



*La importancia del técnico en la
coordinación del instrumento público
y del Catastro con la realidad física*

DERECHO

creación intelectual

convención

los derechos se prueban - representación

¿como se prueba en el proceso y se acredita en el tráfico
jurídico? instrumento público

REALIDAD FISICA

material - percibible por los sentidos

medible

la realidad se comprueba

DERECHO REAL

eficacia erga omnes

exige a todos un deber de abstención y no intromisión
por ello requiere publicidad

DERECHO OBLIGACIONAL

eficacia inter partes

exige a una persona determinada un comportamiento
en principio no requiere publicidad

CODIGO CIVIL

Artículo 1261.

No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes:

- 1.º Consentimiento de los contratantes.
- 2.º Objeto cierto que sea materia del contrato.
- 3.º Causa de la obligación que se establezca.

Artículo 1262.

El consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato.

Artículo 348.

La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa o del animal para reivindicarlo.

Artículo 350.

El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella, y puede hacer en él las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan, salvas las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en las leyes sobre Minas y Aguas y en los reglamentos de policía.

TRAS LA LEY 13/2015

Incorporación de base gráfica

geometría de la parcela

linderos georreferenciados

representación gráfica

certificación catastral descriptiva y gráfica

representación gráfica alternativa

validación técnica

coherencia gráfica

coordinación

subsanción de discrepancias

rectificación de descripción, superficie y linderos

DELIMITACION DE LA PROPIEDAD.

Deslinde. **Artículo 384.** Todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes. La misma facultad corresponderá a los que tengan derechos reales.

Cerramiento. **Artículo 388.** Todo propietario podrá cerrar o cercar sus heredades por medio de paredes, zanjas, setos vivos o muertos, o de cualquier otro modo, sin perjuicio de las servidumbres constituidas sobre las mismas.



REPRESENTACION GRAFICA.

Delimitación por técnico – georreferenciación – representación de su geometría y linderos



CONSTANCIA EN EL INSTRUMENTO PÚBLICO

Evolución

Descripción literaria

Croquis

Plano – representación a escala

Georreferenciación (representación gráfica)

LA REALIDAD Y SU REPRESENTACION NO SON LO MISMO

- REALIDAD FISICA VERSUS REPRESENTACION REALIDAD
- LA REALIDAD FISICA ES LA QUE ES
- LOS EFECTOS DERIVAN DE LA REALIDAD
- REALIDAD JURIDICA (CONCEPTUAL-TITULARIDAD-GRAVAMENES)
- CONCEPTUALMENTE NO DEBE SER LO MISMO
- LA REPRESENTACION TIENE MARGEN DE ERROR
- LA REPRESENTACION ES UNA PRESUNCION DE REALIDAD
- REALIDAD FISICA (OBJETO MATERIAL DEL DERECHO)

PUNTO DE PARTIDA



Coordinar

**INSTRUMENTO
PUBLICO**

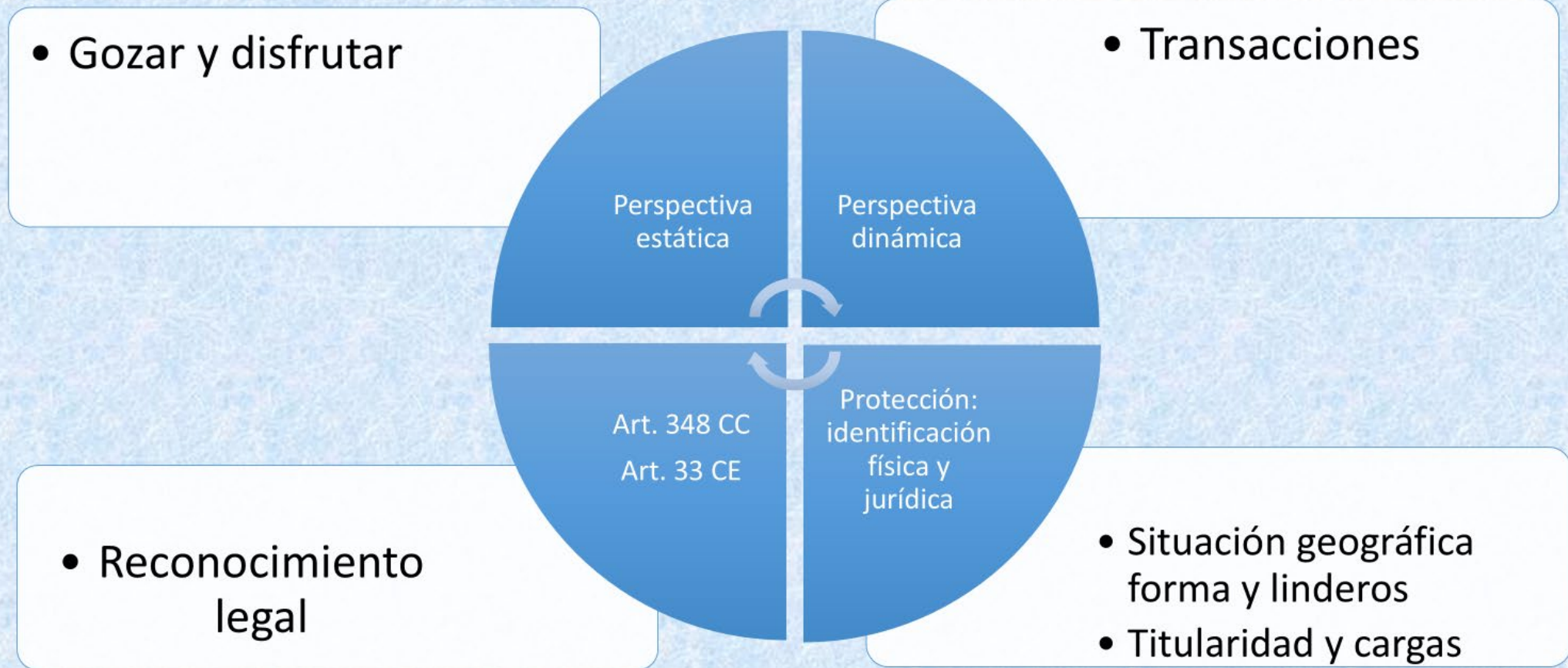
**REALIDAD
FISICA**

CATASTRO
Incorporación base
catastral a RP

PUNTO DE LLEGADA
INFORMACION
TERRITORIAL
GRAFICA



LA PROPIEDAD TERRITORIAL



Técnico competente

Técnico competente

Notario

COHERENCIA MATERIAL



COHERENCIA FORMAL



COHERENCIA JURIDICA

REALIDAD FISICA



UNIDAD GRAFICA
CATASTRO



INSTRUMENTO PUBLICO
INSCRIPCION REGISTRAL

COHERENCIA

- REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Coherente en cuanto al dato jurídico. ¿Por qué? Sus datos provienen de documentos públicos (judiciales, notariales o administrativos)



- CATASTRO

Coherente en dato gráfico ¿por qué? Su base gráfica abarca todo el territorio de forma que no puedes modificar una parcela sin alterar las colindantes



COHERENCIA MATERIAL

la realidad física

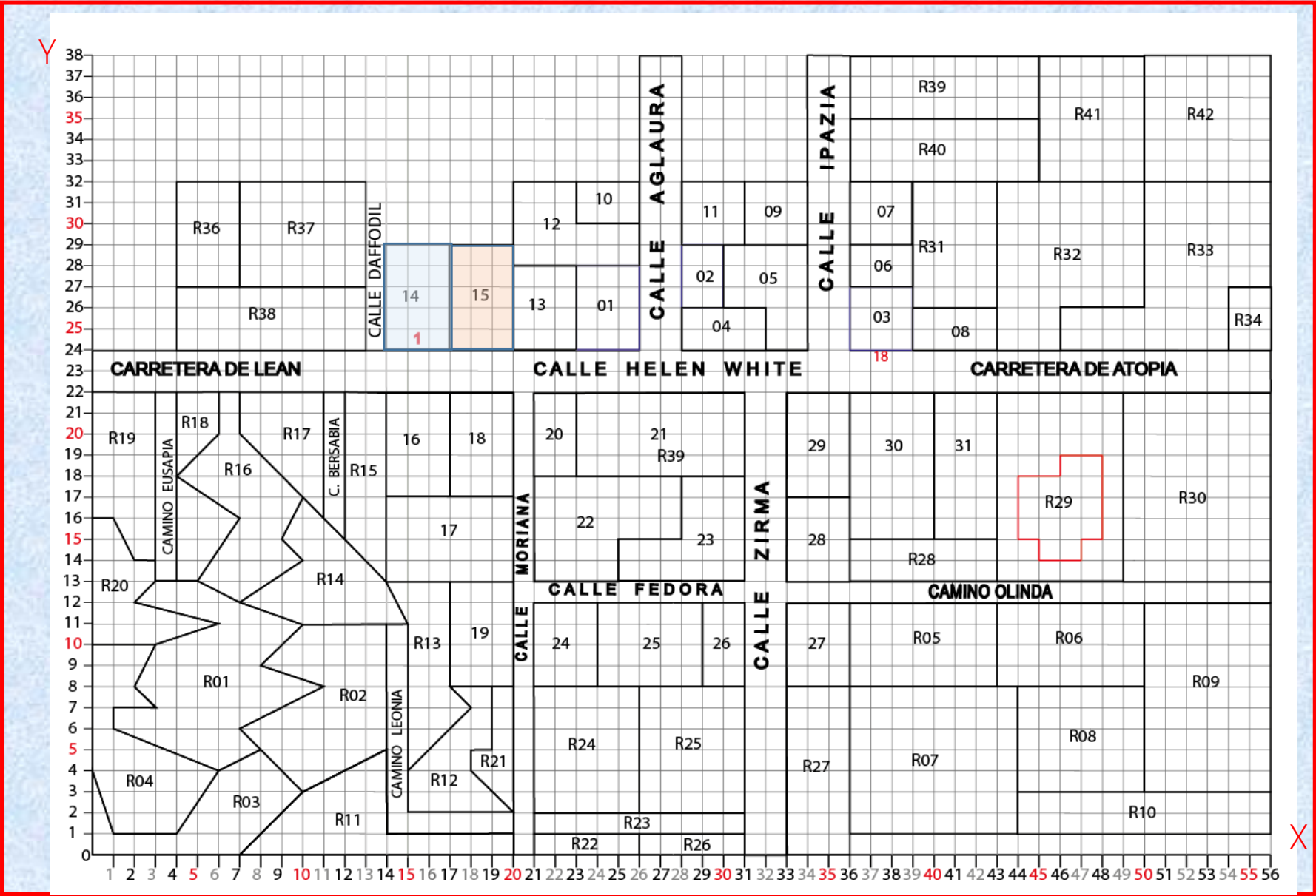
Comprobación de campo

Determinación de geometría y
linderos

Del croquis a la georrefrenciación

Representación gráfica de la
georreferenciación

LA GEORREFERENCIACIÓN



PARCELA 14

X 14 Y 29

X 17 Y 29

X 17 Y 24

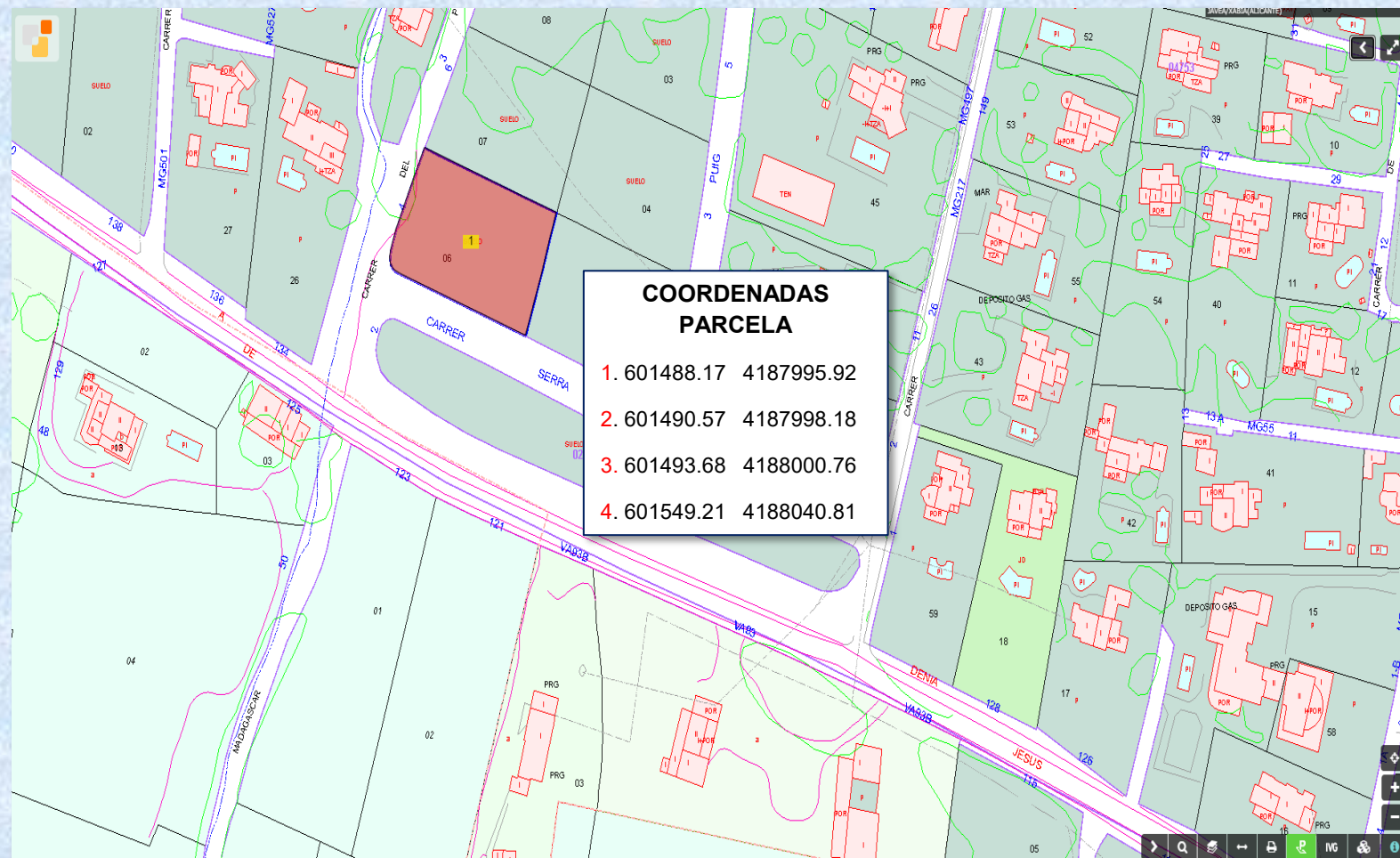
X 14 Y 24

X 14 Y 29

NUESTRA CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA: LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL

La cartografía oficial utilizada por nuestros dos principales sistemas de información territorial, el Catastro y el Registro de la Propiedad, es la cartografía elaborada y mantenida por la Dirección General del Catastro -LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL- que cubre toda España, exceptuando Navarra y el País Vasco que poseen su propio sistema catastral.

La cartografía catastral está integrada por los INMUEBLES CATASTRALES, que son las unidades mínimas que utiliza el sistema



COHERENCIA FORMAL

la unidad gráfica

EL TERRITORIO NO ES ELASTICO. ES FINITO.

LAS CARTOGRAFIA CATASTRAL ABARCA TODO EL TERRITORIO

SI SE ALTERA UNA PORCION DEL TERRITORIO SE ALTERA EL RESTO
PRINCIPIO DE COHERENCIA

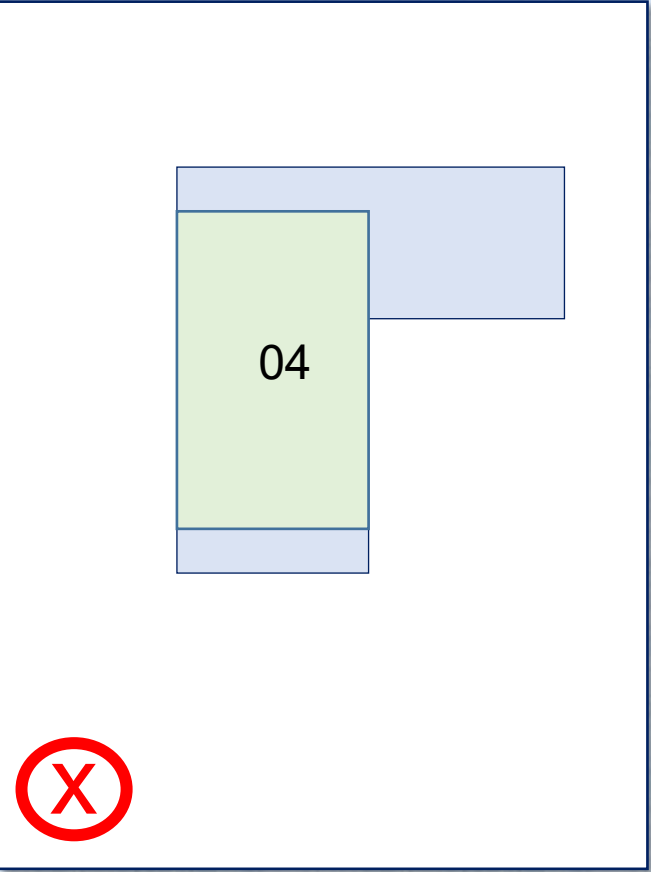
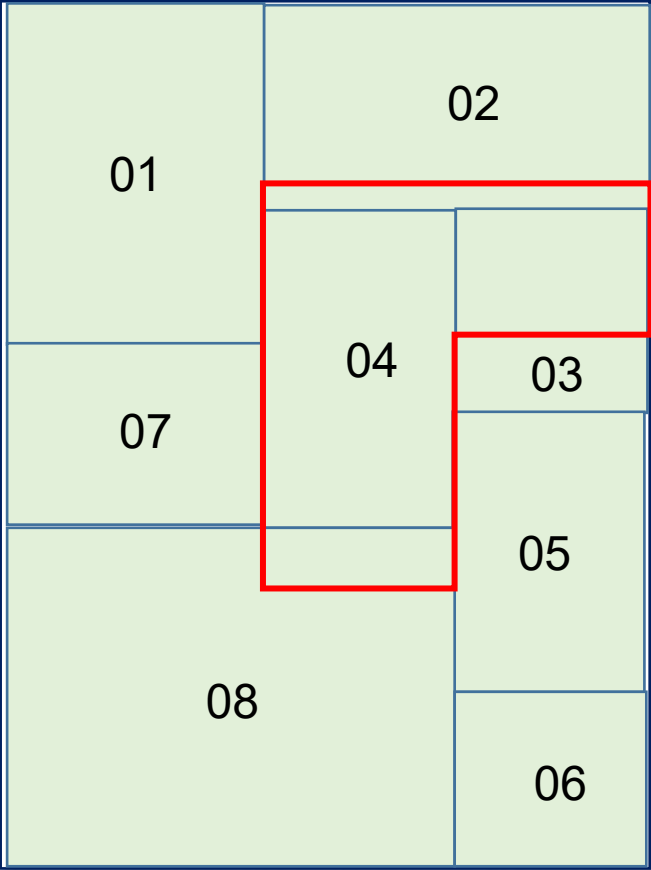
LA REPRESENTACION ALTERNATIVA DEBE SER COHERENTE CON EL
CONJUNTO

PRINCIPIO DE VALIDACION TECNICA. VALIDACION POSITIVA

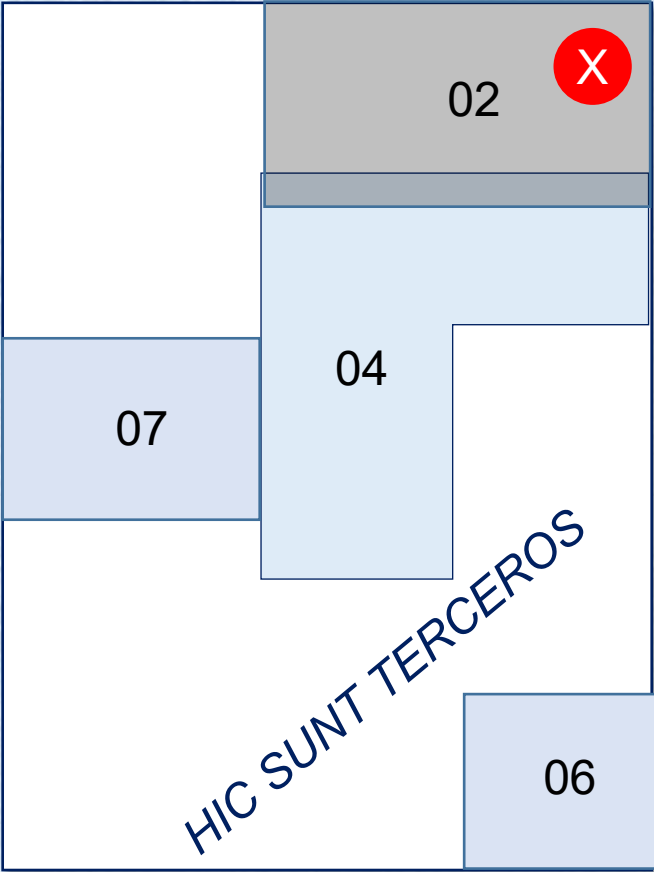
EL GRAN ERROR CONCEPTUAL DE LA VALIDACION NEGATIVA

EL RIESGO DE DOS CARTOGRAFÍAS DESCOORDINADAS

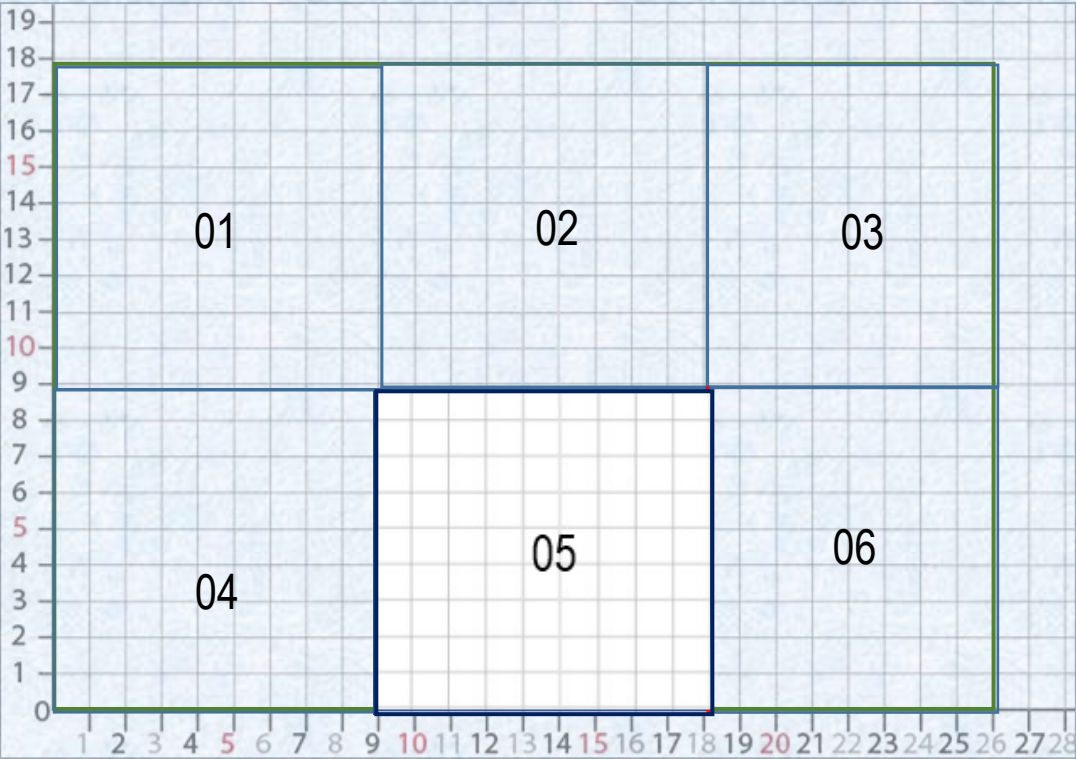
A



B



LA VALIDACIÓN TÉCNICA



POSITIVO

PARCELA 01		PARCELA 02		PARCELA 03		PARCELA 04		PARCELA 05		PARCELA 06	
X	Y	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
0	18	9	18	18	18	0	9	9	9	18	9
9	18	18	18	26	18	9	9	18	9	26	9
9	9	18	9	26	9	9	0	18	9	26	0
0	9	9	9	18	9	0	0	9	0	18	0
0	18	9	18	18	18	0	9	9	9	18	9



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

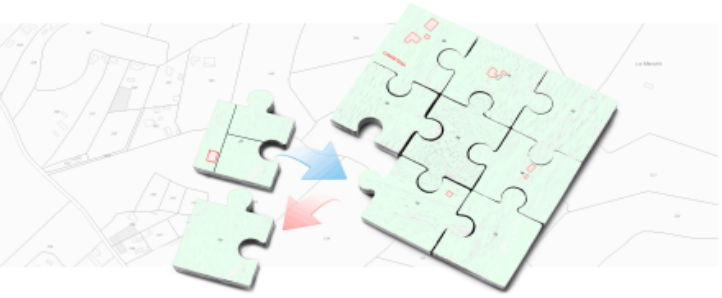


DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: Q657JWDJP1F98AN



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



POSITIVO

Tipo de operación

SEGREGACIÓN

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: Q657JWDJP1F98AN (verificado en [Hacer firma electrónica gta.es](#)) | Fecha de firma: 03/03/2021



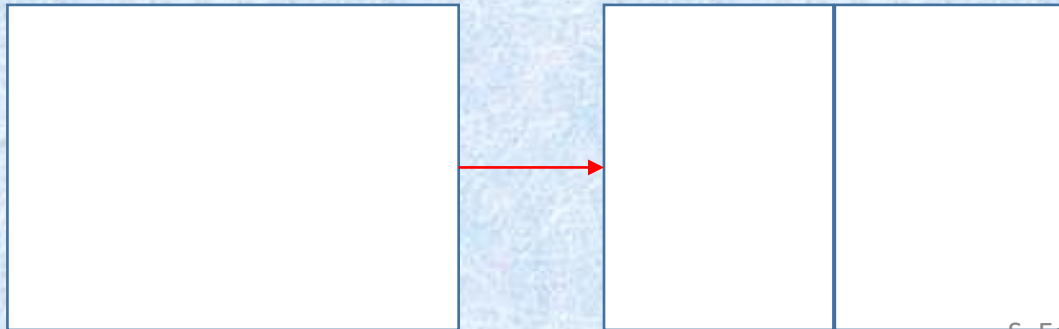
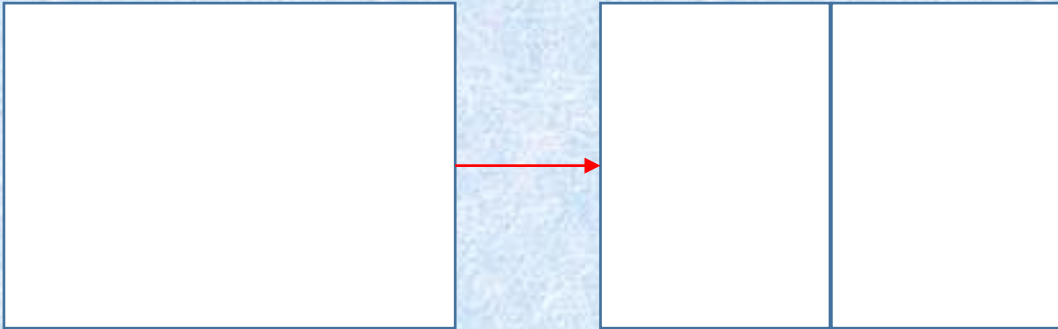
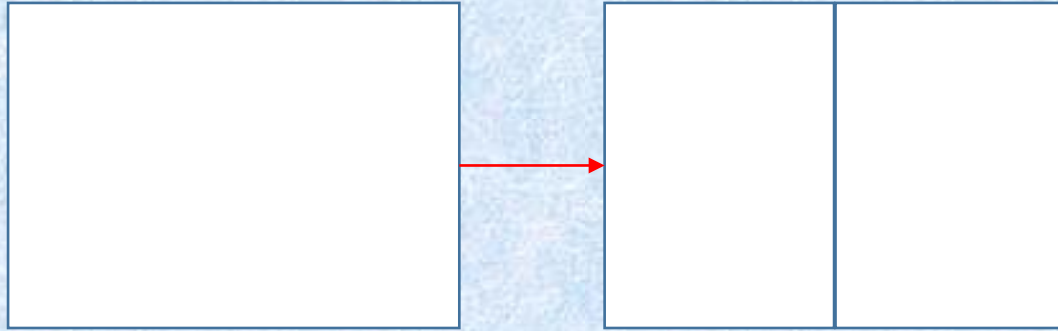
Hoja 1/6

COHERENCIA JURIDICA

el instrumento público

EQUIVALENCIA ENTRE OPERACIONES GRÁFICAS Y JURÍDICAS

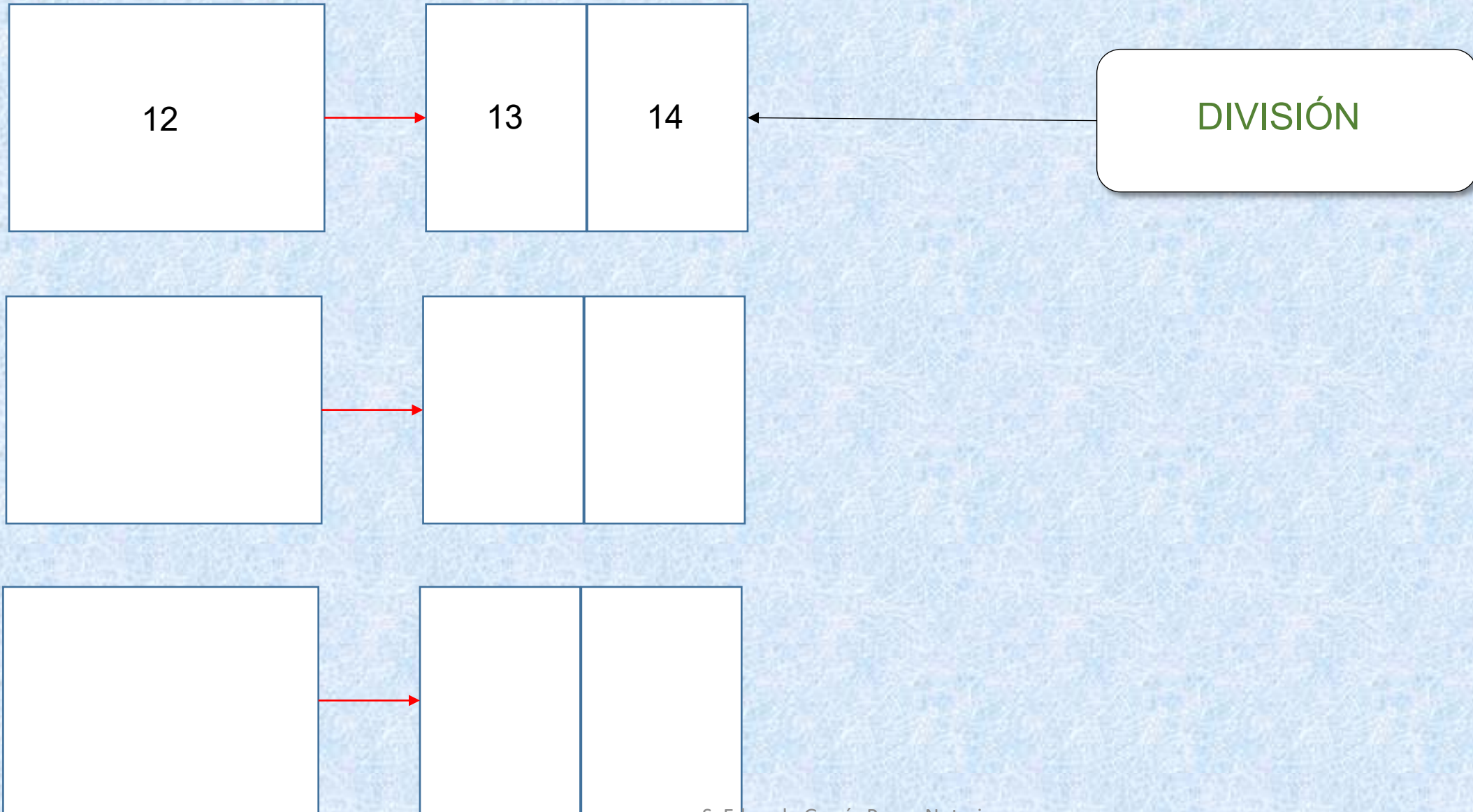
OPERACIÓN GRÁFICA



EQUIVALENCIA ENTRE OPERACIONES GRÁFICAS Y JURÍDICAS

OPERACIÓN GRÁFICA

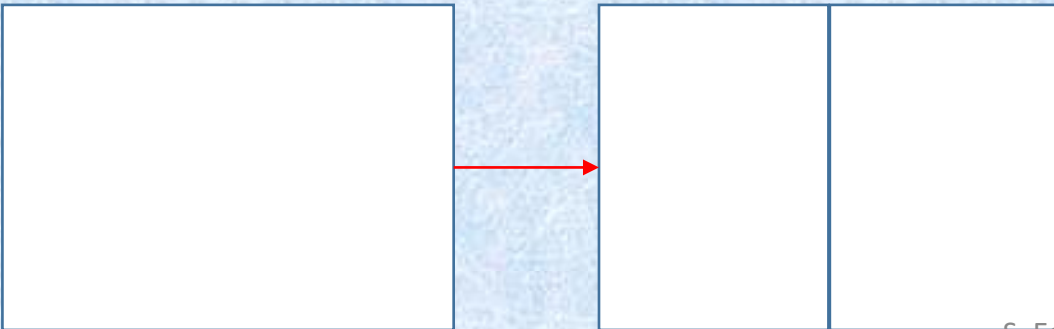
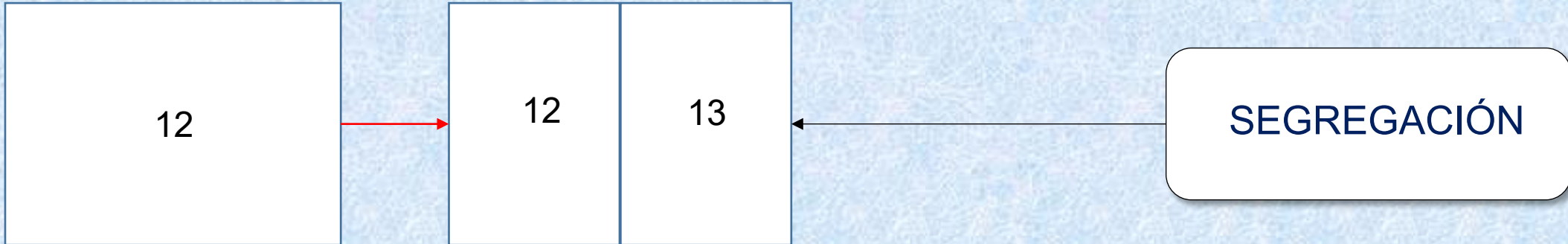
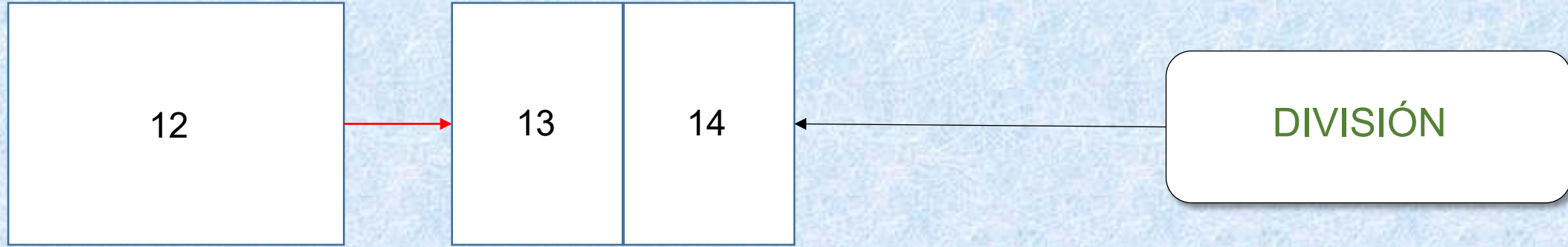
OPERACIÓN JURÍDICA



EQUIVALENCIA ENTRE OPERACIONES GRÁFICAS Y JURÍDICAS

OPERACIÓN GRÁFICA

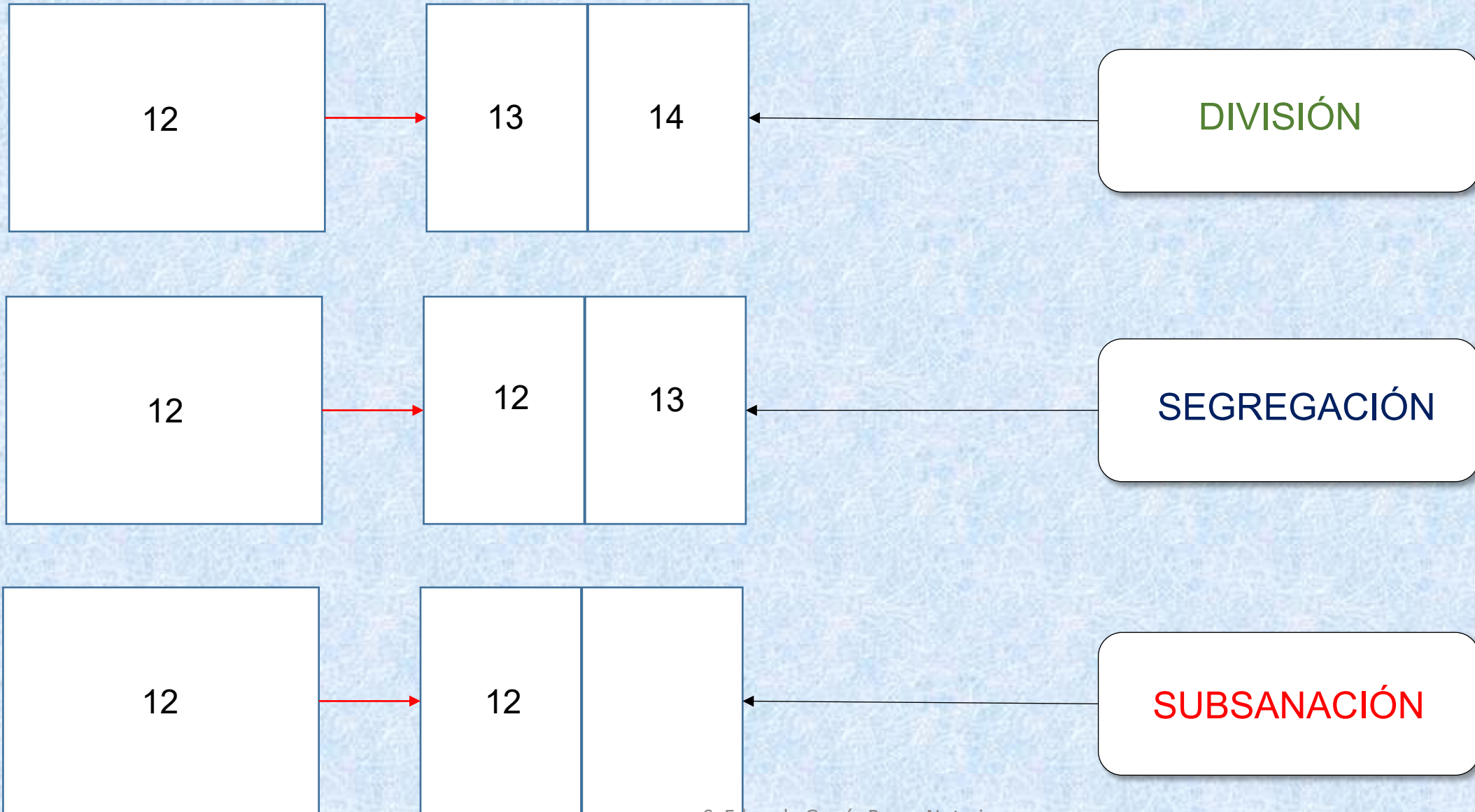
OPERACIÓN JURÍDICA



EQUIVALENCIA ENTRE OPERACIONES GRÁFICAS Y JURÍDICAS

OPERACIÓN GRÁFICA

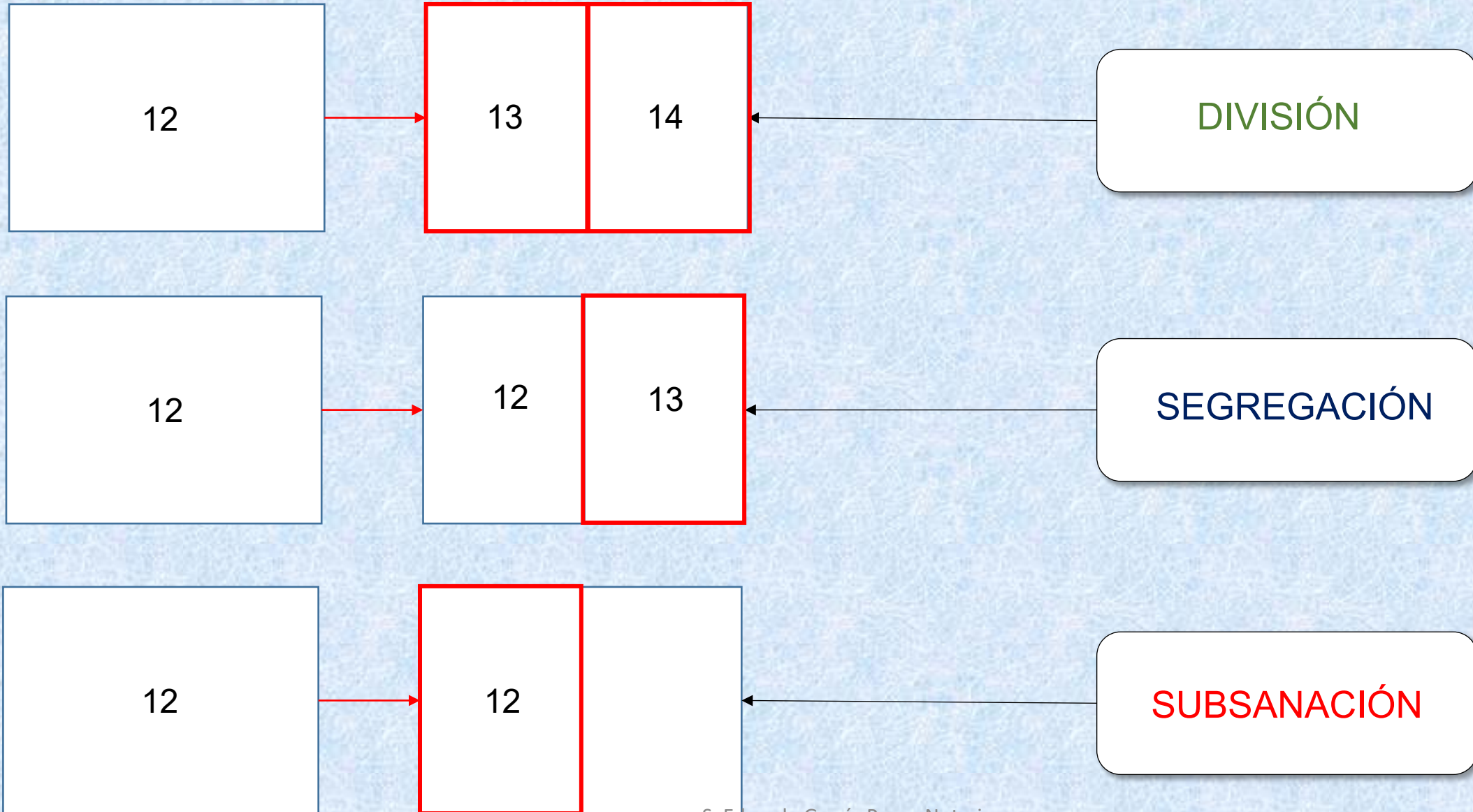
OPERACIÓN JURÍDICA



EQUIVALENCIA ENTRE OPERACIONES GRÁFICAS Y JURÍDICAS

OPERACIÓN GRÁFICA

OPERACIÓN JURÍDICA



PRINCIPIO BASE DEL SISTEMA

la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral

REGLA GENERAL

certificación catastral descriptiva y gráfica

EXCEPCION

representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa admisible únicamente (art.10.3 LH) en los casos contemplados en la Ley

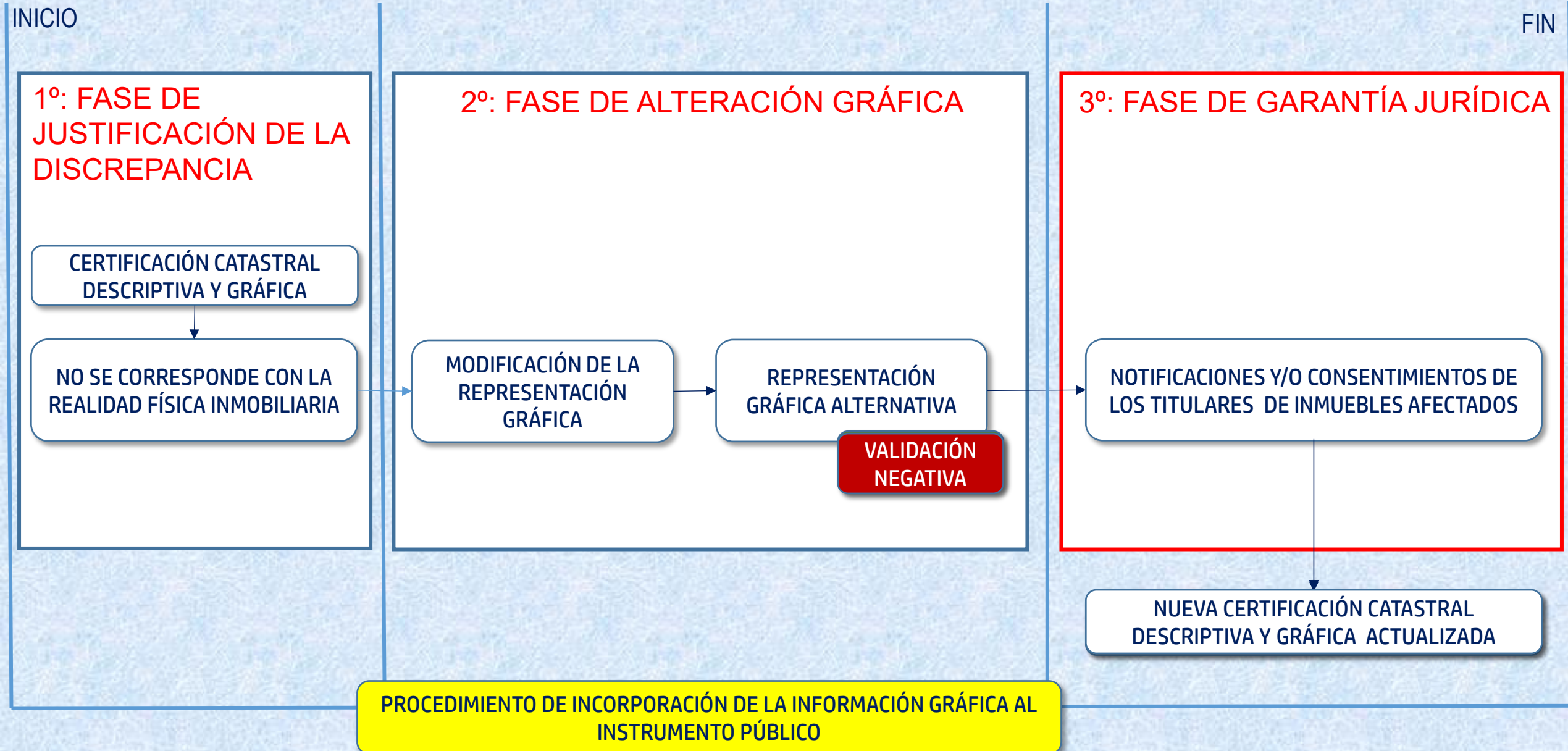
REGLA GENERAL

- Art. 10.2 LH
- Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica

ADMISION RGA

- Art. 10.3 LH: a) Procedimientos de concordancia RP – realidad extrarregistral
b) Modificaciones físicas de las fincas
- Subsanción discrepancias Catastro

EL ORDEN SECUENCIAL DEL PROCEDIMIENTO DE LA INCORPORACIÓN GRÁFICA



Diversos procedimientos

REALIDAD INMOBILIARIA



DISCREPANCIA



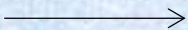
REPR GRAF ALTERNATIVA



VALIDACIÓN TÉCNICA



ESCRIT SUBS DISCREPANCIA



COINCIDENCIA



CATASTRO

CERT DESCR GRAF



REGISTRO



NO COINCIDE



EXPEDIENTE RECTIFICACIÓN REGISTRAL 201 LH
S. Eduardo García Parra, Notario

MODIFICACIÓN



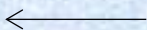
REPR GRAF ALTERNATIVA



VALIDACIÓN TÉCNICA



ESCRIT DE MODIFICACIÓN



COINCIDENCIA



INCORPORACIÓN REPR GRÁFICA 199 LH



NO ESTÁ INSCRITA



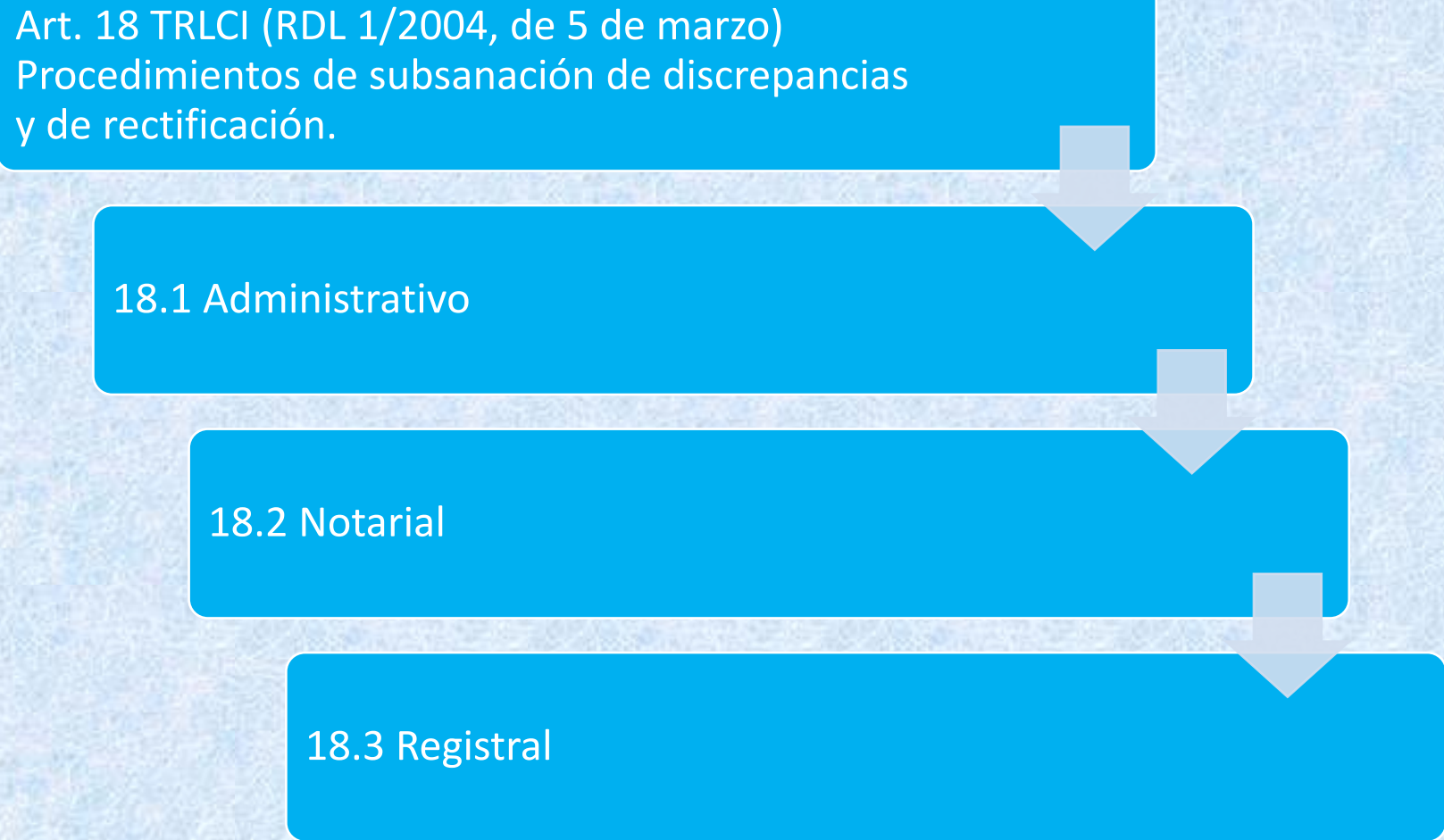
EXPEDIENTE DE DOMINIO 203LH



DOBLE TÍTULO ADQUISICIÓN 205LH

NORMATIVA CATASTRAL

Art. 18 TRLCI (RDL 1/2004, de 5 de marzo)
Procedimientos de subsanación de discrepancias
y de rectificación.



```
graph TD; A[Art. 18 TRLCI (RDL 1/2004, de 5 de marzo)  
Procedimientos de subsanación de discrepancias  
y de rectificación.] --> B[18.1 Administrativo]; B --> C[18.2 Notarial]; C --> D[18.3 Registral];
```

18.1 Administrativo

18.2 Notarial

18.3 Registral

NORMATIVA REGISTRAL



a/ Disposiciones generales

Arts. 9 y 10 LH



b/ Concordancia entre Registro y realidad jurídica (Tit. VI LH)

Art. 198 Procedimientos

Art. 199 Incorporación de base gráfica

Art. 200 Expediente de deslinde

Art. 201 Expediente de rectificación de descripción, superficie y linderos

Art. 202 Declaraciones de obra

Art. 203 Expediente de dominio para inmatriculación

Art. 204 a 207 Inmatriculación

Arts 208 a 210 reanudación de tracto, doble inmatriculación y liberación de cargas y gravámenes (no afectan a la realidad física sino a la titularidad)

¿CUANDO Y COMO ACCEDE LA REPRESENTACION GRAFICA?

I.- *INCORPORACION OBLIGATORIA (art. 9.b LH):*

1.- Inmatriculación.

2.- Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral.

3.- Parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde. C

II.- *INCORPORACION VOLUNTARIA*

1.- Con ocasión del otorgamiento de cualquier escritura

2.- Como operación específica.

POSIBLE ACUMULACION DE SITUACIONES PRACTICAS

Parcela real no coincide

Se pretende su modificación física

RGA parcela real

Subsanación discrepancias catastro y/o rectificación RP

RGA modificación física parcela

Otorgamiento escritura y modificación simultánea de la base gráfica catastral. Incorporación de las certificaciones catastrales de las fincas resultantes

Inscripción en el Registro de la Propiedad y COORDINACION

INMATRICULACIÓN



A. Certificación catastral
descriptiva y gráfica (art
10.2 LH).



B. ¿Y si la finca real no
coincide con parcela
catastral?



Arts 203 (expediente de dominio) y 205 (doble título) deberemos rectificar previamente catastro antes de acceder al Registro de la Propiedad. Posibilidad: expediente notarial de subsanación de discrepancias 18.2 TRLCI con comunicación y respuesta simultánea de Catastro a través de la aplicación notarios-catastro.

PROCEDIMIENTOS DE CONCORDANCIA REGISTRO - REALIDAD

-  A. Expediente notarial de deslinde (art. 200 LH)
-  B. Expediente notarial de dominio para subsanar descripción, superficie o linderos (art 201 LH)
-  C. ¿excesos de cabida?
-  D. 199 LH versus 201 LH
Registral 199 LH y 18.3 TRLCI posterior.
Notarial 201 LH y 18.2 TRLCI anterior.

MODIFICACIONES FISICAS DE FINCAS

Certificación catastral descriptiva y gráfica o representación georreferenciada alternativa (10.3 LH).



A. Finca real = parcela catastral = finca registral.

Regla general: Certificación catastral descriptiva y gráfica de parcela matriz – RGAP con las modificaciones físicas – igual calificación jurídica RGAP operación formalizada en escritura – comunicación notario a Catastro y obtención de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas parcelas resultantes – acceso a RP.

Excepciones.



B. Finca real = parcela catastral ≠ finca registral

Excesos de cabida < 10 %. Conforme A Regla general. Posible 199 LH.

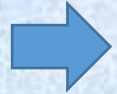
Excesos de cabida > 10 %. Procedimiento notarial 201 LH y después conforme A Regla general Según DGSJFP cabe procedimiento 199 LH.



C. Finca real = finca registral ≠ parcela catastral.

Previa modificación catastral. Procedimiento notarial 18.2 TRLCI. Después conforme A Regla general.

Posterior modificación catastral (arts 9, 10 y 199 LH). Problemas.



D. Finca real ≠ parcela catastral ≠ finca registral

Acumulación de procedimientos de B y C.

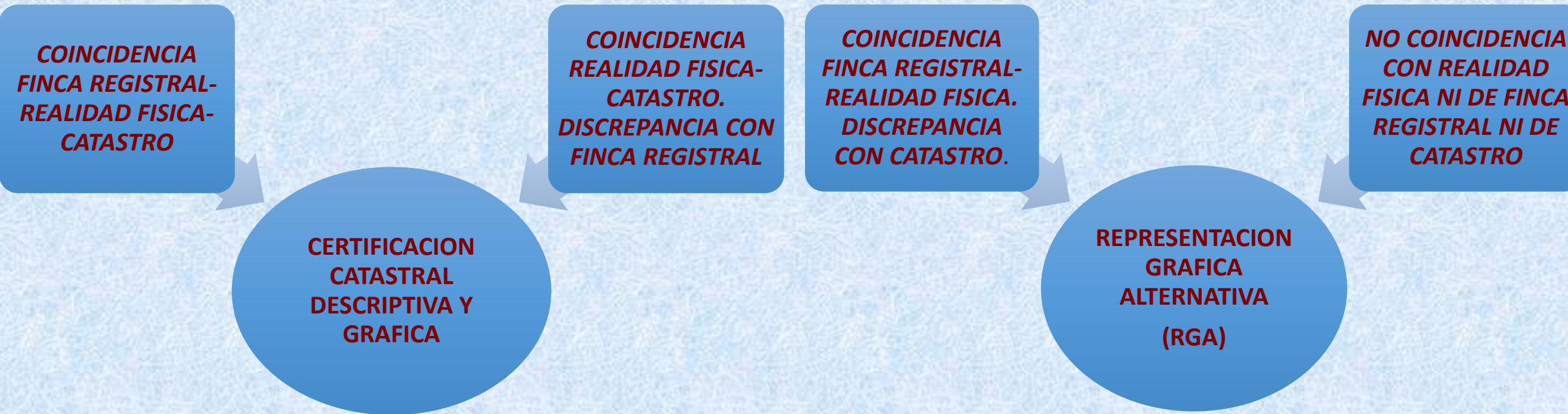
CON OCASIÓN DEL OTORGAMIENTO DE CUALQUIER
ESCRITURA O COMO OPERACIÓN ESPECÍFICA

- ➡ A. Finca real = parcela catastral = finca registral.
- ➡ B. Finca real = parcela catastral ≠ finca registral.
- ➡ C. Finca real = parcela registral ≠ parcela catastral.
- ➡ D. Finca real ≠ parcela catastral ≠ finca registral.

OBRAS NUEVAS (Art. 202.2 LH)

- ➡ Finalidad: Que la edificación esté dentro del perímetro de la parcela y no haya invasión de parcelas colindantes.
- ➡ Debe delimitarse mediante sus “coordenadas de referenciación geográfica”.
- ➡ ¿Debemos coordinar previamente Registro-Catastro-Realidad?
¿Es aplicable esta exigencia a las declaraciones de obras nuevas en construcción?
- ➡ ¿Es exigible la georreferenciación en el caso de declaración de nuevas plantas?
- ➡ ¿Es exigible en el caso de las obras declaradas por antigüedad?
ICUC

Actuación agentes implicados



COORDINACION

REGLA GENERAL: **Voluntaria (pero conveniente)**

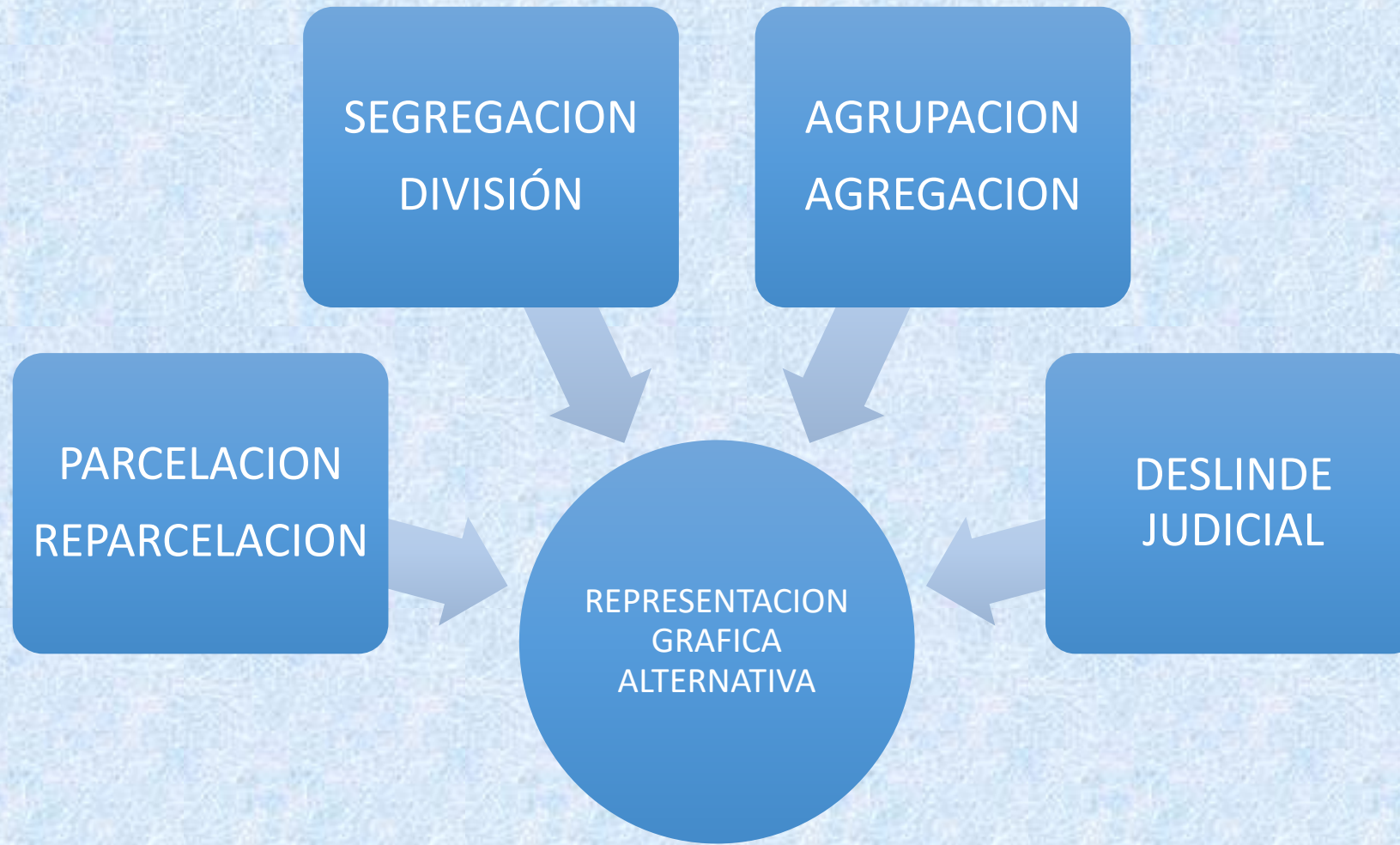
EXCEPCION: **Obligatoria**

➡ **Inmatriculación de fincas**

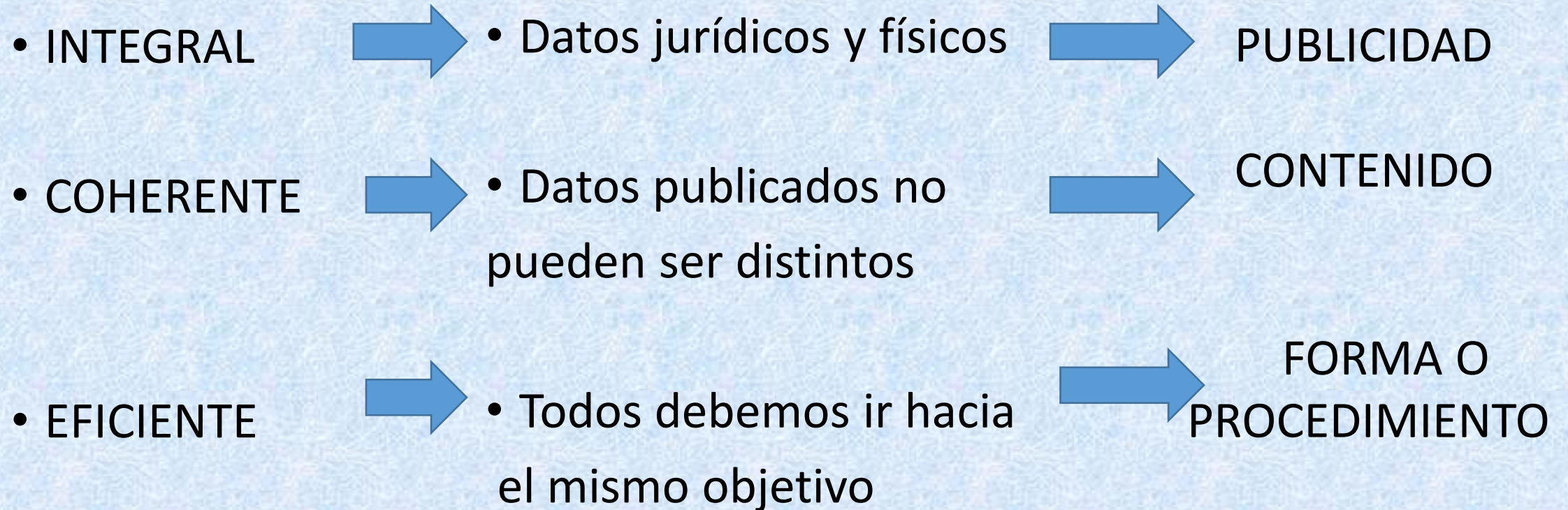
➡ **Algunos casos de concordancia RP-realidad**

➡ **Modificaciones físicas (agrupaciones, divisiones, etc)**

MODIFICACIONES FISICAS DE FINCAS



NUEVO SISTEMA DE PUBLICIDAD TERRITORIAL



PUBLICIDAD INTEGRAL



COHERENCIA



EFICIENCIA