

Información sobre cookies

Utilizamos cookies que guardan información en tu ordenador. Estas cookies son esenciales para que funcione correctamente el sitio y para mejorar el servicio, informándonos sobre el uso que haces del sitio web. La información está disponible en el enlace: [Aviso legal](#). Al utilizar nuestro sitio web aceptas los términos de nuestra política de privacidad.

Topografía y discordancias superficiales de fincas: Realidad física, Registro de la Propiedad y Catastro. Origen, implicaciones y soluciones



POSTED BY ALBIREO_TOPOGRAFIA, 11/09/2014 • BLOG, GESTIÓN-PROPIEDAD • NO HAY COMENTARIOS

En numerosas ocasiones nos encontramos que una misma finca o parcela, en función de la documentación utilizada, posee hasta cuatro superficies diferentes. La superficie registral, la superficie catastral alfanumérica, la superficie catastral de su propia cartografía y la superficie real. Estas superficies, que en teoría deberían coincidir, en la práctica no siempre lo hacen, sobre todo en terrenos rústicos. En este artículo vamos a intentar explicar el origen, implicaciones y las posibles soluciones a esta situación. En Albireo Topografía y Geomática nos podemos encargar, ofreciendo presupuesto sin compromiso, de dar solución a todos los problemas que detallamos a continuación.

Introducción.

Tres de los principales actores institucionales del tráfico inmobiliario en España, son el Registro de la Propiedad, los Notarios y el Catastro. Estas tres instituciones tienen un origen, finalidades y características muy dispares.

El Registro es la institución a la que la legislación otorga el objetivo de asegurar la defensa de los derechos inscritos y por tanto de las transacciones jurídico inmobiliarias, siendo el único organismo que tiene valor de fe pública en relación a la titularidad y a los derechos reales de los bienes inmuebles. Se basa en descripciones escritas de los inmuebles y hasta hace muy poco no incluía cartografía

Por otra parte, el Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles de forma escrita y mediante planos. Su función es fundamentalmente tributaria

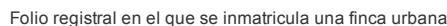
El notario es el responsable de identificar a los actores en la compraventa de una finca o parcela, formalizando, documentando y archivando en su protocolo la transacción realizada. El notario es un funcionario público que trabaja con independencia. Mediante la escritura pública, otorga seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias.

Origen de las discordancias de superficies

Las dos instituciones existentes para describir la superficie de las fincas y parcelas, el Registro de la Propiedad y el Catastro, han ido evolucionando de forma aislada y con escasa relación entre ellas, provocando que los datos existentes en ambas no coincidan en la mayoría de los casos. Efectivamente, la discordancia existente es causada por la dispersión legislativa y por la falta de tratamiento único y homogéneo de los datos inmobiliarios. El Registro usaba hasta hace poco una topografía planimétrica distinta de la catastral y de difícil conexión con las fincas inscritas; los procedimientos de intercambio de información son insuficientes y es muy complicado en ocasiones saber cuándo una finca registral y una parcela catastral son la misma unidad jurídica.

Esta situación está en proceso de corregirse, estableciéndose, a través de sucesivas reformas legislativas un marco de colaboración cada vez más estrecho.

Hasta el año 1996 no se llevó a cabo un intento para coordinar ambas instituciones mediante la Ley 13/1996 de 30 de diciembre. Esta norma define la referencia catastral como medio de identificación, obligando a incorporar la certificación catastral descriptiva y gráfica para realizar la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad. Este proceso normativo, siguió con el Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, el cual ayudó a que la cartografía topográfica catastral se utilizara en la identificación de fincas en el Registro de la Propiedad.



De este proyecto de ley, nos parece muy relevante el hecho de que la topografía catastral de la finca o parcela se incorpore al folio registral donde

Un aspecto muy importante de la reforma es el hecho de que otorga las competencias para los procedimientos de coordinación entre el Registro y la realidad física a los Notarios y Registradores. Con esta ley, Notarios y Registradores serán los encargados de llevar a cabo los expedientes de inmatriculación de fincas, rectificación de superficies, incorporación de planos topográficos, deslindes, reanudación del tracto, dobles inmatriculaciones y liberación de cargas. Estas competencias estaban hasta ahora ejercitadas por los Jueces a través de los expedientes de dominio. A pesar de todo, en caso de oposición por parte de algún interesado en el expediente de coordinación, la cuestión será decidida en los Tribunales de Justicia.

La lista de problemas que nos puede causar no tener bien medida y situada geográficamente en el Catastro y Registro de la Propiedad nuestra parcela es amplia. Entre otros, los problemas más habituales son los siguientes:

Compraventas de fincas. No tener clara la superficie ni los linderos de nuestra parcela produce inseguridad jurídica y hace que el comprador se lo piense dos veces a la hora de realizar la transacción

Reparcelaciones. Si tenemos la suerte o desgracia de que nuestra finca quede dentro de una actuación urbanística, el reparto de derechos y cargas urbanísticas se verá muy determinado por la superficie y situación topográfica de la parcela.

Expropiaciones. Si nuestra finca es objeto de expropiación por cualquier causa: Realización de una carretera, ampliación de caminos, canalización, etc., su superficie y posición en el terreno es determinante para el cálculo de la compensación económica.

Proyectos de construcción. Si no tenemos claros los linderos y superficies de nuestras fincas, resulta muy arriesgado llevar a cabo un proyecto de construcción de una vivienda o la urbanización de una zona. Los problemas de todo tipo que podemos encontrarnos después, justifican plenamente una buena medición inicial.

Recientemente, como ejemplo de que estos problemas son reales y ocurren todos los días, realizamos un informe técnico topográfico para determinar los linderos de una finca en Rocafort (Valencia). Nuestro cliente está viviendo una experiencia muy desagradable, al encontrarse construyendo su vivienda y encontrarse con una demanda judicial en el Juzgado de Moncada (Valencia), por invadir la finca colindante. En este caso, afortunadamente, pudimos demostrar mediante un informe pericial que no se había producido invasión, pero si no hubiera sido así, los perjuicios de todo tipo (sobre todo económicos) habrían sido enormes. Todo esto podría haberse evitado realizando una medición topográfica, que en la mayoría de las ocasiones no supera los

250 euros.



Medición topográfica de parcela urbana en Rocafort

Soluciones a las discordancias superficiales en fincas y parcelas

Como se ha visto, constituye un grave problema para el propietario de una finca o parcela, no tener reflejada correctamente mediante un plano topográfico sus linderos y superficies en el Catastro y en Registro de la Propiedad.

Catastro

En primer lugar indicaremos los mecanismos técnicos y legales para subsanar las discrepancias y rectificaciones en el Catastro Inmobiliario (Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, artículo 18):

Subsanación de discrepancias

Es el procedimiento a seguir para adecuar la topografía catastral con la realidad física. Este procedimiento se puede iniciar en el caso de que exista falta de concordancia entre la descripción catastral de la parcela y la realidad física.

Entre las fuentes de información para demostrar la falta de adecuación entre la topografía catastral y la realidad física pueden citarse, a título indicativo, los datos y documentos aportados por otras Administraciones públicas, la comprobación y depuración de los propios datos existentes en los documentos catastrales, pero sobre todo, las mediciones topográficas catastrales realizadas sobre el terreno aportadas por los propietarios. En cuanto al inicio del procedimiento, éste puede ser promovido por el interesado, poniendo en conocimiento de la Gerencia del Catastro la existencia del problema y por tanto, solicitando en cualquier momento el inicio del expediente. El plazo de resolución es de seis meses desde la notificación del acuerdo de iniciación.

Subsanación de discrepancias por parte del Notario

Este cauce, es una relevante novedad introducida por la Ley de Economía Sostenible con objetivo de mejorar, con la intervención notarial, la conciliación entre el catastro y la realidad física topográfica. Es de obligado cumplimiento para Notarios y Registradores en la autorización de documentos que incorporen la certificación catastral descriptiva y gráfica, permitiendo corregir información de linderos o superficie de las parcelas, u otros elementos topográficos de la descripción de las fincas o parcelas.

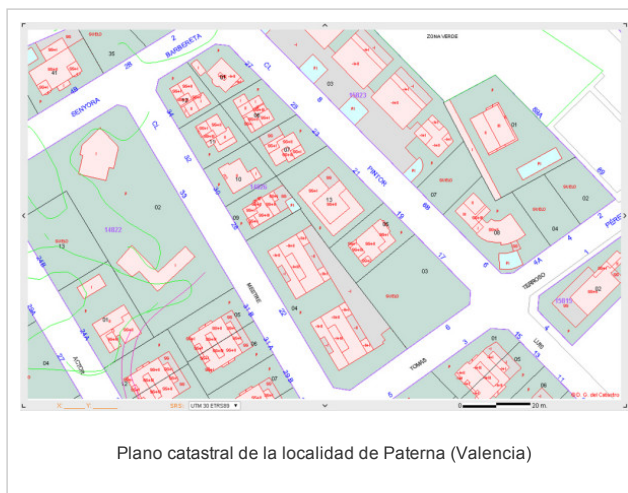
El proceso comienza con la citación del Notario a los otorgantes para que indiquen si la descripción que contiene la certificación catastral corresponde con la realidad topográfica de la finca o parcela en el momento del otorgamiento del documento público. Si los otorgantes indicaran la existencia de discrepancias el notario pedirá su acreditación por cualquier medio de prueba admitido en derecho, fundamentalmente una medición topográfica de la finca o parcela. Una vez acreditado, a juicio del Notario, y con el consentimiento de los predios colindantes, se incorporará la nueva descripción del bien inmueble. El notario dará traslado a la Dirección General del Catastro la rectificación realizada, incorporándose en el Catastro. Finalmente, la información de linderos topográficos y superficie del inmueble conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica corregida se incorporará a los asientos de las fincas ya inscritas en el Registro de la Propiedad,

Rectificación

Por último, el Catastro tiene atribuciones para rectificar de oficio la información contenida en la topografía catastral para realizar correcciones de superficie dentro del margen de tolerancia técnica (máxima diferencia admisible entre la superficie que conste en la base de datos catastral y la que se pretenda incorporar)

El proceso, cuando tenga como objetivo la modificación de los lindes y superficies topográficas de las fincas o parcelas, se anunciará en el boletín oficial de la provincia, abriéndose un tiempo de exposición pública en el Ayuntamiento durante un mínimo de 15 días y un plazo de alegaciones durante el mes siguiente. Cuando se realicen modificaciones superando la tolerancia técnica, se notificará a los propietarios, aunque no será necesaria su publicación

Registro de la Propiedad



Si hablamos del Registro de la Propiedad, los casos más habituales son aquellos relacionados con la titularidad, las superficies y linderos. Por ello, y sin querer extendernos demasiado, mostraremos las soluciones ofrecidas por el legislador.

Titularidad de las fincas

En el caso de que poseamos una finca, pero no estemos inscritos como propietarios en el Registro de la Propiedad, pero sí en el Catastro o en algún documento privado, se pueden utilizar dos mecanismos legales

descritos en La ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946:

A través de un expediente de dominio, consistente en un proceso de jurisdicción voluntaria. En dicho expediente se debe aportar certificación acreditativa del estado actual de la finca o parcela en el Catastro Topográfico Parcelario o en el Avance Catastral, Registro Fiscal o Amillaramiento.

A través del título público de adquisición, publicándose en el tablón de anuncios del Ayuntamiento los edictos expedidos por el Registrador. La inmatriculación no surte efectos respecto de terceros hasta que no hayan transcurrido dos años.

Errores en superficies y linderos

La rectificación de la superficie o/y linderos de una finca viene regulada también por la ley Hipotecaria de 1946, la cual proporciona los siguientes medios para demostrar la mayor superficie de una finca inscrita siempre que el Registrador no tenga dudas sobre su identidad:

Mediante certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, siempre que entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca. Si el exceso de superficie es inferior a la quinta parte de la cabida inscrita, se deberá hacer constar a través de un informe técnico topográfico de medición por técnico competente.

Por medio de un expediente de dominio o acta de presencia y notoriedad que incorpore un plano de medición topográfico a la misma escala que la que obra en el Catastro, e informe técnico topográfico competente sobre su medición, superficie y linderos.

A través de título público otorgado por persona que demuestre haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dicho título, con la mayor cabida, con indicación de la referencia y certificación catastral descriptiva y gráfica, para permitir la correcta identificación de la finca y su exceso de cabida.

Por último, pueden inscribirse en el Registro, como rectificación de superficie, los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita.

Conclusiones

Hemos tratado de resumir la problemática de las discordancias superficiales y descriptivas entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, tratando de resumir los mecanismos actuales que se hallan a disposición de la sociedad para su resolución, con la esperanza de que cada vez tengamos que acudir menos a ellos.

Los avances legislativos que se han producido para la mejora de la coordinación entre las dos instituciones, el impulso y apoyo técnico de las administraciones públicas implicadas, están promoviendo que la colaboración entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad sea cada vez más estrecha y fluida. Sin embargo, como se ha puesto de manifiesto en el artículo, la delimitación rigurosa y exacta de las fincas y parcelas en España no se halla plenamente garantizada por ninguna de las instituciones con competencias en materia de propiedad. El catastro tiene una función fundamentalmente fiscal, los notarios otorgan validez a las transacciones, y el Registro de la Propiedad otorga fe pública en relación a la titularidad y a los derechos reales de los bienes inmuebles. Sin embargo, ninguno de estos agentes tiene como objeto delimitar y definir los límites de las propiedades de forma exacta y fiel

Para cubrir esta necesidad y complementar la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria sería necesario ir un poco más allá y realizar un esfuerzo en dotarnos de instrumentos para equipararnos con nuestros vecinos del norte de Europa. Medios técnicos los hay, sólo hace falta como siempre voluntad política

En Albireo Topografía y Geomática nos podemos encargar, si así lo desea, de todos los trámites administrativos necesarios, además de las necesarias mediciones topográficas para resolver todos los problemas descritos aquí.



Compartir



[Aviso legal](#) | [Mapa del sitio](#)

657661991



963646384

info@albireotopografia.es



C/Maestro Vicente Alonso 26
46110 Godella (Valencia)