo cierto es que pueden darse numerosas divergencias entre la base gráfica catastral y la registral. Entre otros casos:
  - Por superficie (diferencia mayor al 10%)
  - Por desplazamiento
  - Porque la descripción literaria que se contiene en el Registro no coincide con la realidad
  - Porque la referencia catastral es la de otra finca



Por lo que podemos encontrarnos ante situaciones como la siguiente: Búsqueda realizada a través de la página de la Oficina Virtual del Catastro (usando el polígono y la parcela)

The screenshot shows the 'Sede Electrónica del Catastro' website interface. The page title is 'Sede Electrónica del Catastro' and the navigation menu includes 'Inicio', 'Consulta de Datos Catastrales', and 'Ayuda'. The main content area is titled 'Ayuda para la búsqueda de Referencias Catastrales' and provides instructions: 'Seleccione la opción Referencia Catastral o Localización para obtener información sobre el Bien Inmueble'. There are two main search options: 'Referencia Catastral' (selected) and 'Localización'. The 'Localización' section is expanded, showing fields for 'Provincia' (a dropdown menu with '-- Seleccione una Provincia --'), 'Municipio' (a text input field with a 'Busqueda de municipios y cartografía disponible' button), and 'Urbanos' (selected). Under 'Urbanos', there are fields for 'Vía' (a dropdown menu with '-- Seleccione un tipo de Vía --'), 'Número' (a text input field with a 'Buscar número' button), 'Km' (a text input field with a 'Buscar kilómetro' button), 'Bloque', 'Escalera', 'Planta', and 'Puerta' (all text input fields). There are also fields for 'Rústicos' with 'Polígono' and 'Parcela' (both text input fields). At the bottom, there are buttons for 'Datos y Consulta Descriptiva y Gráfica', 'Cartografía', and 'Volver'.

Sede Electrónica del Catastro

15/01/

Secretaría de Estado de Hacienda y Presupuestos Dirección Gener

Inicio Consulta de Datos Catastrales Ayuda

Consulta de Datos Catastrales

**Ayuda para la búsqueda de Referencias Catastrales.**  
Seleccione la opción Referencia Catastral o Localización para obtener información sobre el Bien Inmueble

(\*)Referencia Catastral: (\*)Campos requeridos  
(\*\*)Se requiere uno de los campos. Número 0 equivale a s/n.

Localización

(\*)Provincia: -- Seleccione una Provincia --

(\*)Municipio: Busqueda de municipios y cartografía disponible

Urbanos:

(\*)Vía: -- Seleccione un tipo de Vía -- Buscar vías

(\*\*)Número: Buscar número (\*\*)Km: Buscar kilómetro

Bloque: Escalera: Planta: Puerta:

Rústicos:

(\*)Polígono: (\*)Parcela:

Datos y Consulta Descriptiva y Gráfica Cartografía Volver

... una etiqueta en la cartografía informa al usuario de que la parcela catastral es la finca registral nº 2754.

The image shows a screenshot of the 'Sede Electrónica del Catastro' (Electronic Office of the Cadastre) website. The main map displays a cadastral plan for the province of Melilla. A specific parcel is highlighted with a blue border and labeled 'FINCA REGISTRAL Nº 2754'. The map also shows the 'RIO DE FARHANA' (Farhana River) and several 'ZONA' (zone) labels. A sidebar on the right provides a graphical representation of the parcel and its cadastral number, 56101A00200042. The interface includes a search bar, navigation tools, and a dropdown menu for the province, currently set to 'MELILLA'.

Gráfico	Finca catastral
	56101A00200042
<a href="#">Localizar en Mapa</a>	<a href="#">Mostrar Datos</a>

Si el usuario busca la misma finca a través del visor de bases gráficas del Registro de la Propiedad...



... descubrirá que, en el mismo lugar, existe una finca registral con otro número diferente: el 31652.

The image shows a screenshot of the Registradores de España website. The header features the logo of Registradores de España, a stylized 'R' in a red square, and the text 'Registradores de España'. Below the header, there is a navigation bar with 'Herramientas' and 'Capas'. The main content area displays an aerial map of a rural area with a plot outlined in pink. A popup window is overlaid on the map, displaying the following information:

Registro:
melilla
Finca seleccionada:
<a href="#">01031652 00</a>
Aceptar

The popup window also shows the browser address bar with the URL 'http://basesgraficasreg...' and the status bar with 'Internet' and '100%' zoom. A scale bar at the bottom of the map indicates distances of 0.09, 0.18, and 0.27 km.

La causa: se ha producido una segregación de la finca 2754 (la más grande, la original), a resultas de la cual nace la finca 31652. La representación correcta es la que se obtiene mediante el visor del Registro. La actual finca 2754 es lo que queda de la parcela segregada.



# NECESIDAD DE SEGURIDAD JURÍDICA: EJEMPLOS

- Necesidad de **seguridad y certeza** sobre el **valor de los actos jurídicos** que afectan al territorio. Entre otros casos:
  - **Deslindes**: Fijación de límites inciertos (entre fincas vecinas), o determinación de contornos perimetrales: costas, espacios naturales, vías pecuarias...
  - **Planeamiento urbanístico** (local, insular...)
- ¿Sobre qué cartografía se georreferenciarán?
  - El art. 3.1.h) LISIGE define la **Información Geográfica de Referencia** como aquella “información geográfica necesaria para que cualquier usuario y aplicación pueda referenciar sus datos. Proporciona una localización precisa para la información, permite cruzar datos de distintas fuentes y sirve para interpretar datos situándolos en un ámbito geográfico”; se detalla en el Anexo I de la Ley
  - Pero el art. 9.1 *in fine* LH permite incorporar a la finca registral la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente → **Información asociada**
- Y en caso de discrepancia, **¿cuál prevalecerá?**



## INFORMACIÓN TERRITORIAL ASOCIADA A LA BASE GRÁFICA REGISTRAL

Registro de la Propiedad: Código y Nombre Registro

Municipio: Municipio

Finca Registral: Id Finca Registral

Soporte: PARAJES NATURALES MUNICIPALES



BANDERAS AZULES, LINEA COSTAS, PNOA WMS



1:40000

VIAS PECUARIAS, PARAJES NATURALES MUNICIPALES, MONTES, PNOA WMS



1:50000

VIAS PECUARIAS, LIC'S, BOSQUES, PNOA WMS



1:70000

ZEPAs, MONTES, PNOA WMS



1:80000



## PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA ASOCIADO A LA BASE GRÁFICA REGISTRAL

Registro de la Propiedad: INCA 1

Municipio: Canillo

Finca Registral: 4465

Soporte: PNOA



Base Gráfica Registral



Categorías de Suelo Rural



Áreas de Prevención de Riesgos de Erosión



Áreas de Prevención de Riesgos de Incendios



El Registrador

Margarita Grau Sancho

# PROBLEMAS

- No está claramente definida cuál es la cartografía sobre la que deben representarse los deslindes, el planeamiento, los espacios naturales...
  - Así, por ejemplo, pesar de lo dispuesto en el art. 33 TRLC, en los últimos años se ha reconocido un papel fundamental al Registro de la Propiedad en la defensa de la legalidad urbanística. En este sentido debe entenderse la reciente modificación del art. 51 TRLS
- La LH admite que se asocie información de esa naturaleza (urbanística, en materia de medio ambiente, administrativa) a la base gráfica de la finca registral (información asociada). Sin embargo, no está claro el valor jurídico que debe atribuirse a esa información asociada
- ¿Cómo se resolverían las discrepancias entre las distintas representaciones gráficas de los datos relativos al territorio?

# CONCLUSIONES

- Es precisa una decisión del legislador que resuelva dichos casos de discrepancia entre representaciones gráficas del territorio, lo que presupone:
  - Que se dé solución a los problemas de coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro
  - Que se decida cuál es el valor jurídico de la información territorial asociada
- Una propuesta: admitir la **inscripción gráfica registral**, que exige una modificación legislativa que la regule y le atribuya efectos jurídicos

