

**UNIVERSIDAD MIGUEL HERNÁNDEZ DE ELCHE**  
**ESCUELA POLITÉCNICA SUPERIOR DE ORIHUELA**  
**GRADO EN INGENIERÍA AGROALIMENTARIA Y AGROAMBIENTAL**



**“METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTOS PARA LA  
IDENTIFICACIÓN Y DETERMINACIÓN DE FINCAS  
RÚSTICAS. REDACCIÓN DE INFORME PERICIAL EN EL  
TÉRMINO MUNICIPAL DE EL CAMPELLO”**

**TRABAJO FIN DE GRADO**

**Septiembre-2015**

**Autor: Juan José Berenguer Baldó**

**Tutor/es: José Cordero Gracia**



**TÍTULO:**

“METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DETERMINACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS. REDACCIÓN DE INFORME PERICIAL EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL CAMPELLO”

**RESUMEN:**

En este trabajo se redacta un informe pericial para identificar y determinar dos fincas rústicas situadas en el término Municipal de El Campello. Se trata de un informe pericial de parte, solicitado por la propiedad con el fin de defender sus derechos sobre estas fincas en un procedimiento civil, a raíz de la aparición de un conflicto por su titularidad. Además del propio informe, el trabajo aborda las circunstancias, la legislación y los medios técnicos utilizados para identificar y determinar fincas.

**PALABRAS CLAVE:**

Informe Pericial, propiedad, fincas rústicas, cartografía, linderos

**TITLE:**

"METHODODOLOGY AND PROCEDURES FOR IDENTIFICATION AND DETERMINATION OF RUSTIC PROPERTIES. WRITING OF EXPERT REPORT IN THE MUNICIPALITY OF EL CAMPELLO"

**SUMMARY:**

In this dissertation an expert report is drawn up to identify and define two rustic properties located in the municipality of El Campello. It is an expert report by motion of the Party, requested by the property in order to defend their rights on these estates in a civil procedure, following the emergence of a conflict over the ownership. In addition to the report itself, the dissertation tackles the circumstances, legislation and technical means used to identify and determine lands.

**KEYWORDS:**

Expert Report, property, rustic properties, cartography, boundaries

# ÍNDICE

<b>1.- INTRODUCCIÓN</b> .....	5
1.1.- LA PROPIEDAD PRIVADA. TITULARIDAD CATASTRAL Y REGISTRAL.....	5
1.2.- CONFLICTOS DERIVADOS DE LA PROPIEDAD DE INMUEBLES.....	9
1.3.- SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCORDANCIA.....	13
1.4.- CONFLUENCIA DE LOS CONFLICTOS EN LA LEC.....	16
<b>2.- OBJETIVOS</b> .....	18
<b>3.- EL PAPEL DE LA PRUEBA PERICIAL EN LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL</b> .....	20
3.1.- LA PRUEBA PERICIAL DE PARTE.....	21
3.2.- LA FUNCIÓN PROCESAL DE LOS PERITOS.....	23
3.3.- VALORACIÓN DE LA PRUEBA PERICIAL.....	25
3.4.- LA FIGURA DEL GEÓMETRA EXPERTO EUROPEO.....	26
<b>4.- MÉTODOS Y HERRAMIENTAS DE IDENTIFICACIÓN Y DETERMINACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS</b> .....	31
4.1.- CARTOGRAFÍAS.....	33
4.1.1.- CARTOGRAFÍA CATASTRAL.....	35
4.1.2.- CARTOGRAFÍA REGISTRAL.....	44
4.1.3.- CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS.....	49
4.1.4.- FOTOGRAFÍAS AÉREAS.....	55
4.2.- DESCRIPCIONES LITERALES.....	59
4.2.1.- DESCRIPCIONES LITERALES REGISTRALES.....	59
4.2.2.- DESCRIPCIONES LITERALES CATASTRALES.....	64
4.3.- APLICACIONES INFORMÁTICAS.....	64
4.3.1.- PROGRAMAS CAD.....	65
4.3.2.- SIG.....	69
4.4.- TOMA DE DATOS EN CAMPO.....	73
<b>5.- REDACCIÓN DE INFORME PERICIAL DE IDENTIFICACIÓN Y DETERMINACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL CAMPELLO</b> .....	77
5.1.- ANTECEDENTES.....	77
5.2.- REDACCIÓN.....	79
<b>6.- CONCLUSIONES</b> .....	82
<b>7.- BIBLIOGRAFÍA</b> .....	86
<b>ANEXO</b> .....	91

## 1.- INTRODUCCIÓN

### 1.1.- LA PROPIEDAD PRIVADA. TITULARIDAD CATASTRAL Y REGISTRAL

La Constitución Española en su artículo 33 reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia, y aunque dispone que la función social delimitará su contenido, también establece que nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social. Se puede definir propiedad como el derecho real que consiste en el grado máximo de poder sobre una cosa de la que se es titular. El Código Civil lo define en términos absolutos como <sup>1</sup>el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. Por tanto, se requiere de un bien u objeto sobre el cual ejercer este derecho. En sentido jurídico, un bien es todo aquello de carácter material o inmaterial susceptible de tener un valor. En nuestro caso, por ser el objeto del presente trabajo, y a lo largo del mismo, vamos a tratar sobre bienes materiales y concretamente sobre bienes inmuebles de naturaleza rural, que dejando de lado el lenguaje jurídico, comúnmente denominamos fincas rústicas o explotaciones agropecuarias.

**TABLA 1. Propiedad. Tipos y formas de adquisición y pérdida.**

Propiedad	
<b>Tipos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•<b>Propiedad Mobiliaria</b>, que es la que se tiene sobre cosas que pueden trasladarse de un lugar a otro sin estropearse.</li> <li>•<b>Propiedad Inmobiliaria</b>, que es aquella que se tiene sobre las cosas que no pueden ser trasladados sin deteriorarse.</li> <li>•<b>Propiedades especiales</b>. Se reglamentan con leyes especiales (ej. la propiedad intelectual...).</li> </ul>
<b>Formas de adquisición</b> (según art. 609 CC)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•<b>Por ocupación</b>. Se puede efectuar cuando el bien no tiene dueño.</li> <li>•<b>Por prescripción</b>. Se pide algo por el transcurso del tiempo. Los requisitos para poder realizar la petición son: haber poseído el bien, atenerse a la ley, hacerlo de buena fe y cumplir los plazos indicados.</li> <li>•<b>Por transmisión</b>, bien sea "mortis causa" (con o sin testamento) o "intervivo" (mediante compra-venta, permuta o donación).</li> <li>•<b>Por accesión</b>. La propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen, se les une o incorpora natural o artificialmente.</li> </ul>
<b>Formas de pérdida</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•<b>Por abandono</b>. Ha tenido que transcurrir un periodo dilatado de tiempo</li> <li>•<b>Por expropiación</b>. Se suele dar en bienes inmuebles que por interés público son comprados por un justiprecio.</li> <li>•<b>Por pérdida involuntaria</b>. Ej. Un terremoto que derrumba un edificio.</li> <li>•<b>Por las condiciones resolutorias de los contratos</b>. Cuando una cláusula del contrato exige su anulación si se dan unas determinadas circunstancias.</li> </ul>

**Fuente: Elaboración propia a partir de portal jurídico (<http://todoelderecho.com/Apuntes/>)**

<sup>1</sup> Artículo 348 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. Texto Consolidado. Última modificación 29 de julio de 2015.

Por otro lado, consideramos al titular de un bien a quien tiene un título por el cual es denominado o quien goza legítimamente de un derecho declarado o reconocido a su favor, o si elegimos una definición más práctica, el que figura como dueño. En este sentido cabe diferenciar entre Titular Catastral y Titular Registral.

Titular Catastral de un bien inmueble. <sup>2</sup>Son titulares catastrales las personas naturales y jurídicas dadas de alta en el Catastro Inmobiliario por ostentar, sobre la totalidad o parte de un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes derechos:

- Derecho de propiedad plena o menos plena.
- Concesión administrativa sobre el bien inmueble o sobre los servicios públicos a que se halle afecto.
- Derecho real de superficie.
- Derecho real de usufructo.

<sup>3</sup>Debido a que el Catastro tiene por finalidad principal determinar con la mayor precisión posible el objeto tributario de los impuestos territoriales para obtener la máxima justicia en la exacción de tales impuestos, cuando el Catastro asigna una titularidad a una parcela catastral, dicho titular se convierte en sujeto de una serie de derechos y de obligaciones jurídicas, principalmente de tipo administrativo y sobre todo fiscal. Las condiciones de veracidad de la titularidad catastral no son jurídicamente comprobadas y por lo tanto se pueden considerar como meramente indiciarias, las mismas no producen efectos frente a terceros y en ellas no se apoya el sistema hipotecario español, ni el sistema de responsabilidad patrimonial de los ciudadanos. Sirven sin embargo dichas titularidades para girar impuestos y como un soporte de titularidad subsidiario al que acudir para el caso de que las Administraciones que tienen necesidad de actuar sobre el territorio, no conozcan de manera fehaciente quien es el dueño de un inmueble a través del Registro de la Propiedad.

---

2 Artículo 9 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Texto Consolidado. Última modificación 25 de junio de 2015.

3 Beatriz Corredor Sierra (Registradora de la Propiedad. Ex Ministra de Vivienda). Curso CADRI 2014.

Titular registral de un inmueble. Es la persona natural o jurídica que ostenta el derecho real inmobiliario objeto de inscripción en el Registro de la propiedad. Dado que el Registro de la Propiedad tiene por objeto la determinación de los derechos de propiedad inmobiliaria y la seguridad en el tráfico de los mismos, cuando el Registro de la Propiedad español declara la titularidad dominical de una finca registral, lo hace con efectos frente a terceros, es decir, sus declaraciones prevalecen legalmente frente a cualesquiera otras contradictorias que no se encuentren inscritas.

Esto permite generar en las transacciones económicas del mercado privado inmobiliario la confianza plena que el Catastro lógicamente no suministra. Los efectos jurídicos son muy potentes y es precisa la calificación registral de los títulos de propiedad antes de ser inscritos, siendo perfectamente posible que el Estado Español, a través de los Registradores de la Propiedad, pueda rechazar la inscripción registral de aquellas titularidades que no reúnan los requisitos legales de forma y contenido necesarios.

Los principios sobre los que se basa el Registro de la Propiedad son:

- Principio de no inscripción. No es siempre obligatorio inscribir una propiedad inmueble.
- Principio de presunción de exactitud. Se considera que es cierto lo del registro mientras no se demuestre lo contrario.
- Principio de buena fe. Se ampara ante la ley a las personas que se atienen a los datos del registro.
- Principio de publicidad. Cualquier persona puede acceder al registro para obtener información.

En cuanto a los bienes inmuebles (fincas rústicas) objeto del presente trabajo, sobre las cuales recae el derecho de propiedad, para la inscripción en el Registro de la propiedad, <sup>4</sup>a tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie...

---

4 Artículo 9 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Texto Consolidado. Última modificación 31 de julio de 2015.

Es decir, se trata de asegurar que el derecho que eficazmente protege el Registro de la Propiedad se refiera a un objeto cierto, que existe como tal y está perfectamente delimitado tanto en su ubicación, como en su forma (linderos) y superficie (cabida), y es aquí donde radica la importancia de la correcta identificación y determinación de las fincas ya que en último término son el objeto sobre los que recae el derecho.

Al referirnos al objeto, es decir, al bien inmueble o finca rústica, también podemos remarcar las diferencias entre la Parcela Catastral y la Finca registral. La parcela catastral es la representación gráfica de la riqueza territorial aparente en el espacio, la finca registral es la porción de territorio delimitada por el dominio de una o de varias personas.

<sup>5</sup>La parcela catastral describe el inmueble, tratando de precisar su perímetro geográfico con exactitud. Puesto que el parcelario catastral se halla revestido de las características de necesidad y universalidad, cualquier descripción de una parcela catastral afecta no solo a las parcelas directamente colindantes, sino en realidad a toda la trama continua de parcelas existentes sobre el territorio. Como antes decíamos, el Catastro actúa vinculando cada porción de terreno a un uso determinado, para determinar posteriormente su justa tributación, en aras del efectivo cumplimiento del principio de solidaridad, y para realizar dicha asignación tiene en cuenta criterios políticos y administrativos (término municipal), destino económico (rústica, urbana), y uso de la parcela (tipo de cultivo, edificio o solar, etc.). La rigidez es la nota característica de la descripción de las parcelas catastrales porque el objeto de su representación es objetivo, no es interpretable y se puede reflejar con exactitud.

En cambio, la finca registral identifica el dominio inmobiliario, tratando de situarlo en el territorio, sin necesidad de precisar sus linderos con absoluta exactitud. De la misma manera que los linderos personales, sin describir la finca, la identifican perfectamente, las bases gráficas registrales buscan identificar y no describir, de ahí que la exacta representación gráfica de su perímetro, no ha de ser exactamente precisa, ni

---

5 Beatriz Corredor Sierra (Registradora de la Propiedad. Ex Ministra de Vivienda). Curso CADRI 2014.



necesariamente coincidente con la parcela catastral. La elasticidad es la nota característica de la descripción de las bases gráficas registrales porque el objeto de las mismas es un concepto exclusivamente jurídico, el dominio inmobiliario inscrito en un registro de derechos, basado en el consenso de los colindantes acerca de los límites territoriales de cada una de sus propiedades.

## 1.2.- CONFLICTOS DERIVADOS DE LA PROPIEDAD DE INMUEBLES

<sup>6</sup>Por razones históricas, en España no se ha realizado nunca un deslinde general de todas las propiedades, como si se ha hecho en los países del centro y norte de Europa. Por otro lado, el régimen dual de la propiedad inmueble (inscrita y no inscrita) y la grave falta de coordinación efectiva entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, permiten que sigan produciéndose situaciones como las dobles inmatriculaciones o las discrepancias en superficies y linderos, que no son acordes con el modelo de seguridad jurídica deseable. Éste régimen dual de propiedades inscritas y no inscritas en nuestro país ha sido la causa de que se pueda ser propietario de un inmueble sin necesidad de que el derecho se encuentre debidamente inscrito en el Registro, e incluso sin que exista un título que acredite esa situación. Es más, se puede llegar a ser propietario, al menos formalmente, de un inmueble que no existe, como ocurre con las dobles inmatriculaciones. Por la seguridad jurídica que genera el Registro de la Propiedad, la inscripción de los inmuebles normalmente es deseada, pero finalmente es desestimada por el propietario fundamentalmente por dos tipos de razones:

- Burocráticas: es muy complicado el proceso de inmatriculación cuando no se poseen títulos saneados, lo que ocurre en un elevado número de fincas, sobre todo rústicas, adquiridas por herencia.
- Económicas: en muchos casos los costes de un proceso de inscripción son desproporcionados, e incluso mayores, respecto al propio valor comercial de la propiedad. Este es el caso generalizado de una gran parte de las pequeñas fincas en áreas de minifundismo extremo, pero también de otras propiedades de mayor extensión, pero de escasas cualidades productivas, características que se dan en terrenos rústicos forestales de ciertas comarcas costeras de la provincia de Alicante como por ejemplo les Marines y

---

6 Ignacio Durán Boo. Revista MAPPING vol. 23 N° 124 marzo-abril 2014 ISSN: 1131-9100.

l'Alacantí.

Estas son las principales causas de que más de 150 años después de implantado el vigente modelo, una parte muy importante de las fincas sigan sin estar inscritas en el Registro de la Propiedad, lo cual es una fuente importante de conflictos civiles entre propietarios.

También se generan conflictos, confusión e inseguridad entre los ciudadanos y las Administraciones Públicas a partir de la existencia de unos derechos aparentes, entre los que se encontrarían todas aquellas situaciones en las que el poseedor, aunque carezca de título, es tenido como dueño. También el caso de ser ser tenido como sujeto pasivo de los distintos tributos inmobiliarios existentes en España, y como titular catastral, con todo lo que ello supone. Un ejemplo de esto lo encontramos en la Ley de Expropiación Forzosa que en su artículo tercero, aunque establece un régimen de prelación, acaba teniendo por propietario a efectos expropiatorios en primer término al titular inscrito y, en caso de ausencia de este, al titular catastral. En la siguiente tabla se representan y se clasifican estos derechos mencionados atendiendo al grado de seguridad jurídica (de menor a mayor grado) en la propiedad de un inmueble.

**TABLA 2. Situaciones de presencia del derecho de propiedad en España.**

<b>Derecho de propiedad</b>	
<b>Derecho aparente</b>	<b>Derecho existente</b>
1.- Servidumbres civiles	5.- Documento Privado
2.- Limitaciones administrativas y normas urbanísticas	6.- Documento Público
3.- Impuestos inmobiliarios	7.- Registro de la Propiedad
4.- Catastro	8.- Sentencia judicial firme

**Fuente: Revista MAPPING vol. 23 N° 124 marzo-abril 2014 ISSN: 1131-9100**

La excesiva regulación de la propiedad inmobiliaria no ha propiciado más seguridad, transparencia o eficiencia, sino todo lo contrario, resultando ser el caldo de cultivo de todo tipo de prácticas irregulares y la causa principal de la mala reputación internacional del mercado inmobiliario español.

Volviendo al asunto de la dualidad de inmuebles existente en España (fincas inscritas y fincas no inscritas), el artículo de Ignacio Durán Boo publicado en la revista Mapping al que se ha hecho referencia anteriormente hace una clasificación de un tanto cómica pero muy ilustrativa de las formas en que se encuentra la propiedad inmueble, siendo las tres primeras origen de conflictos evidentes.

- <sup>7</sup>Fincas «fantasma», que serían aquellas donde existe un título, pero que no se corresponde con un territorio físico cierto y bien delimitado sobre el que recae el derecho. Es decir, se trata de «almas» sin «cuerpo», auténticos «fantasmas jurídicos» que en ocasiones se aparecen en las oficinas del Catastro cuando, por ejemplo, el nieto del emigrante se presenta acompañado de un viejo documento, preservado con el mayor de los cuidados durante generaciones, y en base al cual reclama que se le indique dónde están las fincas descritas en él, cosa en numerosas ocasiones absolutamente imposible. En la misma situación «fantasmagórica» está al menos una de las fincas afectadas por una doble inmatriculación.
- Fincas «zombis», es decir, aquellas que existiendo como objeto cierto, no pueden asociarse a ningún título o inscripción registral que permita vincularlas a algún propietario en concreto. En este caso, se trata de «cuerpos» sin «alma», que aparecen por decenas de miles en el Catastro bajo el eufemismo de finca «en investigación», (artículo 47 de la Ley 33/2003” de Patrimonio de las Administraciones Públicas), es decir, las que antes eran descritas como fincas de titularidad desconocida o a nombre de «Sr. propietario».
- Fincas descoordinadas, que son aquellas en las que si puede establecerse una relación entre el territorio y el derecho de uno o varios propietarios, pero que presentan una evidente descoordinación entre la forma o las dimensiones que figuran en los títulos e inscripciones, y las que la finca tiene realmente. O bien, aunque coinciden en la identidad en forma y cabida, se encuentran desplazadas respecto a su ubicación real.
- Fincas saneadas, en las que existe plena identidad entre el objeto (territorio) y el derecho, y así queda recogido en los títulos y en el Registro de la Propiedad, en el caso de encontrarse inscritas, en las que la descripción topográfica coincide plenamente, o

---

7 Ignacio Durán Boo. Revista MAPPING vol. 23 N° 124 marzo-abril 2014 ISSN: 1131-9100

dentro de unos márgenes técnicos razonables de tolerancia, con la descripción alfanumérica de las características físicas. Es decir, son las fincas que presentan una situación de plena normalidad, en la cual deberían encontrarse la práctica totalidad de las existentes.

La siguiente tabla muestra los diferentes tipos de conflictos que pueden darse en fincas registradas y en fincas no registradas.

**TABLA 3. Tipos de propiedades y conflictos.**

Tipo de propiedad	Tipo de conflicto
<b>1.- Finca no registrada</b>	1.1.-Títulos (contratos privados, testamentos, hijuelas, etc.) que no permiten identificar la finca a la que se refieren
	1.2.-Fincas sin titular conocido
	1.3.-Fincas sin título
	1.4.-Fincas con cabida o linderos distintos de los que figuran en el título
	1.5.-Fincas desplazadas respecto al emplazamiento que figura en el título
	1.6.-Fincas con construcciones o instalaciones que no figuran en el título
	1.7.-Fincas afectadas por servidumbres civiles o administrativas
	1.8.-Fincas afectadas por normas urbanísticas o medioambientales
	1.9.- Fincas a las que les han sido asignados valores (catastrales, expropiatorios, urbanísticos, etc.) erróneos
	1.10.- Fincas con deudas fiscales, procedentes de diversos impuestos
<b>2.- Finca registrada</b>	2.1.-Fincas con cabida o linderos distintos de los que figuran en la inscripción
	2.2.-Fincas desplazadas respecto al emplazamiento que figura en la inscripción
	2.3.-Fincas con construcciones o instalaciones que no figuran en la inscripción
	2.4.-Fincas afectadas por servidumbres civiles o administrativas, que suponen cargas no inscritas
	2.5.-Fincas limitadas afectadas por normas urbanísticas o medioambientales, que suponen cargas no inscritas
	2.6.- Fincas a las que les han sido asignados valores (catastrales, expropiatorios, urbanísticos, etc.) erróneos
	2.7.- Fincas con deudas fiscales, procedentes de diversos impuestos

**Fuente: Revista MAPPING vol. 23 N° 124 marzo-abril 2014 ISSN: 1131-9100.**

Las fincas rústicas en cuestión tratadas en el presente trabajo han sido objeto de conflicto por tratarse de fincas descoordinadas en cuanto a que puede establecerse una relación entre el territorio y el derecho inscrito pero que presentan una evidente discordancia en las dimensiones que figuran en los títulos e inscripciones. A esto hay que añadir que, tras

una Renovación del Catastro Rústico (procedimiento administrativo mediante el cual se actualizan todos los datos físicos y jurídicos de los inmuebles de naturaleza rústica de un término municipal) del término municipal de El Campello, que es la localidad donde se ubican las fincas, los inmuebles o al menos parte de ellos, acaban siendo inscritos a nombre de otro titular, es decir, las fincas son afectadas por una doble inmatriculación. Si nos referimos a los conflictos de la Tabla 3, las fincas se encontrarían afectadas por los conflictos 2.1 (cabida diferente) y 2.6 (se le asignan valores catastrales erróneos).

### 1.3.- SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCORDANCIA

La Ley 13/2015, de 24 de junio, por la que se reforma la Ley Hipotecaria y el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario se ha publicado en el BOE del día 25 de junio de 2015 y no entrará en vigor hasta el 1 de noviembre de 2015 salvo las excepciones previstas en la propia Ley. La principal finalidad de dicha reforma no es otra que la de coordinar la información existente en los Registros de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario para una mejor identificación de los inmuebles.

Para una finca determinada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie, etc., quedan definidos en tres ámbitos que aportan tres informaciones de la finca que muchas veces no concuerdan entre ellas: la registral, la catastral y la real o extraregstral. A continuación nos referiremos, sin profundizar demasiado, a las discrepancias y a los procedimientos previstos tanto en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario como en la Ley Hipotecaria.

En cuanto a las discrepancias catastrales comenzaremos haciendo mención a lo que dice la Ley del Catastro respecto de la correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca, según la cual, <sup>8</sup>se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos:

a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad.

---

<sup>8</sup> Artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Texto consolidado. Última modificación: 25 de junio de 2015

b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos.

En cuanto a los procedimientos de incorporación al Catastro la ley declara que <sup>9</sup>la incorporación de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de valor catastral, es obligatoria y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad.

Dicha incorporación se realizará mediante alguno de los siguientes procedimientos:

- a) Declaraciones, comunicaciones y solicitudes.
- b) Subsanción de discrepancias y rectificación.
- c) Inspección catastral.
- d) Valoración.

En caso de fincas que hayan sido objeto de coordinación conforme a la legislación hipotecaria, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la descripción gráfica coordinada, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la de la coordinación.

Y por último, respecto a los procedimientos de subsanción de discrepancias que propone la ley del Catastro, es el artículo 18 el que los determina, como se indica en la siguiente tabla, a modo de resumen.

---

<sup>9</sup> Artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Texto consolidado. Última modificación: 25 de junio de 2015

**TABLA 4. Procedimientos de subsanación de discrepancias y de rectificación del Catastro.**

<b>Falta de concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles y la realidad inmobiliaria</b>	
<b>Causa o momento de la iniciación del procedimiento</b>	<b>Inicia</b>
Cuando la Administración tenga conocimiento, por cualquier medio, de la falta de concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles y la realidad inmobiliaria	Por acuerdo del órgano competente
Cuando los otorgantes con ocasión de la autorización de un hecho, acto o negocio en un documento público, acrediten suficientemente la discrepancia al notario	El notario por manifestación de los otorgantes de la existencia de la discrepancia
Cuando la rectificación se derive de uno de los procedimientos de coordinación con el Registro de la Propiedad a los que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en los que se hayan utilizado otros medios distintos de la cartografía catastral para la descripción gráfica de las fincas	La Dirección General del Catastro de oficio
Cuando sea necesario para efectuar correcciones de superficie dentro del margen de tolerancia técnica, cambios en los identificadores postales o en la cartografía u otras operaciones de carácter general	La Dirección General del Catastro de oficio

**Fuente: Elaboración propia a partir del Artículo 18 de la Ley del Catastro.**

En cuanto a las discordancias registrales que se puedan dar, en materia de bienes inmuebles existe la presunción de exactitud registral en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, según el cual, <sup>10</sup>a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. <sup>11</sup>Esta presunción es una presunción que puede ser destruida mediante prueba en contrario. Consecuencia de ello, según la jurisprudencia, es que los asientos practicados en el Registro implican una presunción de exactitud hasta que se demuestre o acredite en debida forma su discordancia con la realidad extrarregistral. La ley Hipotecaria en su Título VI (De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica) establece los procedimientos para garantizar la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral. El artículo 198 de la ley Hipotecaria enumera los procedimientos para la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral. La siguiente tabla los resume.

10 Artículo 38 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Texto Consolidado. Última modificación 31 de julio de 2015

11 Web jurídica (<http://www.agtvm.com/Propiedad.htm>)

**TABLA 5. Procedimientos para la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral de fincas.**

Procedimiento	Iniciado	Ante
1º. La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro	Por el titular registral	Registrador
2º. El deslinde registral de la finca	Por el titular registral	Notario
3º. La rectificación de su descripción (mediante expediente de dominio)	Por el titular registral	Notario
4º. La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca	Por el titular registral	Registrador
5º. La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna (mediante expediente de dominio)	Por el titular dominical de la finca	Notario
6º. Las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones Públicas, en virtud de certificación administrativa	Por las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia	Registrador
7º. El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido (mediante expediente de dominio)	Por el titular dominical de la finca	Notario
8º. El procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación	De oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito	-
9º. El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso	Por el titular registral	Registrador

**Fuente: Elaboración propia a partir del Título VI de la Ley Hipotecaria**

#### 1.4.- CONFLUENCIA DE LOS CONFLICTOS EN LA LEC

Hay que tener en cuenta que estos procedimientos se deben garantizar la protección de los derechos de los colindantes y por ello, en algunos es imprescindible dar publicidad y ponerlos en conocimiento de los afectados. Por lo que muchos de estos procedimientos iniciados por los titulares de las fincas donde se da alguno de los conflictos descritos, u otros, no terminan en acuerdo entre las partes. En estos casos, alguno de los interesados, normalmente los propietarios de las fincas colindantes, manifiestan algún tipo de oposición a la tramitación o a los términos en los que se lleva a cabo. Así para algunos de los procedimientos enumerados en la tabla anterior, la ley Hipotecaria dispone que en caso de que se formule oposición por parte de los interesados en cualquier fase de la



tramitación, o por no comparecer, se pondrá fin al expediente y en ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto. Es decir, en estos casos, se suele terminar en juicio ordinario, el cual se encuentran regulado por la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En alguno de los tramites se requiere la aportación de la representación gráfica de la finca georeferenciada, por lo que el promotor suele requerir de los servicios de un profesional, un técnico competente, que realice la toma de puntos en campo y elabore dicha representación poligonal georeferenciada de los linderos, bien en formato papel o digital. Llegados al juicio ordinario, donde las discordancias entre todos los afectados suelen ser más numerosas y más complejas, la Ley de Enjuiciamiento Civil contempla la posibilidad de aportar dictamen o prueba pericial de parte junto con la demanda.

Éste es concretamente el caso que se aborda en este trabajo. Se trata en último término de la redacción de un informe pericial que dictamine la correspondencia entre la realidad física actual de dos fincas registrales y la descripción que figura en los títulos de propiedad y otros documentos, donde figura la referencia catastral de las parcelas correspondientes pero referidas al avance catastral. En dicho informe se aborda, no solo el levantamiento y medición de las fincas, sino también el análisis de una serie de evidencias que permitan la identificación y la determinación de dichas fincas rústicas, con el fin de certificar dicha correspondencia.

## 2.- OBJETIVOS

El presente trabajo tiene como objetivo principal la redacción de un informe pericial de parte (dictamen), que permita identificar y determinar dos fincas registrales a partir de la información que aparece en los títulos de propiedad, para ser aportado junto con una demanda civil y así poder reclamar los derechos que pudieran haber sido afectados por una doble inmatriculación de las fincas. Dicho informe se redactará en los términos que dispone la Ley de Enjuiciamiento Civil ya que se trata de un proceso civil, donde los tribunales y quienes ante ellos acudan e intervengan deberán actuar con arreglo a lo dispuesto en esta Ley.

Aunque la esencia de este trabajo sea el propio informe pericial, también se tratan otros contenidos que se deben considerar y que se han utilizado como herramientas para la propia redacción. Estos contenidos que se han acometido en el trabajo pertenecen al contexto jurídico y también técnico. Con lo que para la consecución del objetivo primero, se han abordado otros de carácter secundario como son:

- La contextualización legal o jurídica de el derecho de propiedad.

Donde lo que se pretende es describir las leyes y los procedimientos que regulan los conflictos que se dan en la defensa de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad. Se aborda la Ley Hipotecaria pero sin profundizar en los procedimientos ni el el Reglamento Hipotecario. También se trata la Ley del Catastro Inmobiliario en lo que se refiere a la subsanación de discrepancias, igualmente de manera somera.

- El análisis de la prueba pericial en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Se acomete aquí el papel de los peritos en los procesos judiciales y el contenido de las pruebas periciales o dictámenes elaborados por peritos designados por los litigantes, lo que se conoce como prueba pericial de parte.

- La aproximación de la figura del Geómetra experto europeo al sistema español.

A partir de la figura ya consolidada en países de la Unión Europea, se persigue definir las funciones del técnico que intervendría en el deslinde jurídico y físico de los inmuebles y

analizar su papel como profesional que pueda resolver de forma independiente un conflicto de linderos y de otra índole en fincas rústicas.

- La exposición de los métodos y herramientas utilizados en la identificación y determinación de fincas.

El objetivo que se pretende es enumerar los métodos y herramientas técnicas utilizados en el caso particular de la redacción del informe pericial en cuestión, además de otros que pudieran resultar útiles en la identificación de fincas sometidas a conflictos. Se incluyen aquí métodos cartográficos y herramientas y aplicaciones informáticas, entre otros.

- La descripción del caso particular del informe pericial objeto de este trabajo.

Se trata aquí de describir y de analizar las circunstancias concretas del caso y los pasos que se han seguido para, en último término, elaborar el informe pericial de determinación de las fincas rústicas objeto de conflicto por su doble inmatriculación, que se adjunta como anexo en este trabajo.

### **3.- EL PAPEL DE LA PRUEBA PERICIAL EN LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL.**

Las leyes de enjuiciamiento, pertenecientes al derecho procesal, son aquellas que regulan los procedimientos mediante los cuales se pueden reclamar ante los órganos jurisdiccionales pretensiones basadas en cualquiera de sus ramas (derecho civil, derecho penal, derecho mercantil, etc.). Por tanto, nos referimos al Derecho procesal civil como el Derecho procesal que regula la actuación ante los tribunales para obtener la tutela de los derechos en asuntos de naturaleza civil o mercantil. La legislación procesal civil española está contenida dentro de la Ley de Enjuiciamiento Civil o LEC.

Podemos definir juicio como el acto procesal público donde las partes exponen ante el tribunal los distintos argumentos en defensa de sus respectivas posiciones y practican las pruebas. Con frecuencia se confunde el juicio verbal y el ordinario. La LEC establece una clara diferenciación entre el declarativo ordinario y el verbal. Uno de los criterios de diferenciación es el de la cuantía (el ámbito del juicio declarativo ordinario se regula en el art. 249 LEC), señalando en este mismo artículo que se decidirán por este tipo de procedimientos los asuntos cuya cuantía exceda de 6000 euros y aquellos cuya cuantía resulta imposible calcular.

<sup>12</sup>En cuanto al desarrollo del proceso, destacamos que el juicio verbal carece del trámite de audiencia previa y de la contestación por escrito; pero, veamos cual sería el esquema de un juicio ordinario que según dice el artículo 399 de la LEC principiará por demanda.

1º Demanda. El juicio ordinario comienza por demanda. La demanda ha de contener la identificación del actor y del demandado, la exposición de los hechos de forma ordenada y clara, los fundamentos de derecho y la pretensión, más la indicación de abogado y procurador del actor, si intervienen.

2º Admisión a trámite y contestación. La admisión a trámite de la demanda se produce mediante Decreto del Secretario Judicial. A continuación se dará traslado de la misma al demandado para que conteste en el plazo de 20 días hábiles. La contestación a la demanda se deberá conforme a los requisitos establecidos en el artículo 399 LEC.

---

<sup>12</sup> Web <http://bsrabogados.es/>

3º Audiencia previa. Tras el trámite de contestación a la demanda el Secretario Judicial convocará a las partes. En la Audiencia Previa se intentará llegar a un acuerdo entre las partes, se examinarán con la obligada asistencia de Letrado las cuestiones procesales, se fijará con precisión el objeto del proceso y se propondrá la prueba, admitiendo el tribunal la que considere procedente.

4º La vista de juicio. El órgano judicial señalará la fecha y la hora en que habrá de celebrarse la vista de juicio, dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha en que se haya celebrado la Audiencia Previa. En la vista de juicio oral, con asistencia de abogado y procurador, se practicará la prueba y se realizarán las conclusiones por parte de los Letrados.

5º Visto para sentencia. La sentencia deberá dictarse en los 20 días siguientes a la finalización de la vista, cabiendo la posibilidad de que si se acordaron diligencias finales, existe un plazo de 20 días en que quedará en suspenso dicho plazo para dictar sentencia, contra la que cabrán los recursos legales oportunos.

### 3.1.- LA PRUEBA PERICIAL DE PARTE

Dentro de los medios de prueba que recoge la LEC en su artículo 299 de que se podrá hacer uso en juicio se encuentra el dictamen de peritos. <sup>13</sup>La prueba pericial o dictamen de peritos es un medio de prueba en virtud del cual una persona con conocimientos especializados o técnicos que el órgano jurisdiccional no tiene, pero ajena al proceso, los aporta al mismo para que el juez pueda valorar mejor la naturaleza de los elementos o hechos de prueba, sin olvidar que esa prueba debe referirse precisamente a conceptos, juicios y máximas de experiencia propias de un saber especializado. Se puede también definir la prueba pericial a partir de su finalidad, tal y como propone LEC que plantea, que <sup>14</sup>cuando sean necesarios conocimientos científicos, artísticos, técnicos o prácticos para valorar hechos o circunstancias relevantes en el asunto o adquirir certeza sobre ellos, las

13 Esther González Pillado e Inés Iglesias Canle (Profesoras de Derecho Procesal de la Universidad de Vigo). La prueba pericial en la nueva ley de Enjuiciamiento Civil.

14 Artículo 335.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Texto Consolidado. Última modificación 31 de julio de 2015.

partes podrán aportar al proceso el dictamen de peritos que posean los conocimientos correspondientes o solicitar, en los casos previstos en esta ley, que se emita dictamen por perito designado por el tribunal. Una novedad que supuso esta ley en su momento es que se permite que sean las partes quienes aporten los dictámenes emitidos por los peritos designados por ellas mismas. Por otro lado, se prevé también la posibilidad de que sea el juez el que designe al perito que se encargará de emitir el correspondiente dictamen. Conviven, por tanto, la prueba pericial judicial y la prueba pericial de parte. En adelante, nos referiremos a esta segunda ya que es el objeto del presente trabajo.

En cuanto al contenido, la ley dice que <sup>15</sup>los dictámenes se formularán por escrito, acompañados, en su caso, de los demás documentos, instrumentos o materiales adecuados para exponer el parecer del perito sobre lo que haya sido objeto de la pericia. Si no fuese posible o conveniente aportar estos materiales e instrumentos, el escrito de dictamen contendrá sobre ellos las indicaciones suficientes. Podrán, asimismo, acompañarse al dictamen los documentos que se estimen adecuados para su más acertada valoración.

Por último, en lo que se refiere al momento procesal de la aportación de la prueba pericial, la ley establece que <sup>16</sup>los dictámenes de que los litigantes dispongan, elaborados por peritos por ellos designados, y que estimen necesarios o convenientes para la defensa de sus derechos, habrán de aportarlos con la demanda o con la contestación, si ésta hubiere de realizarse en forma escrita, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 337 de la presente Ley. Es decir, que la regla general es aportar la prueba pericial de parte es con la demanda y con la contestación, aunque excepcionalmente se puedan presentar en otro momento.

Concretando en nuestro caso, los conocimientos técnicos a los que alude la LEC se refieren a la toma de datos e inspección en campo, para a continuación realizar la comparativa entre los hechos o elementos observados y los que figuran en la descripciones de los títulos de propiedad de las fincas. Las tareas que se han llevado a

---

15 Artículo 336.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

16 Artículo 336.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

cabo, como son el levantamiento planimétrico, la georeferenciación de los perímetros de las fincas, la interpretación de la cartografía catastral, la identificación de elementos en campo, entre otras, implican unos conocimientos técnicos necesarios para dilucidar el conflicto y de los que el juez carece.

En cuanto a la forma, tal y como indica el artículo 336.2, el informe se presenta por escrito, el cual contiene a su vez una serie de figuras como fotografías, representaciones gráficas, planos, etc., que se han estimado convenientes e incluso necesarias dado que la materia sobre la cual versa así lo exige. Al tratarse el objeto de controversia de inmuebles, por lo que no se pueden trasladar a los tribunales físicamente, es necesario aportar los datos tomados en campo que sean relevantes para el asunto.

Todo este cometido se plasma en el informe pericial que se adjunta en este trabajo que se presentaría junto con la demanda en un proceso civil.

### 3.2.- LA FUNCIÓN PROCESAL DE LOS PERITOS

El punto de partida de la función del perito es el apartado 1 del propio artículo 335 ya citado anteriormente, que expresa que los peritos deben intervenir cuando sean necesarios conocimientos científicos o técnicos para valorar unos hechos pertenecientes a ámbitos o materias de las que el juez pueda no ser un entendido. Es decir, se trata de auxiliar al juez cuando éste no posee los conocimientos necesarios para valorar unos hechos.

En cuanto a los requisitos que debe cumplir <sup>17</sup>los peritos deberán poseer el título oficial que corresponda a la materia objeto del dictamen y a la naturaleza de éste. Si se tratare de materias que no estén comprendidas en títulos profesionales oficiales, habrán de ser nombrados entre personas entendidas en aquellas materias. Se entiende que se debe optar <sup>18</sup>preferentemente por el perito con titulación oficial y, dentro de la titulación oficial, por aquel que reúne mayor grado de especialización. <sup>19</sup>Comúnmente se dice que

17 Artículo 340.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

18 Manuel Serra Domínguez. Realismo jurídico y experiencia procesal: liber amicorum.

19 David Fernández de Retana Gorostizagoiza. Actualidad Jurídica Uría Menéndez. ISSN 1578-956X. N.º. 27. 2010.

cualquier perito, sea de designación judicial o de parte, debe reunir tres rasgos que determinan su aptitud:

- Alienidad al proceso, de modo que su intervención en éste no se imbrique de ningún modo en la actuación propia de la parte y sus representantes.
- Capacitación técnica, entendida como posesión de una titulación académica adecuada o, en su caso, de experiencia práctica, en relación con conocimientos especializados de tipo científico, artístico, técnico o práctico.
- Aceptación voluntaria del cargo tras su designación.

Si no se da alguno de los requisitos, el profesional no podrá intervenir en el procedimiento, al menos en la condición de perito.

El perito debe actuar con objetividad. <sup>20</sup>Al emitir el dictamen, todo perito deberá manifestar, bajo juramento o promesa de decir verdad, que ha actuado y, en su caso, actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliere su deber como perito. Existe aquí cierta controversia ya que es una parte la que designa y remunera al perito, por lo que en el sector jurídico, a los peritos de parte se les presume cierta participación en la estrategia procesal y no plena independencia y objetividad.

Los peritos tienen también la obligatoriedad de comparecer a las audiencias y tendrán el deber de comparecer en el juicio o vista que finalmente se hubiese señalado sancionándose con multa la infracción de este deber.

Sólo podrán ser objeto de recusación los peritos designados judicialmente. En cambio, los peritos no recusables podrán ser objeto de tacha cuando concurra en ellos alguna de las circunstancias que enumera el artículo 343 de la LEC.

En cuanto a su actuación, el perito debe realizar las operaciones periciales que la naturaleza y características del objeto de la pericia requieran como reconocimiento de

---

<sup>20</sup> Artículo 335.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.



lugares u objetos y mediciones. Ya sea en la redacción del dictamen o en su comparecencia, el perito, aplicando científicamente los conocimientos profesionales, debería ceñirse al peritaje de los hechos y no a valorarlos jurídicamente. Se trata de dictaminar y de pronunciarse en relación a unos hechos sin inmiscuirse en la calificación jurídica de los mismos.

Por otro lado, existe la posibilidad de actuación de los peritos en el juicio o en la vista. Los peritos intervendrán en el juicio si las partes lo solicitan al tribunal. El tribunal sólo denegará las solicitudes de intervención que estime impertinentes o inútiles, o por deber de confidencialidad derivado de la intervención del perito. Las partes y sus defensores podrán pedir, la exposición completa del dictamen, explicación del dictamen o de alguno o algunos de sus puntos, respuestas a preguntas y objeciones, entre otras peticiones. El tribunal podrá también formular preguntas a los peritos y requerir de ellos explicaciones sobre lo que sea objeto del dictamen aportado.

En nuestro caso, el perito designado por la parte demandante debe poseer título oficial en la materia. Un graduado en Ingeniería Agroalimentaria y Agroambiental o un graduado en Ingeniería en Geomática y Topografía, entre otros titulados serían expertos competentes para emitir este tipo de dictámenes.

En el informe que se adjunta se plasman hechos comprobados por lo que se aprecia la objetividad requerida. El contenido ha sido expuesto de la manera más clara posible ya que el fin último del dictamen es explicar y esclarecer todo aquello que resulte relevante para el asunto al juez y a las partes.

### 3.3.- VALORACIÓN DE LA PRUEBA PERICIAL

<sup>21</sup>La prueba de peritos se valora de manera libre por el tribunal; según establece el artículo 348 de la LEC, «el tribunal valorará los dictámenes periciales según las reglas de la sana crítica». Esta regla, tradicional en nuestro Derecho, significa que el tribunal no se encuentra vinculado por el contenido y sentido del dictamen, pero a su vez supone que,

---

21 David Fernández de Retana Gorostizagoiza. Actualidad Jurídica Uría Menéndez. ISSN 1578-956X. Nº. 27. 2010.

en cuanto medio de prueba, los tribunales no pueden eludir el juicio crítico sobre la pericia. El juicio del tribunal no debe ser un juicio técnico-científico, sino un juicio de credibilidad, lo que supone medir tanto la cualificación y objetividad del experto como la verosimilitud de las opiniones contenidas su informe. En otras palabras, lo que debe hacer el juez es apreciar críticamente los dictámenes aportados y extraer sus propias conclusiones.

A partir de la aportación del dictamen, y de las explicaciones dadas por el perito durante la comparecencia en el juicio o vista en su caso, el tribunal debe comprender e interpretar el contenido del dictamen y es entonces cuando ya estaría en condiciones de realizar su valoración.

En caso de <sup>22</sup>surgir con la posible aportación al proceso de dictámenes contradictorios, al permitirse a las partes aportar al proceso informes de peritos designados por ellas mismas, en estos casos, el juez deberá ponderar:

- La coherencia lógica de la argumentación desarrollada en el dictamen, así como la vertida en el acto del juicio o vista por parte del autor del dictamen.
- El método científico utilizado por el perito.
- Las operaciones periciales llevadas a cabo por los peritos, así como los medios e instrumentos utilizados.
- Y la autoridad científica del perito, así como su mayor objetividad e imparcialidad.

En conclusión, el juez concederá prevalencia a las afirmaciones o conclusiones dotadas de una mayor explicación racional sustentada por una metodología adecuada al caso concreto.

### 3.4.- LA FIGURA DEL GEÓMETRA EXPERTO EUROPEO

La tendencia de los colectivos profesionales Europeos de cualquier materia en los últimos años ha sido la de organizarse fuertemente regulando sus actividades y favoreciendo la especialización. Si por ejemplo hablamos de peritos, en España no existe un colectivo

---

22 Esther González Pillado e Inés Iglesias Canle (Profesoras de Derecho Procesal de la Universidad de Vigo). La prueba pericial en la nueva ley de Enjuiciamiento Civil.

como tal que los agrupe. Este papel lo ejercen los colegios profesionales que constituyen unas listas para la designación judicial como perito pero que no atienden a la especialización que pudiera tener cada uno de los profesionales y no hay regulación de un colectivo como tal. En Reino Unido por ejemplo existe un colectivo de profesionales, el «Expert Witness Institute», que es una asociación de peritos profesionales, que nació ya en 1996 y con la función de asistir a otros especialistas de todas las disciplinas profesionales y a abogados que utilizan los servicios de expertos. Así por ejemplo, a través de la página web del EWI, haciendo una búsqueda en «Find an Expert», tendremos acceso a una lista de profesionales especialistas en diferentes materias y de diferentes zonas del país, como por ejemplo profesionales en las disputas de linderos de fincas.

Figura 1. Web del «Expert Witness Institute». Búsqueda de expertos en disputas de linderos.

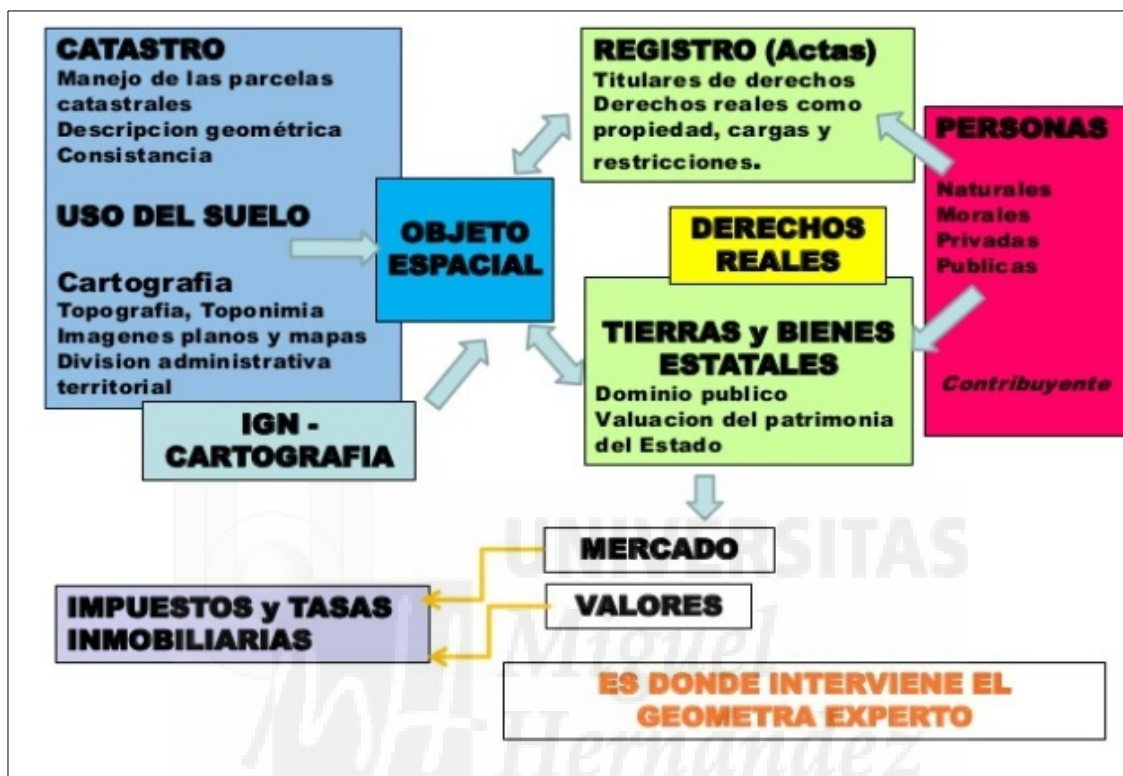
The screenshot shows the homepage of the Expert Witness Institute (EWI). The header includes the EWI logo and the text 'Expert Witness Institute'. A user is logged in as 'Juan Jose Berenguer' with links for 'Logout' and 'Profile'. A search bar is visible with a 'Go' button. The navigation menu includes 'Home', 'About', 'Membership', 'Members' Area', 'Events', 'News', 'International', 'Find an Expert', and 'Contact'. The main content area is titled 'Find an Expert' and displays search results under the heading 'Search Results'. The results list two experts: 'Nigel Atkinson' with expertise in 'Land surveying, Boundary disputes' in 'North West', and 'Jim Butler' with expertise in 'Surveying, Rights of way, Property disputes, Boundary disputes' in 'Wales'.

Fuente: <http://www.ewi.org.uk/>

En Francia «les géomètres-experts» son profesionales independientes que tienen un monopolio conferido por ley para elaborar planes y documentos topográficos que definen la propiedad de la tierra y los derechos ligados a ella. Además de las actividades

reservadas por ley, proporcionan asesoría y soporte a particulares, profesionales, autoridades locales, empresas constructoras, desarrolladores, etc.

Figura 2. Áreas de actuación del «Géomètre-Expert» en Francia.



Fuente: Ponencia Claire Galpin. L'Ordre des géomètre-experts (OGE). Géomètre europeo -Caso de éxito- El Géomètre-Expert en Francia. Jornada COIT Topografía

Al igual que en Francia, también se han constituido con éxito asociaciones de Geómetras en otros países como Alemania y Dinamarca, y que han consolidado su organización a nivel europeo a través de la CLGE (The Council of European Geodetic Surveyors) que fija sus objetivos en <sup>23</sup>representar y promover los intereses de la profesión topografía geodésica en el sector privado y público en Europa, especialmente en:

- La creación de un foro permanente para los topógrafos geodésicos europeos, que están comprometidos con la cooperación europea.
- La promoción y el intercambio de información técnica, científica, educativa y organizativa con los estados europeos.
- La prestación de asistencia a los países miembros, a las asociaciones nacionales y las

23 <http://www.clge.eu/home>

instituciones de la UE a petición.

Las funciones que realiza este colectivo son las propias de la topografía tradicional, y del manejo de las nuevas herramientas que aporta la tecnología para ello. <sup>24</sup>Sin embargo, es en el entorno del derecho de la propiedad donde más nos interesa su función. Con carácter general, son los únicos profesionales acreditados para la realización de trabajos de topografía mediante los que se definen la forma y superficie de los inmuebles, hasta el punto de que no es posible la inscripción de una nueva finca procedente de una segregación sin la previa intervención del geómetra experto. De esta forma, el levantamiento topográfico es previo a la inscripción y garantiza la plena coordinación entre la realidad física y la que figura descrita en el Catastro y en el Registro. Es significativo destacar que, en algunos supuestos, desarrollan funciones públicas que incluyen ejercicio de autoridad. Así, en Alemania no se les puede impedir el acceso a las propiedades para el ejercicio de su función, y en todos los casos tienen libre acceso a bases de datos públicas que contienen datos protegidos. Desarrollan también un papel de mediadores para resolver conflictos entre las partes colaborando a disminuir la litigiosidad.

Su capacitación, que completa los estudios tradicionales en las ciencias geomáticas con formación de tipo jurídico, asociada al ejercicio del derecho de propiedad sobre los inmuebles y sus limitaciones, les permite enfocar su actividad no sólo como topógrafos, sino también como auténticos especialistas en la administración de la tierra.

La importación de la figura del Geómetra al sistema el sistema español sería recomendable, sin embargo, hay algunas circunstancias que la condicionarían. Una de ellas es que no siendo obligatoria la inscripción en el Registro de la Propiedad, resulta contradictorio implantar la obligación formal de contar con un levantamiento topográfico previo a ejercer las facultades del derecho de propiedad. Otra es que muchos países europeos las fincas están deslindadas, incluso con la obligación de amojonar físicamente los vértices, con lo que el nivel de conflictividad no es el mismo.

---

24 Ignacio Durán Boo. Revista MAPPING vol. 23 N° 124 marzo-abril 2014 ISSN: 1131-9100

En este sentido, el papel de este profesional en nuestro país sería valioso en las siguientes actuaciones:

- Como mediadores si existiesen discrepancias entre colindantes.
- En caso de conflictos que no terminan en acuerdo, asumiendo el papel de perito en la redacción de pruebas periciales en la defensa de los derechos de una u otra parte.
- Interviniendo en la construcción de los títulos públicos ante notario y en la posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

Con ello se perseguiría el resultado final de fincas perfectamente coordinadas, en las que la realidad coincidiera plenamente con la situación registral y catastral.



#### **4.- MÉTODOS Y HERRAMIENTAS DE IDENTIFICACIÓN Y DETERMINACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS**

Los diferentes trabajos a desarrollar en el medio rural, como proyectos, valoraciones, peritaciones, entre otros, se sustentan en los datos de los títulos de propiedad, registrales o catastrales de los inmuebles, y a menudo nos encontramos con numerosos contratiempos a la hora de la identificación sobre el terreno de las fincas en cuestión. También se puede dar el caso de que una vez ubicado sobre el terreno el lugar donde se vayan a ejecutar ciertas acciones, hallar ciertas dificultades para determinar administrativamente la finca. A continuación se enumeran diversos casos con los que nos podemos encontrar a la hora de proceder a la identificación de fincas.

Podemos partir de la realidad física de una finca para llegar a poder certificar su concordancia con la base gráfica catastral o registral si la hubiera, o bien con la descripción del título de propiedad. Ahora bien, este espacio real puede estar perfectamente determinado mediante mojones o vallado, o bien no tener unos linderos completamente definidos.

Otra posibilidad es tener el punto de partida en la descripción de la escritura o en la descripción registral de la finca, donde suele darse el caso de que la descripción de linderos es bastante pobre e imprecisa, refiriéndose en la mayor parte de las ocasiones a personas físicas o jurídicas, restos de finca matriz o caminos, no estando lo suficientemente claros como para identificar inequívocamente un inmueble. A partir de la descripción de las fincas se procedería a identificar los linderos en el terreno y a continuación georreferenciarlos con la base gráfica catastral o registral en su caso. Así mismo podría darse el caso de que en dicha descripción no apareciera la o las referencias catastrales de la finca. Desde la aprobación de la Ley 13/1996 esto no debería ocurrir. Esta ley dice que <sup>25</sup>la referencia catastral de los bienes inmuebles a los que se refieren los artículos 62 y 63 de la Ley 39/1988 reguladora de las Haciendas Locales, deberá figurar en las escrituras o documentos donde consten los actos o negocios de trascendencia real, relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y los contratos

---

25 Artículo 50 de Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

de arrendamiento de los mismos, así como en los documentos en los que se pongan de manifiesto cualesquiera otras alteraciones de orden físico, económico o jurídico, de los citados inmuebles. La referencia catastral de los bienes inmuebles se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos previstos en la presente Ley. Lo mismo propone la Ley del Catastro que establece que <sup>26</sup>la referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos. Aunque exista esta obligatoriedad de que figure la referencia catastral, hoy en día aún existen muchísimas parcela que carecen de ella, sobre todo se trata de fincas rústicas que no han sido objeto de compra, venta, donación, etc.

Otra posibilidad muy similar a la anterior es lograr la identificación de una realidad física y su cartografía catastral a partir de la descripción registral de una finca. Tarea que resultaría muy sencilla si el registro dispone de base gráfica registral, pero mucho más compleja si no se dispone de ella y se tiene que hacer la correlación a partir de datos como, linderos, lindantes, etc.

Y por último, sería el caso de determinar un terreno a partir de la referencia catastral de las parcelas. Éste sería el caso más sencillo de resolver siempre y cuando no se tratara de referencias de cartografía catastral correspondiente a Amillaramientos, Masas de cultivo o Avance Catastral como es nuestro caso.

En la siguiente tabla se resumen estos casos que podríamos considerar los más frecuentes.

---

26 Artículo 38 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Texto Consolidado. Última modificación 25 de junio de 2015.



**TABLA 6. Casos frecuentes de identificación de fincas rústicas**

Partimos de:	Particularidades	Buscamos la identificación con:
1.- La parcela física	Determinada (amojonamiento, vallado,...)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Base gráfica del Catastro</li> <li>•Base gráfica del registro de la Propiedad</li> <li>•Descripción literal en el Título de Propiedad o en el Registro de la Propiedad</li> </ul>
	No determinada	
2.- Descripción literal en la escritura	Con referencia catastral	<ul style="list-style-type: none"> <li>•La parcela física</li> <li>•Base gráfica del Catastro</li> <li>•Base gráfica del registro de la Propiedad</li> </ul>
	Sin referencia catastral	
3.- Descripción literal registral	Con base gráfica registral	<ul style="list-style-type: none"> <li>•La parcela física</li> <li>•Base gráfica del Catastro</li> </ul>
	Sin base gráfica registral	
4.- Parcela Catastral	Referencia catastral actua	<ul style="list-style-type: none"> <li>•La parcela física</li> <li>•Base gráfica del registro de la Propiedad</li> </ul>
	Referencia catastral antigua	

**Fuente: Elaboración propia**

Los casos 2 y 4 indicados en la tabla anterior son los que se ajustan a la identificación que se ha llevado a cabo para la redacción del informe pericial adjunto.

Para llegar al objetivo de identificar y determinar fincas, se recurren a distintos y variados medios que pasan por la uso y el análisis de la cartografía disponible, determinación de las características de la realidad física en campo y la utilización de herramientas software como SIG y programas CAD.

En este apartado, pasamos a describir estos recursos como medios utilizados para la identificación y determinación de fincas rústicas y nos centraremos en los que se han utilizado para la realización del dictamen pericial.

#### 4.1.- CARTOGRAFÍAS

Nos centraremos aquí en el análisis e interpretación de la geoinformación, obtenida por procedimientos clásicos, fotogramétricos u otros, que se plasman en formatos digitales y en papel cuyo objetivo final es la representación de la tierra sobre un plano a una escala conservando sus propiedades. Dependiendo de las cualidades del terreno que queramos destacar encontramos diferentes cartografías.

Así, cuando lo que nos interesa conocer son los linderos que determinan la titularidad de una finca, sin duda recurrimos a la cartografía catastral, o bien en el caso de los Registradores de la Propiedad, pueden hacer uso de sus propias bases gráficas en la gestión del propio registro como Geobase, que es una herramienta al servicio de los Registradores con la que además pueden obtener información fiscal, urbanística, medioambiental, territorial e incluso paisajística sobre una finca. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria dispone que 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. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos. Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación.

Cuando pretendemos conocer otro tipo de datos del terreno recurrimos a la cartografía temática. Podemos acceder a datos generales que pueda contener un mapa base como pueden ser toponimia, relieve, topografía, red fluvial, vías de comunicación, entre otros, o a información relativa a una gran diversidad de temas específicos como climatología, edafología, agricultura, urbanismo, medio ambiente, y un largo etcétera.

Y por último nos vamos a referir en este subapartado a las fotografías aéreas, ya sean las que podamos usar desde un visor web, a partir del servicio «Web Map Service» (WMS) referenciadas espacialmente o bien las fotografías que se corresponden con datos ráster que no se encuentren adecuadamente asociados a ningún Sistema de Referencia

Espacial, como por ejemplo las fotos impresas o mapas escaneados.

#### 4.1.1.- CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Según el artículo 1 de la Ley del Catastro Inmobiliario, éste es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales.

<sup>27</sup>El catastro comprende un conjunto de datos, descripciones literales, representaciones gráficas o almacenadas en soporte informático, de las fincas rústicas o urbanas, con expresión de superficies, situación de linderos, aprovechamientos, calidades, valores, u otras circunstancias que den a conocer la propiedad territorial, y la definen en sus diferentes aspectos y aplicaciones.

Según la Ley del Catastro Inmobiliario, a los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita. Los bienes inmuebles se clasifican catastralmente en urbanos, rústicos y de características especiales. Se entiende por suelo de naturaleza urbana el clasificado como tal por el planeamiento urbanístico, terrenos urbanizables, el destinado a dotaciones y servicios, el ocupado por núcleos de población y el consolidado por edificación. Los bienes inmuebles de características especiales se corresponden con infraestructuras como embalses, carreteras, aeropuertos, etc. Se entiende por suelo de naturaleza rústica aquel que no sea de naturaleza urbana, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales. En adelante nos centraremos en los inmuebles de naturaleza rústica o lo que se conoce como Catastro de Rústica.

##### • Tipos

Considerando a la evolución histórica del Catastro de Rústica nos encontramos con características parcelarias distintas según el contexto de la época, debido principalmente a las técnicas cartográficas empleadas. Las características parcelarias son el conjunto de

---

<sup>27</sup> Gil M. Manzano Agugliaro. Tesis Doctoral: Desarrollo de una metodología de actualización discreta de la cartografía catastral mediante la integración de técnicas GPS y SIG. Universidad de Almería. 2003.

propiedades que para cada parcela o inmueble se incluyen en el registro catastral. Así podemos clasificar la cartografía catastral atendiendo a este criterio.

<sup>28</sup>AMILLARAMIENTOS: son descripciones literales de los bienes objeto de imposición, y de las personas. Prescinden de representaciones gráficas y describen aspectos cualitativos y cuantitativos aproximados de la riqueza inmueble. En la actualidad no hay catastros por amillaramiento.

Figura 3. Ejemplo de Catastro estadístico en forma de Amillaramiento

Clasificación de los contribuyentes según su riqueza imponible				
NÚMERO DE PROPIETARIOS DE FINCAS		NÚMERO DE		TOTAL GENERAL de propietarios de fincas rústicas
Rústicas	Urbanas	Cultivos	Quintanos	
1877	480		47	2364

ESCALA			NÚMERO de contribuyentes de cada categoría	IMPORTE de la contribución que satisface por cada categoría de finca rústica
Cuotas hasta 3 pesetas.			91	200 40
De 3 ptas. á 6 id.			372	1861 28
De 6 id. á 10 id.			600	4272 50
De 10 id. á 20 id.			808	5747 26
De 20 id. á 30 id.			122	2611 50
De 30 id. á 40 id.			161	3552 20
De 40 id. á 50 id.			41	3132
De 50 id. á 100 id.			28	2657 40
De 100 id. á 200 id.			20	2547 44
De 200 id. á 300 id.			13	3212 15
De 300 id. á 500 id.			16	6796 08
De 500 id. á 1,000 id.			16	16327 02
De 1,000 id. á 2,000 id.			4	5322
De 2,000 id. á 5,000 id.			"	"
De 5,000 id. en adelante.			"	"
TOTALES.			2053	55,816 10

Importe este repartimiento las Aguas cincuenta y una mil ochocientos sesenta y seis pesetas diez y siete cuartos.

No esta forma se dá por excoelido, acordando se expone al público por ocho dias, por tin avencia al efecto en los sitios de costumbre y Boletín oficial de la provincia, para las reclamaciones á que podiere dar lugar: y lo firmen los licos. J. Aguilar, alcalde, y Junta pericial en San Pedro de Garrata a treinta de Mayo de mil ochocientos noventa y uno.

El Alcalde D.º  
J.º Aguilar  
Antonio Bonig  
J.º Bonig  
R.º Blaya  
J.º Bonig  
Los vocales de la Junta pericial.  
J.º Bonig  
P.º Bonig  
E.º Bonig  
J.º Bonig  
J.º Bonig

Fuente: Tesis Doctoral. Gil M. Manzano Agugliaro. 2003.

CATASTROS POR MASAS DE CULTIVO: en estos catastros existía una cartografía definida por masas de cultivos y aprovechamientos de la tierra. Carecían de relaciones entre los inmuebles y sus propiedades.

28 Gil M. Manzano Agugliaro. Tesis Doctoral. 2003.

<sup>29</sup>AVANCE CATASTRAL: catastro con representación gráfica. Los polígonos catastrales fueron levantados por topografía clásica y, las parcelas interiores croquizadas a mano, en campo.

**Figura 4. Ejemplo de Avance Catastral**



**Fuente: Catastro de Rústica. Ayuntamiento de el Campello.**

29 J. Gaspar Mora Navarro. Tesis Doctoral: Diseño y desarrollo de un modelo de datos dinámico con software libre para la delimitación gráfica de las propiedades en España. Universitat Politècnica de València. 2013.

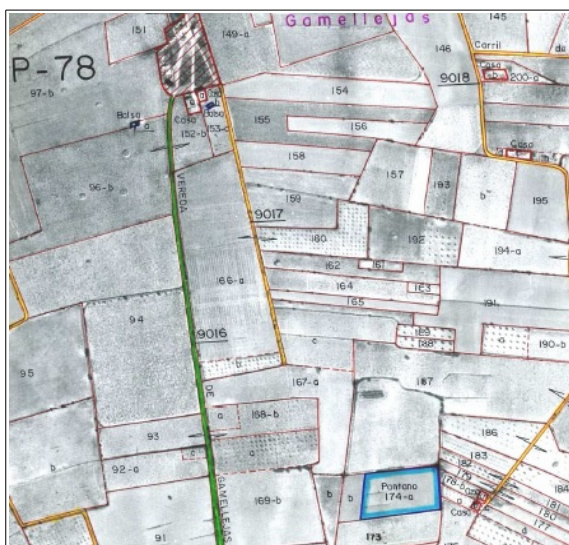
AVANCE EN FOTOGRAFÍA AÉREA: catastro con representación gráfica. Los polígonos catastrales fueron levantados por topografía clásica y, las parcelas interiores croquizadas, utilizando fotografías aéreas.

CATASTRO TOPOGRÁFICO PARCELARIO: catastro realizado por topografía clásica, con el que se obtuvo el Mapa Topográfico Parcelario, que se empezó a realizar a principios del siglo XIX. En líneas generales, se efectuó por topografía clásica, con deslinde contradictorio y amojonamiento, y con especial cuidado en su rotulación.

CATASTRO PARCELARIO POR FOTOGRAFÍA CONFORMADA: La representación gráfica es de escala aproximada. Consiste en actualizaciones del Mapa Topográfico Parcelario, o Avance Catastral, donde, admitiendo como lindes los polígonos catastrales, se ha enderezado una fotografía aérea, y se ha reproducido una ampliación de esta para la actualización.

CATASTRO POR FOTOGRAFÍA METRÍA. ORTOFOTO: las ortofotos son imágenes aéreas que han sufrido una rectificación que hace que tengan una escala métrica. El proceso de rectificación es costoso, ya que en él interviene un modelo digital del terreno, cuya calidad es decisiva en la calidad de la ortofoto. Una vez obtenida la ortofoto, sobre ella, se digitalizan las parcelas catastrales, interpretando los elementos divisorios (muros, márgenes, vallas, etc.), que se aprecian en ella. La cartografía así conformada adquiere el valor de fotoplano y los elementos que conforman la cartografía catastral son delineados sobre la ortofotografía, posteriormente digitalizados para su introducción en un SIG., el cual proporciona la cabida de todos los elementos superficiales en el reflejados. Las ventajas que entraña esta técnica se manifiestan tanto en la vertiente económica, como en su utilidad para los trabajos de implementación y renovación al no precisar los trabajos de renovación catastral la realización de nuevos levantamientos fotogramétricos.

**Figura 5. Ejemplo de Ortofoto de vuelo del año 1987**



**Fuente: Apuntes SIG. UMH.**

<sup>30</sup>Concluida la década de los cincuenta, estaba catastrada la práctica totalidad del país, aun que con tres calidades diferentes, que coexistirán hasta los procesos de normalización desarrollados en los años setenta para los bienes urbanos y en los noventa para los rústicos:

- Avance Catastral con croquis: 8,3 millones de hectáreas y 1.240 municipios
- Catastro topográfico parcelario: 17 millones de hectáreas y 3.000 municipios
- Catastro fotográfico: 23,5 millones de hectáreas y 9.600 municipios

En nuestro caso, para la determinación de las fincas objeto del presente trabajo partimos de la cartografía del Avance Catastral. <sup>31</sup>El Avance Catastral constaba de dos partes: la planimétrica, consistente en levantar un plano de cada término municipal, con expresión de sus polígonos topográficos, para cuya delimitación se seguirían los accidentes más notorios y permanentes en el terreno: ríos, arroyos, montes, pantanos, vías de comunicación, etc., y la segunda, por la cual los polígonos se dividían en parcelas bajo la triple caracterización: física, económica y jurídico-fiscal. Entre las características de orden físico de las parcelas se incluía su situación en el término municipal (definida por la del

30 Tomás Moreno Bueno (Arquitecto de Hacienda). Breve crónica de un siglo de Catastro en España (1906-2002). 2008.

31 Donato Fernández Navarrete. La evolución histórica de la Contribución Territorial Rústica. ISSN 0211-8394. Nº 8. 1978.

polígono), extensión, linderos y calificación (designación de cultivos y aprovechamientos).

Por lo tanto, como los Avances Catastrales se obtenían a partir de los planos perimetrales de los términos municipales y polígonos catastrales confeccionados por el Instituto Geográfico y Catastral y posteriormente se croquizaban las parcelas a mano alzada, podemos intuir que se trata de un método muy inexacto. Por ello, en nuestro caso, como no partimos de un plano sino de un croquis, la georreferenciación no es posible. Y otra dificultad añadida que nos encontramos como veremos más adelante es que el camino utilizado para la delimitación del polígono está grafiado también a mano alzada y prácticamente ha desaparecido.

- Elementos de la cartografía catastral de rústica

<sup>32</sup>La cartografía catastral es la documentación gráfica que define la forma, dimensiones y situación de las diferentes parcelas que integran el Término Municipal. El punto de partida para cualquiera de los trabajos catastrales en su parte gráfica es el plano perimetral de cada término a escala 1:25.000 que <sup>33</sup>es la escala de trabajo de las pañoletas o planos guía de distribución de polígonos del municipio. La serie cartográfica 1:25.000 del Instituto Geográfico Nacional (IGN) ha sido la base clásica de estos planos, pero con el uso de la cartografía digital, en la actualidad se generan como simplificaciones de los planos parcelarios. En términos muy extensos otra escala utilizada es 1:50.000. 1:5.000 es la escala básica con que se forman (precisión en la captura de la información) la gran mayoría de los Catastros de rústica. Y 1:2.000 es la escala de aquellos Catastros que se corresponden con zonas principalmente de regadíos tradicionales donde la distribución de la propiedad en superficie es muy pequeña y requieren mayor precisión en la captura de la información.

Cada Término Municipal estará dividido en sus respectivos polígonos catastrales y la delimitación de estos corresponderá a líneas permanentes del terreno y accidentes notables. A partir de este plano se extrae uno de cada polígono en el cual vienen reflejadas las distintas parcelas catastrales que contiene.

---

32 Gil M. Manzano Agugliaro. Tesis Doctoral. 2003.

33 Apuntes curso SIG. Tema 2. Estructura de los datos catastrales. UMH.



Empezando por el polígono, los principales elementos que definen la cartografía catastral son:

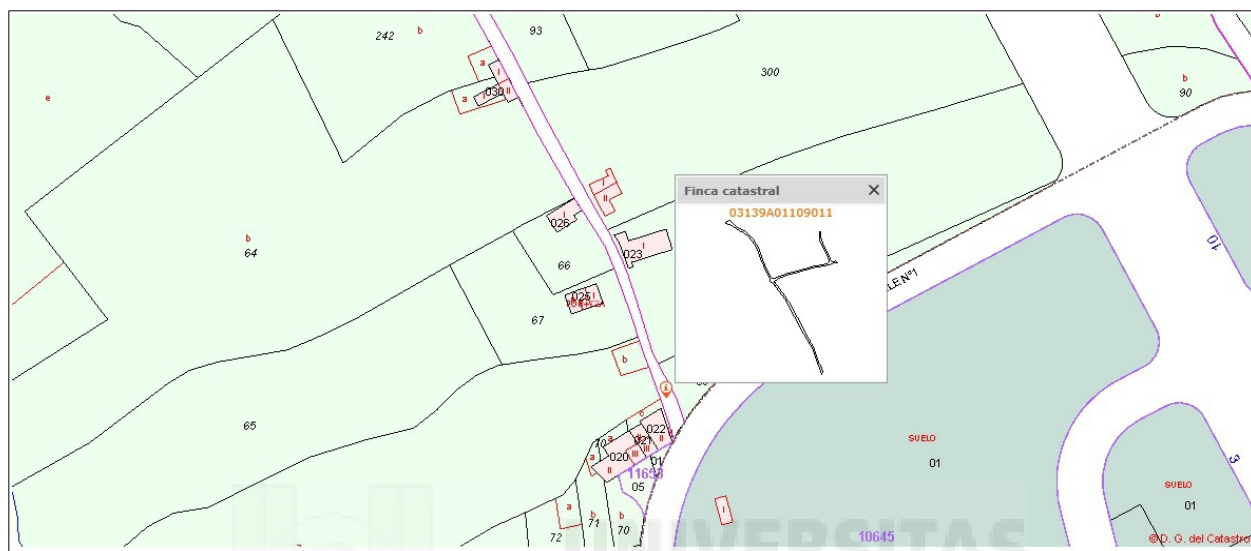
- Polígono catastral (que de corresponde con Masa en la base de datos gráfica). Es la división del Término Municipal según líneas permanentes del terreno y accidentes notables tales como ríos, arroyos, caminos, perímetros de TM, divisoria de aguas, costas, etc. <sup>34</sup>La extensión superficial es arbitraria y se realizó en función de la escala de trabajo. El criterio más general que se ha seguido es que la representación en papel a una determinada escala se asimile a un tamaño de papel A1 ó A0. Al estar renovados y sobre cartografía digital la totalidad de los municipios, es inamovible la referencia de polígono por lo que no se realizaran nuevas delimitaciones ni reenumeraciones de estos. Se etiquetan con la serie de los números naturales con un máximo de tres dígitos.
- Parcela catastral. Es la porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un TM y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble. Referente al conjunto del polígono es la extensión de terreno, dominios públicos u otros que generen un recinto de superficie representable en plano y propiedad definida. Se etiquetan en el ámbito del polígono con la serie de los números naturales en un máximo de cinco dígitos.
- Parcelas de dominios públicos (Antiguos descuentos). Dentro de cada TM, el ámbito espacial de los bienes de dominio público localizados en suelo de naturaleza rústica será objeto de especial identificación en el Catastro mediante una referencia catastral específica, de acuerdo con su función y con delimitación del recinto que ocupen. Parcelas con numeración específica (9.001 a 9.999) se encuentran excluidas de tributar por rústica. Estas a su vez se dividen en función del uso: dominios públicos hidráulicos (HG), hidrografía construida (HC), Vías de comunicación (VT), Ferrocarriles (FF) y otros (OT). Parcelas con numeración específica 9.000 corresponden a los suelos que tributan como

---

34 Apuntes curso SIG. Tema 2. Estructura de los datos catastrales. UMH.

suelo urbano (núcleos consolidados y diseminados de urbana) y no computan como superficie en las bases alfanuméricas rústicas.

**Figura 6. Catastro rústico junto a suelo urbano. Parcelas, subparcelas y dominio público.**



Fuente: Sede Electrónica del Catastro

- Parcelas de diseminados (pendientes de fusión con la parcela rústica según Modelo Unificado de Catastro, MUC). Parcelas sobre suelo rústico con construcción no indispensable para la actividad agraria y referencia catastral urbana. Estas parcelas han de desaparecer y fusionarse con la parcela rústica que le corresponda por título jurídico. Proviene del anterior modelo de datos de Catastro donde este tipo de construcciones tributaban como bienes inmuebles urbanos.

- Subparcelas. El concepto de subparcela en suelo rústico se utiliza para discriminar y representar gráficamente entre las clase de cultivo o aprovechamientos y los usos o destinos de las construcciones. La identificación gráfica se realiza según:

- 1) Clase de cultivo o aprovechamientos. Donde distinguimos entre las subparcelas de calificación discriminadas por los distintos cultivos y aprovechamientos donde se establecen los cultivos para cada municipio seleccionados de una tabla general de cultivos y entre las subparcelas de clasificación correspondientes a las discriminaciones

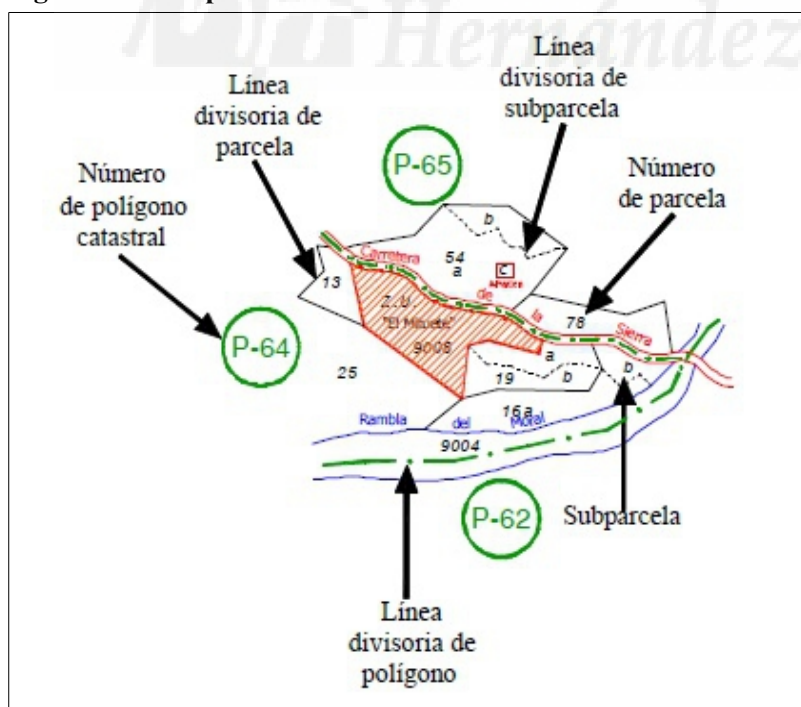
para las distintas intensidades productivas en un mismo cultivo. El etiquetado de este tipo de subparcelas se realiza mediante la serie alfabética y en minúsculas (a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k,l,m,n,p,q,r,s,t,w,z). Cuando el cultivo es uniforme en toda la parcela se etiqueta como «0».

II) Usos y destino de las construcciones. Estas subparcelas que representan construcciones de uso agrario o no, se identifican por volúmenes tal como se realiza en el catastro de urbana («I» una planta, «II» dos plantas, «-I» sótano o garaje, etc).

- Paraje. Superficie, no siempre bien delimitada, en cuyo entorno a todas las parcelas que incluye se le añade un atributo común consistente en el nombre del paraje. Tradicionalmente se le asigna el utilizado por los lugareños. No es siempre coincidente por su propia definición-delimitación con los parajes que figuran en el Registro.

A modo de resumen la siguiente figura muestra los principales elementos de la cartografía catastral.

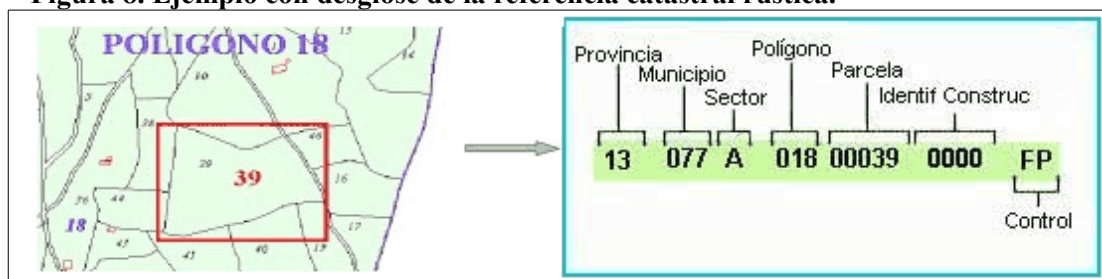
**Figura 7. Principales elementos del catastro de rústica.**



**Fuente: Tesis Doctoral. Gil M. Manzano Agugliaro. 2003.**

- Referencia Catastral Rústica. La Referencia Catastral es un identificador único de los bienes inmuebles. Cada bien inmueble tiene asignada una referencia catastral, constituida por un código alfanumérico, que permite situarlo en la cartografía oficial del Catastro. Está compuesta de veinte caracteres como se aprecia en la siguiente figura.

**Figura 8. Ejemplo con desglose de la referencia catastral rústica.**



**Fuente: Dirección General del Catastro(<http://www.catastro.meh.es>)**

En este caso los veinte caracteres corresponden a lo siguiente: los dos primeros identifican la provincia, los tres siguientes el municipio, el siguiente es el carácter que corresponde al sector, que señala el agregado o zona de concentración parcelaria (en su caso), los tres siguientes identifican el polígono (el término municipal se divide en polígonos en función de la homogeneidad de cultivos, existencia de accidentes geográficos, etc.), los cinco siguientes identifican cada parcela dentro del polígono correspondiente, los siguientes cuatro caracteres permitirán detectar o identificar los inmuebles existentes dentro de la parcela y, finalmente, los dos últimos son caracteres de control que permiten conocer si los dieciocho anteriores son correctos, impidiendo (o detectando) errores de grabación.

#### 4.1.2.- CARTOGRAFÍA REGISTRAL

Describiremos en este apartado los principales rasgos de las bases gráficas de los Registros de la Propiedad sin profundizar demasiado ya que se trata de cartografía de uso interno de los Registros. <sup>35</sup>El Registro de la Propiedad en España, desde hace más de diez años, está incorporando cartografía a la tradicional descripción de sus fincas registrales. En este momento, el programa oficial del Registro de la Propiedad para el dibujo de los perímetros de las fincas registrales es Geobase.

<sup>35</sup> J. Gaspar Mora Navarro. Tesis Doctoral: Diseño y desarrollo de un modelo de datos dinámico con software libre para la delimitación gráfica de las propiedades en España. Universitat Politècnica de València. 2013.

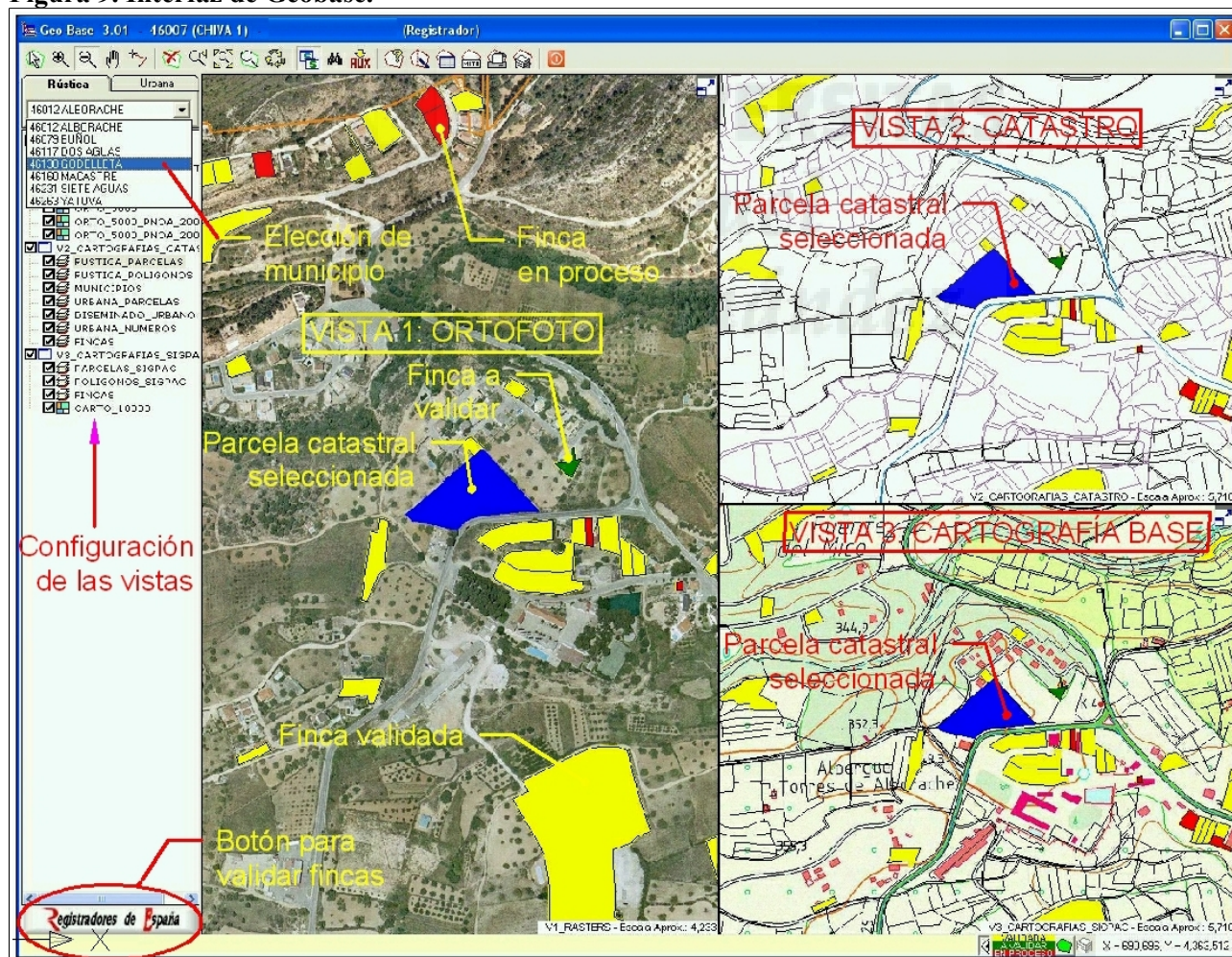
Para localizar las fincas registrales en el territorio, y cartografiarlas, un técnico, utiliza la referencia catastral, si existe y, en caso contrario, estudia las descripciones literales que aparecen en la escritura: paraje, caminos, vecinos colindantes, descripción de los linderos, etc. Para ello, Geobase, dispone de tres vistas donde se muestran distintas cartografías:

Vista 1: Se muestra una ortofoto, lo más reciente posible, normalmente a escala 1/5000.

Vista 2: Se muestra el plano catastral.

Vista 3: Se muestra un mapa topográfico, utilizado para comprobar los nombres de los parajes, los caminos, vías de comunicación, barrancos, etc., es decir los topónimos que aparecen en la escritura de la finca y que la georeferencian.

Figura 9. Interfaz de Geobase.



Fuente: Tesis Doctoral. J. Gaspar Mora Navarro. 2013.

Geobase también permite la carga de otras cartografías, en otros formatos gráficos.

Una vez localizada la finca e identificados sus lindes, pueden ocurrir varios casos, en función de si coincide o no con una parcela catastral:

- Si coincide con una parcela catastral, automáticamente se copia su geometría del Catastro.
- Si está formada por varias parcelas catastrales, se seleccionan gráficamente todas y se agrupan formando la finca, eliminando los lindes innecesarios. Una finca registral no tiene por qué ser continua, puede, por ejemplo, estar formada por dos polígonos separados por una carretera.
- Si es una parte de una parcela catastral, se utilizan los lindes correctos del Catastro y el resto se digitaliza sobre la ortofoto.
- Si no coincide en nada con Catastro, se digitaliza sobre la cartografía necesaria (ortofoto base u otra cartografía)

El resultado final es uno o varios polígonos cerrados que tienen asociados el número de finca registral, que se utiliza para localizar la finca registral en Geobase. Geobase comprueba, antes de dar por finalizada la edición de una finca, que dicha finca no se superpone con ninguna otra.

Geobase permite también asociar a la finca otros datos (metadatos) como el usuario que creó la finca, registrador que la validó, fechas, la cartografía usada para su identificación, qué lindes se han identificado y cómo, etc.

Existe una nueva versión del programa, denominado ahora Geobase Web. Que sigue trabajando con una única capa de datos geográficos, la capa de los polígonos que definen las fincas, pero existen grandes diferencias con el programa Geobase original ya que permite la inclusión de capas SIG, utilizando el protocolo WMS.

Y por último, con el fin de ilustrar la tarea de identificación de fincas que se lleva a cabo


en los Registros de la Propiedad , a continuación, en las siguientes figuras, se muestra un informe de identificación negativa que cancela la solicitud de la inscripción que se pretendía realizar.

Figura 10. Informe de identificación de finca registral\_1.



Fuente: Tesis Doctoral. J. Gaspar Mora Navarro. 2013.

**Figura 11. Informe de identificación de finca registral 2.**



Registradores de España

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD NºUNO**  
Calle Ausias March 6  
12520 NULES (Castellón)  
Tfno. 964 659094  
Fax 964 674747

**INFORME SOBRE IDENTIFICACIÓN GRÁFICA DE FINCA REGISTRAL Y SOBRE SU  
COINCIDENCIA CON LA PARCELA CATASTRAL**

Finca Registral: 02018526	00	Ayuntamiento/Sección: Burriana
IDUFIR: 12015000377378	Ref As./ Pres.: 0024/157	Nº Entrada: 201209092
Referencia Catastral: 12032A025002610000FD		

**Elementos/escenario de la Identificación:**

- Tabla de superficies (m<sup>2</sup>):

Inscrita Registro	Base Gráfica Registral	Catastro gráfica	Catastro alfanumérica	Plano adicional
2281,00	2053,47	1358,63	1392	

- Identificación de la Cartografía sobre la que se identifica y representa
  - ORTOFOTO 5000 PNOA 2009 Y MAPA TOPOGRÁFICO PARCELARIO HISTÓRICO

**Resultado de la identificación gráfica de la finca registral:**

- La finca de este número ha sido objeto de identificación PROVISIONAL en la Base Gráfica Registral

**Resultado del análisis comparativo catastral:**

- La Referencia Catastral que se indica se declara DISCREPANTE con la descripción de esta finca

**Circunstancias que motivan la identificación gráfica y el análisis de coincidencia con plano catastral anteriormente expuesto:**

- DELIMITACION DE LA FINCA NO COINCIDENTE CON LA DELIMITACION CATASTRAL

El límite geográfico de la parcela catastral derivada de la referencia que se indica en el documento que se inscribe, no es totalmente coincidente con la delimitación de la finca efectuada según la cartografía que se indica en el apartado "Cartografía empleada/escenario de la Identificación". Pese a ello, se efectúa la identificación provisional de la presente finca registral y se acompaña plano de la misma para una mejor visualización por parte del propietario.

**OBSERVACIONES:**

- SUSPENSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE CABIDA

No se practica la inscripción de la reducción de cabida solicitado en el documento que se inscribe, por existir una discrepancia entre la superficie que resulta del plano catastral con respecto a la resultante de la delimitación realizada sobre la ortofoto. Esta delimitación se ha apoyado en el mapa topográfico parcelario de 1946 que a su vez coincide con la realidad aparente. De este modo, la superficie que ya consta en las inscripciones registrales es la que más se aproxima a la que resulta del recinto asociado a las bases gráficas registrales.

---

El presente informe ha sido firmado digitalmente por el Registrador de la Propiedad y en la fecha que se indican en la nota de validación de firma electrónica que aparece al final de este documento.

**Fuente: Tesis Doctoral. J. Gaspar Mora Navarro. 2013.**



#### 4.1.3.- CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS

Cuando queremos identificar una finca o determinar sus linderos, podemos utilizar cartografías de apoyo para intentar reconocer algunos elementos que sirviesen para establecer concordancias entre la descripción literal o gráfica de una finca y la realidad física del terreno. Para ello recurriríamos a los mapas temáticos.

Según la ICA (Asociación Internacional de Cartografía) un mapa temático es aquel que está diseñado para mostrar características o conceptos particulares. Por convención, el término «mapas temáticos» se distingue del grupo denominado «mapas topográficos», aunque en la práctica un mapa topográfico no deja de ser un mapa con información cualitativa y cuantitativa que es la del relieve, por lo que se podría considerar como un mapa temático. Con esto, podemos definir los mapas temáticos como aquéllos que muestran las características estructurales generales de la distribución espacial como soporte de un fenómeno geográfico particular que puede ser cuantitativo y cualitativo. Por lo tanto, un mapa temático está compuesto por dos elementos fundamentales, una base geográfica o mapa base y una capa de contenido específico temático, que deben poder ser integradas visualmente por el usuario.

El contenido del mapa base debe adaptarse al tema que se pretenda representar sobre él. Así por ejemplo para fenómenos como la geología o la climatología no encontramos normalmente ninguna relación con las fronteras y sí con elementos naturales como la orografía, por lo que parece lógico en este caso, que en el mapa base no necesitase las fronteras en su contenido. No obstante, y dado el gran abanico de temáticas que se pueden representar, existen algunos elementos consolidados y presentes habitualmente en el mapa base como por ejemplo la red fluvial, el relieve, poblaciones, vías de comunicación, topónimos, etc. En cuanto a las temáticas, son innumerables las que podemos encontrar. Un ejemplo de la diversidad temática disponible a nivel nacional sería el Atlas Nacional de España del Instituto Geográfico Nacional (<http://www.ign.es/ane/bANE/bANE.htm>), pero existen muchísimos más.

Con el propósito de hacer disponible información geográfica relevante, concertada y de

calidad de forma que se permita la formulación, implementación, monitorización y evaluación de las políticas de impacto o de dimensión territorial de la Unión Europea se aprueba la Directiva 2007/2/CE o Directiva Inspire (Infrastructure for Spatial Information in Europe) desarrollada en colaboración con los Estados miembros y países en proceso de adhesión. La transposición de esta Directiva al ordenamiento jurídico español se desarrolla a través de la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España (LISIGE). Este propósito se acomete a través de las IDE.

<sup>36</sup>Una IDE (Infraestructura de Datos Espaciales) es un sistema informático integrado por un conjunto de recursos (catálogos, servidores, programas, datos, aplicaciones, páginas Web,...) dedicados a gestionar Información Geográfica (mapas, ortofotos, imágenes de satélite, topónimos,...), disponibles en Internet, que cumplen una serie de condiciones de interoperabilidad (normas, especificaciones, protocolos, interfaces,...) que permiten que un usuario, utilizando un simple navegador, pueda utilizarlos y combinarlos según sus necesidades.

El establecimiento de una IDE, a nivel local, regional, estatal o global, requiere del acuerdo de los productores, integradores y usuarios de datos espaciales del ámbito territorial en el que se establece. Este acuerdo debe considerar también las IDE definidas, o en definición, en otros ámbitos territoriales superiores, hacia los cuales deberá converger. La justificación del establecimiento de una IDE, esta ligada a dos ideas fundamentales:

- La necesidad de acceder de manera fácil, cómoda y eficaz a los datos geográficos existentes. La Información Geográfica ha sido hasta ahora un recurso de costosa producción y difícil acceso por varios motivos: formatos, modelos, políticas de distribución, falta de información, etc.
- La oportunidad de reutilizar la Información Geográfica generada en un proyecto para

---

36 Carmen Femenia Ribera et al. Gestión cartográfica: CAD, SIG e IDE. Universitat Politècnica de València.

otras finalidades diferentes, dado el alto coste de su producción.

Todas las iniciativas para el establecimiento de una IDE incluyen unos principios comunes:

- Marco Institucional. Es decir, el establecimiento de acuerdos entre los productores de información geográfica, especialmente entre los productores oficiales, para generar y mantener los datos espaciales fundamentales («Framework data») para la mayoría de las aplicaciones basadas en sistemas de información geográfica.
- Estándares. El establecimiento de normas a las que deberá ajustarse la información geográfica, los intercambios de esta y la interoperación de los sistemas que la manejan.
- Tecnología: el establecimiento de la red y mecanismos informáticos que permitan buscar, consultar, encontrar, acceder, suministrar y usar los datos espaciales o geográficos. Como por ejemplo permitir incorporar los metadatos organizados en catálogos y ofrecerlos en la red a través de servidores.
- Política de datos: El establecimiento de las políticas, alianzas y acuerdos de colaboración necesarios para aumentar la disponibilidad de datos espaciales y compartir los desarrollos tecnológicos.

Una IDE tiene tres componentes:

- Datos. Los datos son las capas con información georeferenciada que se pone a disposición de los usuarios.
- Metadatos. Los metadatos son la descripción de los datos disponibles en la IDE (escala, fecha de creación, quién los ha creado, etc). Los metadatos son tan importantes como los datos, ya que permiten saber para qué se pueden utilizar los datos. La estructura y el contenido de los metadatos deben estar basados en una norma aceptada y ampliamente

utilizada. Uno de los beneficios de las normas es que son fruto de la experiencia y del consenso, ya que han sido desarrolladas y revisadas por un grupo internacional de expertos que han aportado una considerable diversidad cultural y social. En particular, las normas ISO19100 relativas a Información Geográfica proporcionan una base desde la que pueden desarrollarse perfiles, o particularizaciones de la norma, nacionales y sectoriales.

- **Servicios:** Los servicios IDE ofrecen funcionalidades accesibles vía internet con un simple navegador, pero existen programas, denominados clientes pesados IDE, que se encargan de aprovechar los servicios IDE de una manera mucho más amigable. Los servicios IDE más importantes son los que muestra la siguiente tabla.

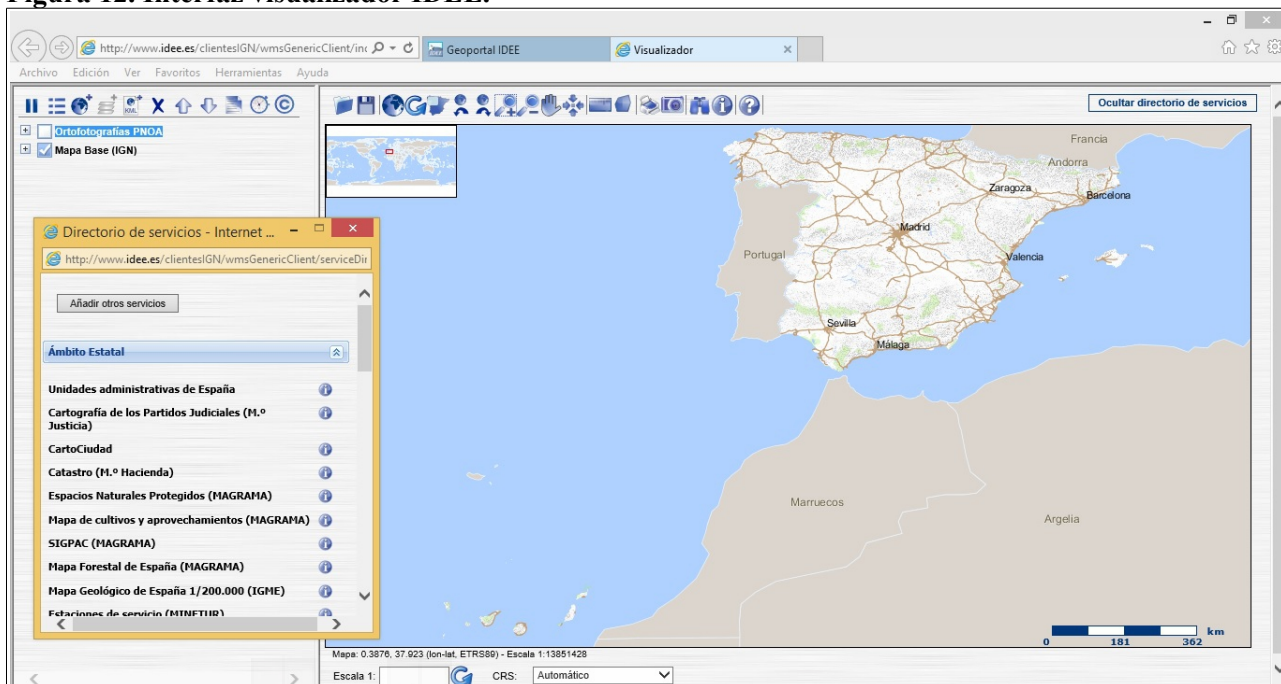
**TABLA 7. Servicios IDE.**

Servicio	Denominación	Utilidad
Servicio de Mapas en Web	WMS	Visualizar una imagen del mundo real para un área requerida
Servicio de Fenómenos en Web	WFS	Acceder y consultar todos los atributos de un elemento geográfico y sus coordenadas vectoriales, normalmente en formato GML
Servicio de Coberturas en Web	WCS	Visualizar datos ráster y consultar el valor del atributo o atributos almacenados en cada píxel
Servicio de Nomenclátor	Gazetteer	Localizar un elemento geográfico de un determinado nombre
Servicio de Catálogo	CSW	Conocer de qué datos se dispone y cuáles son sus características, lo que se conoce como metadatos

**Fuente:** Elaboración propia a partir de *Gestión cartográfica: CAD, SIG e IDE*. Carmen Femenia Ribera et al. Universitat Politècnica de València.

La Infraestructura de Datos Espaciales de España, IDEE tiene como objetivo el integrar a través de Internet los datos, metadatos, servicios e información de tipo geográfico que se producen en España, a nivel nacional, regional y local, conforme a sus respectivos marcos legales. Es gestionada por el Consejo Superior Geográfico, dependiente del IGN.

Figura 12. Interfaz visualizador IDEE.



Fuente: <http://www.idee.es/>

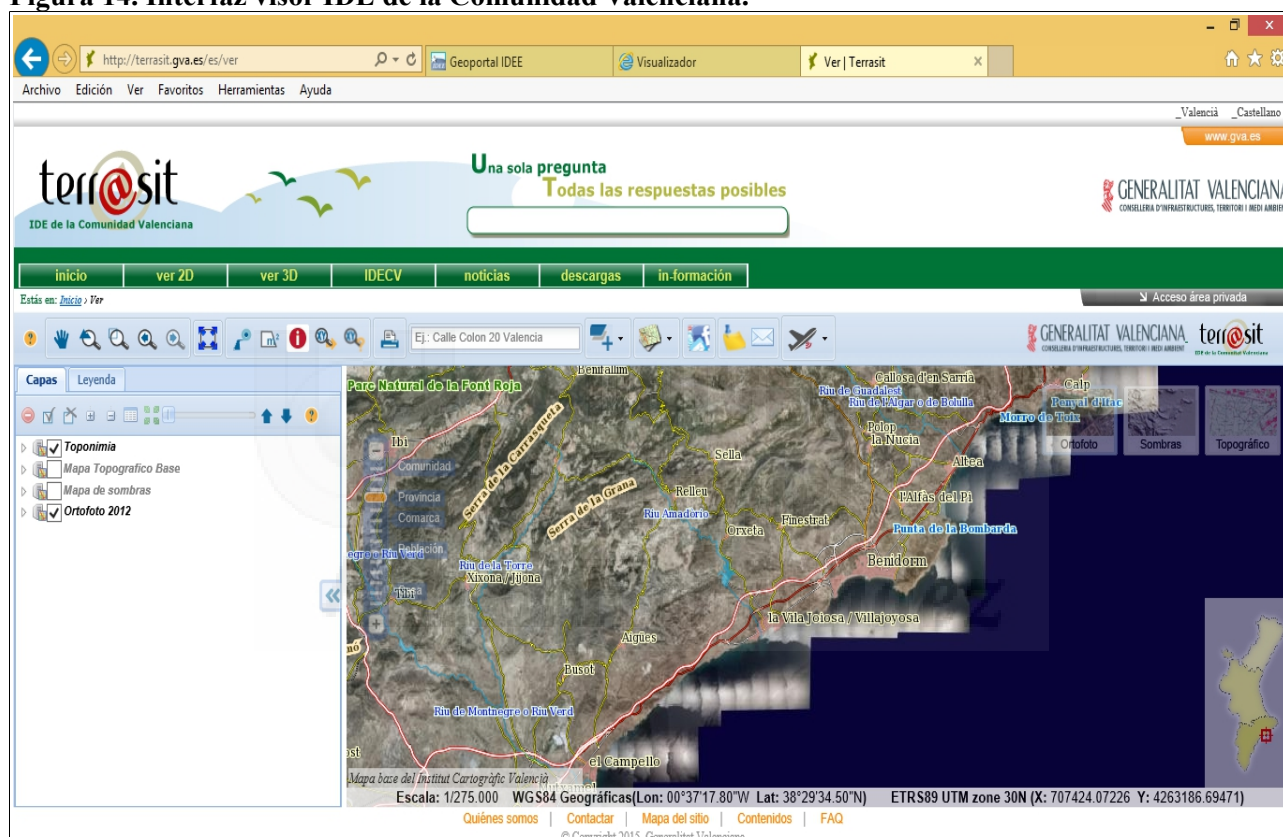
Figura 13. Directorio de servicios IDEE.



Fuente: <http://www.idee.es/>

A nivel autonómico tenemos, el IDE de la Comunidad Valenciana cuyo visor se muestra en la siguiente figura y también el visor (<http://cartoweb.cma.gva.es/visor>) de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente (CITMA), con temática administrativa y de gestión del territorio.

**Figura 14. Interfaz visor IDE de la Comunidad Valenciana.**



**Fuente:** <http://terrasit.gva.es/>

Esta cartografía puede ser de utilidad a la hora de identificar fincas rústicas. En nuestro caso, se ha recurrido a los servicios que ofrecen para tener acceso a diversas cartografías temáticas y así intentar localizar elementos que nos facilitaran la identificación de las fincas objeto del informe pericial. En la descripción literal del título de propiedad solo se hace referencia a un camino, que prácticamente ha desaparecido, sin otros elementos que pudieran ser fácilmente identificables. Este camino no aparecía en la cartografía temática consultada, aunque en el mapa topográfico base sí que aparecían grafadas algunas construcciones, actualmente semiderruidas, que también se encontraban en la

cartografía del Avance Catastral. A su vez, también hemos georeferenciado y posteriormente hemos superpuesto el levantamiento planimétrico perimetral de las fincas sobre el mapa topográfico base para examinar el relieve por donde discurrían los linderos, ver la toponimia del paraje, etc.

#### 4.1.4.- FOTOGRAFÍAS AÉREAS

La representación fotográfica del terreno debido a su mayor riqueza informativa resulta muy ventajosa en numerosas aplicaciones respecto a los mapas gráficos por lo que el uso de ortofotografías está ampliamente extendido. Una ortofotografía u ortofoto es una presentación fotográfica de una zona de la superficie terrestre, en la que todos los elementos tienen la misma escala, libre de errores y deformaciones, con la misma validez de un plano cartográfico, con lo que una ortofotografía permite aprovechar el contenido informativo de la fotografía aérea y realizar las mismas medidas que en un plano gráfico.

Una ortofotografía se consigue mediante un conjunto de imágenes aéreas ,tomadas desde un avión o satélite, que han sido corregidas para representar una proyección ortogonal sin efectos de perspectiva, y en la que por lo tanto es posible realizar mediciones exactas, al contrario que sobre una fotografía aérea simple, que siempre presentará deformaciones causadas por la perspectiva desde la cámara, la altura o la velocidad a la que se mueve la cámara. Por lo tanto, como ya se ha dicho, una ortofoto combina las características de detalle de una fotografía aérea con las propiedades geométricas de un plano.

Las ortofotografías se utilizan con frecuencia en los visores como mapa base para ser visualizadas debajo de otras capas y ofrecen al usuario de mapas la garantía de que las capas de mapa se alinean espacialmente y representan tanto objetos reales como información adicional. Las tres fuentes principales de mapas base ráster son las ortofotografías aéreas, imágenes de satélite y mapas escaneados.

Bien sea como mapa base, como recortes ráster en un SIG, o como servicio WMS, las ortofotos tienen gran utilidad para visualizar y analizar la geometría de las parcelas

agrícolas ya que permite una localización fácil y rápida.

La fotografía aérea es la base para la realización de cartografía y la información geográfica en general, ocupación del suelo, urbanismo y ordenación del territorio, catastro, gestión forestal, hidrografía, etc. por lo que el Ministerio de Fomento, a través de la Dirección General del Instituto Geográfico Nacional (IGN) y el Centro Nacional de Información Geográfica (CNIG), y en coordinación con los demás Ministerios interesados y con cada Comunidad Autónoma, dirige el Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA). El PNOA tiene como objetivo la obtención de ortofotografías aéreas digitales con resolución de 25 ó 50 cm y modelos digitales de elevaciones (MDE) de alta precisión de todo el territorio español, con un período de actualización de 2 ó 3 años. A través de ellas se consigue una perfecta coherencia geométrica y temporal de las bases de datos cartográficos y geográficos existentes en todas las administraciones. Las características de los productos obtenidos en el PNOA son acordes con la Directiva Inspire y tratan de satisfacer las necesidades de todas las administraciones implicadas.

El PNOA pone a nuestra disposición una serie de productos como servicio de visualización de datos, servicios WMS, descarga de ortofotos históricas, etc., que se muestran en la siguiente figura.

**Figura 15. Productos disponibles del PNOA.**

- **Mosaicos PNOA máxima actualidad**
  - **Centro de Descargas**
  - Visualización de datos:
    - **Iberpix**
    - **SIGNA**
  - Servicio de visualización Inspire WMS: **Ortofotos PNOA máxima actualidad**
  - Servicio de visualización Inspire Teselado WMTS: **WMTS de ortofotos PNOA del IGN**
- **Fotogramas históricos:**
  - **Fototeca Digital:** permite imprimir fotogramas y solicitar certificados, consultar **la ayuda**
  - Servicio de visualización WMS: **Fototeca digital del CNIG**
- **Ortofotos históricas**
  - **Centro de Descargas**
  - **Servicio de visualización WMS**

Fuente: <http://pnoa.ign.es/>



Otro sistema utilizado que consta de un mosaico de ortofotos sobre las que se superponen los planos parcelarios del catastro de rústica es el SIGPAC.<sup>37</sup> El Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas, SIGPAC, permite identificar geográficamente las parcelas declaradas por los agricultores y ganaderos, en cualquier régimen de ayudas relacionado con la superficie cultivada o aprovechada por el ganado.

El SIGPAC fue concebido inicialmente con el propósito de facilitar a los agricultores la presentación de solicitudes, con soporte gráfico, así como para facilitar los controles administrativos y sobre el terreno, pero se ha convertido en una herramienta de enorme utilidad en campos diferentes del agrario.

El SIGPAC ha sido confeccionado a partir de ortofotos, con delimitación de las parcelas del catastro de rústica y fotointerpretación de usos del suelo para la creación de recintos. La identificación de cada recinto SIGPAC consta de cinco elementos, siendo los cuatro primeros coincidentes con el catastro de rústica: provincia, municipio, polígono, parcela y número de recinto SIGPAC. En el SIGPAC, el recinto: puede ser equivalente en su concepto a la subparcela del catastro de rústica, aunque se trata de una nueva figura y se le ha dotado de una identificación numérica. Con lo que la unidad fundamental en Sigpac es el recinto: superficie continua de terreno, dentro de una parcela, con un mismo uso agrícola estable (tierra arable, pastos, viñedos, olivar, etc.). Por tanto, en cada parcela puede haber uno o varios recintos en función del cultivo o grupo de cultivos que se realicen en ella. Cada año aparece una nueva versión del Sigpac corrigiendo los datos a partir de nuevas ortofotos, coordinaciones con catastro, visitas de campo y las solicitudes de modificación recibidas.

---

37 <http://www.magrama.gob.es/>

**Figura 16. Visor SIGPAC.**



Fuente: <http://sigpac.magrama.es/feqa/h5visor/>

Para la redacción del informe pericial en cuestión, se han utilizado ortofotos, superponiendo o ubicando los elementos relevantes para la identificación de las fincas. Se han consultado ortofotos históricas para constatar la existencia del camino al que hace referencia la descripción de las escrituras, pero no se logra apreciar nítidamente. También han sido útiles para identificar algunas subparcelas del Parcelario Catastral que se corresponden con unos espartizales que se han conservado y por lo tanto han servido para corroborar dicha concordancia.

**Figura 17. Ortofoto de las fincas vuelo 1945-1946.**



Fuente: <http://fototeca.cnig.es/>

**Figura 18. Ortofoto de las fincas actualidad.**



Fuente: servicio Inspire WMS (<http://pnoa.ign.es>)

## 4.2.- DESCRIPCIONES LITERALES

### 4.2.1.- DESCRIPCIONES LITERALES REGISTRALES

Hasta que se han incorporado las bases gráficas como herramienta de gestión a los Registros de la Propiedad, la descripción física literal de las fincas ha sido el único método empleado para para su inscripción y para su correcta identificación y validez jurídica. Por lo que la descripción literal es muy importante en el momento que permite la identificación de una finca, y su mal uso puede ocasionar que los derechos sobre una finca no recaigan sobre la finca correspondiente sino sobre otra semejante físicamente.

<sup>38</sup>Se denominan «características físicas» a todos aquellos elementos que tienen relación con el entorno físico y permiten describir de un modo gráfico un bien inmueble o finca, es decir, todos aquellos elementos topográficos y cartográficos que se pueden encontrar registrados (situación geográfica, geometría, linderos, superficies,...). Dichas características físicas pueden describirse de dos maneras. A través de cartografía y de forma literal (escrita) que fundamental en el Registro ha venido utilizándose desde sus inicios hasta la actualidad.

Las características físicas descritas en el Registro hasta la fecha han sido bastante escasas, aunque se considera de interés en tanto se pretende definir un bien inmueble y constituir su titularidad. Las características físicas principales que podemos encontrar son:

- Situación geográfica
- Geometría / Forma
- Linderos
- Superficie

Si bien, la Ley Hipotecaria en su nueva redacción dice que <sup>39</sup>el folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquella. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa

---

38 Carmen Femenia Ribera. Características Físicas de Fincas Rústicas en el Registro de la Propiedad. Universidad Politécnica de Valencia. 2003.

39 Artículo 9 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Texto Consolidado. Última modificación 31 de julio de 2015

calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Para reforzar la identificación de las fincas inscritas, la Ley Hipotecaria también establece en el mismo artículo 9 que a la inmatriculación de cada finca, o en cada operación de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde, que determinen una reordenación de los terrenos, se hace precisa la incorporación de su representación gráfica georeferenciada, expresando cuando consten debidamente acreditadas las coordenadas georeferenciadas de sus vértices. Los Registradores dispondrán de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores, como elemento auxiliar de calificación, para el tratamiento de representaciones gráficas que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas.

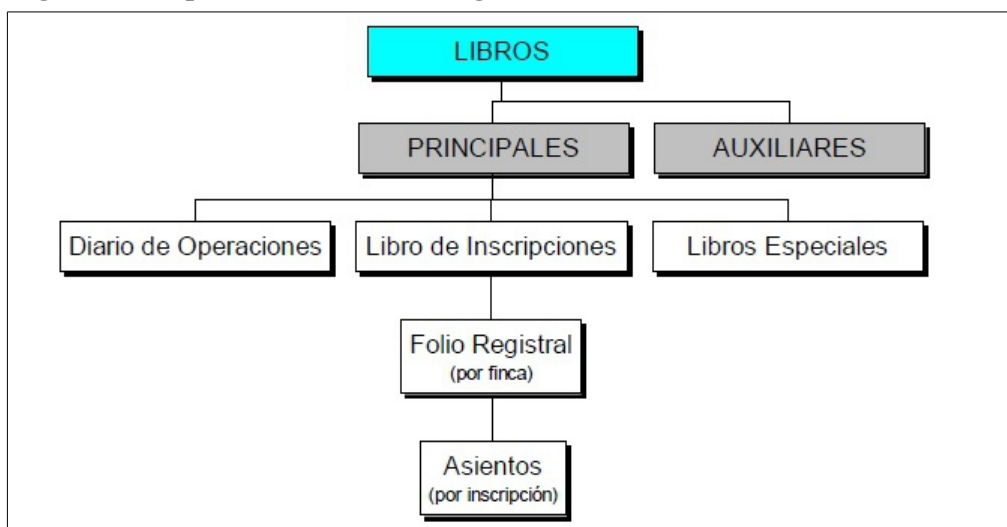
Con esta nueva redacción de la Ley Hipotecaria parece quedar claro que las descripciones literarias de las fincas registradas eran claramente deficitarias a la hora de su identificación.

Como ya se ha dicho, el Registro de la Propiedad es un servicio administrativo que tiene por objeto la inscripción de los derechos reales sobre bienes inmuebles. <sup>40</sup>El Registro se lleva por fincas, consignándose en un mismo «folio» (Folio Registral) todas las vicisitudes jurídicas de un mismo inmueble, de modo que dicho folio manifieste en cada momento el estado jurídico actual de la finca. El Registro de la Propiedad se organiza mediante libros oficiales, formados bajo la dirección del Ministerio de Justicia, y concretamente de la Dirección General de Registros y Notariado. Sólo los libros oficiales así formados dan fe de su contenido.

---

40 Carmen Femenia Ribera. Características Físicas de Fincas Rústicas en el Registro de la Propiedad. Universidad Politécnica de Valencia. 2003.

**Figura 19. Esquema de los Libros Registrales**



**Fuente: Carmen Femenia Ribera. Características Físicas de Fincas Rústicas en el Registro de la Propiedad. UPV. 2003.**

La información registral referente a elementos topográficos y referencias físicas y gráficas en el Registro es la siguiente:

- Situación geográfica. En una descripción literal de una finca la situación geográfica viene determinada por el municipio, dentro del municipio por el paraje y finalmente relacionada directamente con el polígono y parcela o parcelas según referencia catastral.
- Geometría / Forma. El mejor modo de describir la geometría o forma de una finca es la propia representación gráfica de la misma. El problema surge cuando no existe dicha representación, por tanto se tiene que recurrir a la descripción literal de los distintos aspectos que la definen. Las únicas descripciones geométricas son las que podían aportar los distintos propietarios cuando acudían a inscribir su propiedad y no eran literales sino representaciones gráficas que se admitían pero solo como un elemento más, sin ningún valor jurídico y sin permitir completar la identificación de la finca, sino tan solo son archivadas con el resto de documentos. En ocasiones, en el caso de existencia de servidumbres, la descripción literal de éstas ayuda en algunas ocasiones a determinar la forma o geometría de las fincas registrales, sobre todo en los casos de servidumbres de paso, ligadas a los distintos predios, tanto sirvientes como dominantes. En zonas rústicas

se describen en muchos casos los caminos existentes como servidumbre de paso continua y aparente, indicando las dimensiones del mismo (anchura). Las servidumbres aparecen reflejadas en las cargas que soporta la finca.


- Linderos. Se suelen citar los lindantes haciendo referencia a la orientación (al Norte, al Sur, al Este, al Oeste o al Norte, Mediodía, Levante, Poniente en inscripciones antiguas). Si se utilizan los linderos para describir una finca, estos deberían referirse a linderos con el número de fincas registrales colindantes y no con los propietarios de las fincas en ese momento ya que éstos cambian con el tiempo. Los linderos que se refieren a accidentes geográficos son los que prácticamente se mantienen en el tiempo. Y las pocas referencias que se hacen a números registrales de otras fincas corresponden al caso de existencia de servidumbres, tanto en predios sirvientes como dominantes.

- Superficie. La superficie es una característica que tiene representación gráfica y literal. Gráficamente la superficie de las fincas viene determinada por la escala del plano pero en la descripción literal aparece el dato de forma escrita refiriéndose a ella también como área o cabida. La superficie de la finca, dependiendo de la época y lugar de la primera inscripción puede encontrarse en distintas unidades de superficie (hanegadas, áreas, jornales, tahullas, metros cuadrados, etc.) y en algunos casos aparecen equivalencias a otras unidades. Además de constar en la descripción literal registral, la superficie también aparece en otros documentos como los títulos de propiedad, Notas Simples Informativas, Asientos Registrales o en documentos varios en posesión del propietario donde a veces el dato de la superficie procede de una declaración verbal. A todo esto hay que añadir la gran cantidad de discrepancias que existen en cuanto a la superficie de las fincas, por lo que podemos afirmar que la superficie no es un criterio conveniente en la identificación de fincas.

- Otro tipo de información. Otra información, como la de los distintos propietarios que han ocupado la finca registral, es decir, el histórico de una finca, también puede ser interesante en algunos casos. El tracto sucesivo de los distintos propietarios de las fincas colindantes puede ayudar a identificar una finca. Por ejemplo, una finca rústica que viene

determinada por sus fincas colindantes en la descripción en ese momento, con el trascurso del tiempo, los propietarios colindantes cambian, y de este modo los lindes ya no permiten situar la finca. Pero con un estudio del tracto sucesivo de ciertas fincas se puede volver a determinar su ubicación de la finca que pretendemos identificar. Es un proceso bastante costoso, pero que puede ayudar a localizar fincas.

Figura 20. Ejemplo de descripción literal registral.

NOTAS MARGINALES		N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 14689	187
<p>AFFECTA esta finca por el plazo de CINCO AÑOS a la revisión del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando liberada la misma por la cantidad de [REDACTED] EUROS satisfechas por autoliquidación. Petra, 27 de febrero de 2007.</p> 		1ª agrup.	<p>RÚSTICA: Tierra de secano e indivisible, sita en término de Sant Joan, conocida como Puig de Carritx, La Rota de Son Rebasa o Son Rebasa, de cabida según el Registro de una hectárea cuarenta y siete áreas, veinticinco centiáreas, y según catastro mide una hectárea, cincuenta y dos áreas y veinticinco centiáreas. Linda: Norte, fincas de Antonio [REDACTED] y de Pedro [REDACTED] Sur, con carretera de Petra y fincas de Antonio [REDACTED] Este, finca de Miguel [REDACTED] y Oeste, tierras de Rafael [REDACTED] Pedro [REDACTED]. Referencias catastrales números 07049A007002020000JH, 07049A007001940000JX y 07049A007001950000JI. Esta finca se forma por agrupación de las tres designas siguientes: Primera.- De la inscrita con el número 12.114, al folio 79 del tomo 4.318 libro 214 de Sant Joan, inscripción 2ª. Segunda.- De la inscrita con el número 1.609 al folio 61 del tomo 4.420 libro 236 de Sant Joan, inscripción 6ª. Y Tercera.- De la inscrita bajo el número 5.611 al folio 52 del tomo 4.434, libro 240 de Sant Joan, inscripción 4ª. CARGAS: La primera designa se tiene en usufructo de María [REDACTED] y las segunda y tercera se hallan afectas al pago del Impuesto, según notas puestas al margen de las mismas. Valor de la agrupación quince mil euros. Don Mateo [REDACTED] vecindad civil balear, mayor de edad, casado en régimen de Separación de Bienes, vecino de</p>	

Fuente: PFC ITT María José Camacho Cerdón. Universitat Politècnica de Catalunya.

Normalmente en el Registro de la Propiedad se inscribe una finca a partir su escritura, por ello, en la mayoría de los casos, las descripciones y las superficies registrales coinciden con las de las escrituras. En los títulos de propiedad, es decir, en las escrituras realizadas ante notario (las más comunes son las de compra-venta y donación), figuran las descripciones literales de las características de las fincas, y aunque las escrituras estén hechas recientemente, existe la costumbre de copiar las descripciones de las fincas o parcelas rústicas que aparecían en las antiguas escrituras, por ello continúan apareciendo descripciones que no sirven para identificarlas y unidades de superficie prácticamente obsoletas hoy en día.

En nuestro caso, partimos de los títulos de propiedad de las fincas. En sus descripciones literales figuran el término municipal, la partida o paraje, la superficie en hectáreas que ocupan y la superficie cultivable y los lindantes. Ninguno de estos datos resulta determinante para identificar las fincas. Pero en una de las escrituras figura el polígono y parcela de las parcelas que la integran. En ambas escrituras se indica que lindan con el

término municipal de Villajoyosa y que las atraviesa un camino. Esta información junto con la cartografía del Avance Catastral sí que sirve para identificarlas.

#### 4.2.2.- DESCRIPCIONES LITERALES CATASTRALES

Podemos tener acceso a las descripciones literales catastrales a través de las certificaciones catastrales. Las certificaciones catastrales son documentos que acreditan los datos físicos, jurídicos y económicos de los bienes inmuebles que constan en el Catastro Inmobiliario, o bien la inexistencia de tales datos. Concretamente, las certificaciones catastrales literales contienen datos alfanuméricos sobre los bienes inmuebles (titularidad, localización, referencia catastral, superficie, uso, cultivos, antigüedad, valor catastral, etc...).

Por otro lado, existen las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, que contienen, además de los datos básicos de carácter físico, jurídico y económico del bien inmueble a que se refieren, su representación gráfica. De acuerdo con la normativa catastral, este tipo de certificaciones deberán incorporarse en todos los documentos autorizados por notarios en los que se contengan hechos, actos o negocios jurídicos que puedan dar lugar a modificaciones en el Catastro Inmobiliario (cambios de titularidad, alteraciones físicas de los bienes inmuebles,...etc) , así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por la Ley.

#### 4.3.- APLICACIONES INFORMÁTICAS

En los últimos años han aparecido infinidad de nuevos conceptos y programas de edición, almacenamiento y análisis de datos gráficos. Los programas de Diseño Asistido por Ordenador (DAO/CAD), los Sistemas de Información Geográfica (SIG/GIS) y las Infraestructuras de Datos Espaciales (IDE) son de los más utilizados y que pueden tener aplicación en la identificación de fincas rústicas, por lo que nos centraremos en ellos en este subapartado, salvo en las IDE que ya hemos tratado en el subapartado de cartografías temáticas.



#### 4.3.1.- PROGRAMAS CAD

<sup>41</sup>Los programas CAD (Computer Aided Design) o en castellano, programas de Diseño Asistido por Ordenador (DAO) son los programas utilizados por los ingenieros y arquitectos para realizar diseños. Los más conocidos son: Microstation, utilizado sobre todo por la administración pública por su capacidad para manejar grandes cantidades de datos y AutoCAD, de Autodesk, más extendido entre los ingenieros en España por su facilidad de aprendizaje y uso. Estos programas son ideales para el diseño porque tienen muchas herramientas para el dibujo y la edición: dibujar, recortar, alargar, desplazar, escalar, etcétera. Estos programas almacenan la información en archivos con formatos propios (DGN y DWG para Microstation y AutoCAD, respectivamente), pero permiten exportar los dibujos a formato DXF, un formato de intercambio de datos gráficos que casi todos los programas gráficos soportan. Con estos programas se pueden realizar operaciones de rotación, traslación y cambios de escala entre sistemas, con lo que se permite la georeferenciación. Además AutoCAD, con sus rutinas AutoLISP, es muy útil y agiliza tareas como calcular el área de un polígono, listar las coordenadas de puntos, etc. Los programas CAD son programas de diseño vectoriales pero se les puede añadir imágenes ráster y luego visualizar y trazar el archivo resultante. Existen numerosas situaciones en las que puede surgir la necesidad de combinar imágenes ráster con archivos vectoriales, entre ellas, la digitalización de planos y la utilización de fotografías aéreas. Exponemos brevemente la diferencia entre la información vectorial y la información ráster.

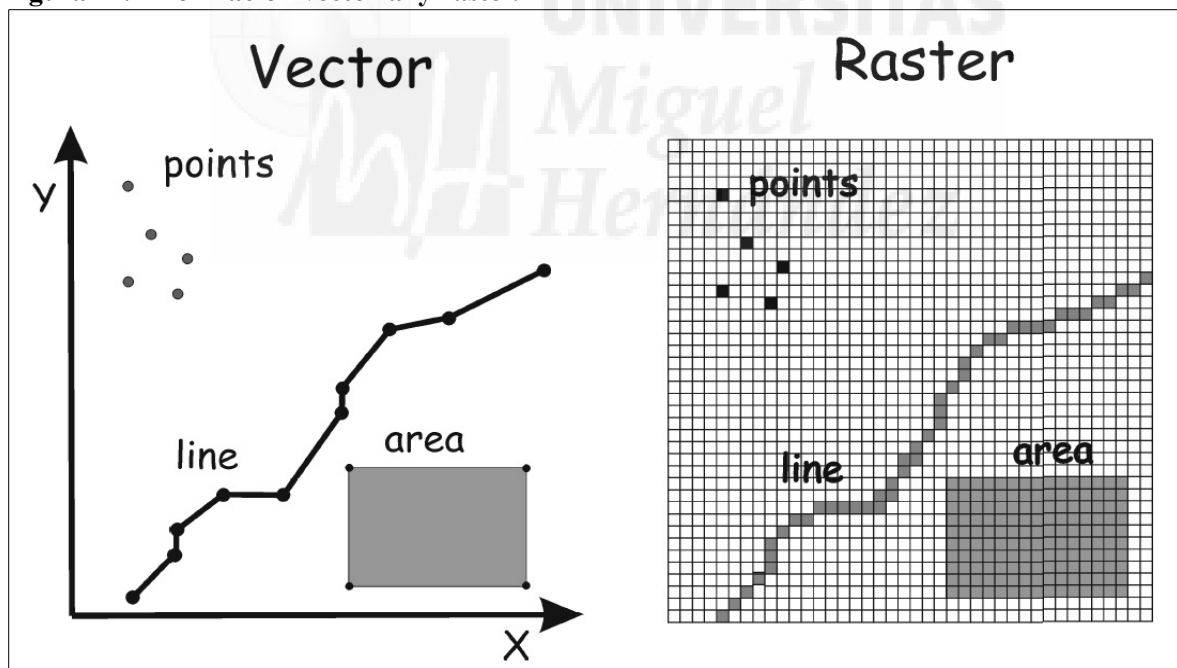
En la información vectorial la representación se realiza por medio de segmentos orientados o vectores, definidos mediante coordenadas cartesianas de inicio y fin. Estos vectores definen puntos, líneas o polígonos. En el caso de los puntos, el punto de inicio del vector es el mismo que el final, y por lo tanto se definirán como una pareja de coordenadas X, Y. Las líneas se representan mediante vectores con coordenadas de inicio y fin, pudiendo éstas estar formadas por varios tramos siendo entonces arcos, definiendo sus vértices también mediante coordenadas.

---

41 Carmen Femenia Ribera et al. Gestión cartográfica: CAD, SIG e IDE. Universidad Politécnica de Valencia. 2012.

En la información ráster la representación es una aproximación basada en objetos elementales (celdas o píxeles), que pueden agruparse para construir objetos complejos que representan elementos. Así, los diferentes elementos de la realidad como son puntos, líneas o polígonos se representan mediante una celda, una sucesión de celdas o mediante un grupo de celdas contiguas respectivamente. Al tamaño del píxel también se le conoce como resolución y se suele calcular en función de la precisión de la imagen. Cada celda en un modelo ráster está identificado por el número de fila y columna a la cual pertenece en una matriz bidimensional. La representación de una determinada característica en estos modelos se realiza asignándole un determinado valor a la celda, en función de los valores asignados a la variable que definen la característica, formándose así un mosaico para la representación de la realidad.

Figura 21. Información vectorial y ráster.



Fuente: «Thesis Project of Master of Landscape Architecture. Claudia Visconti. University of Florida»

La ventaja que presentan los modelos ráster está en la simplicidad de sus estructuras de almacenamiento, y de los procedimientos de análisis espacial aplicados pero presenta el inconveniente del gran volumen de datos que es necesario manejar para realizar una

representación muy precisa. La representación vectorial ofrece una estructura de datos más compacta que ocupa menos memoria, por lo tanto es más adecuada para la realización de gráficos y mapas precisos. Ambos modelos, raster y vectorial, tienen sus propias potencialidades y carencias, por lo que los GIS, que trataremos a continuación, incorporan elementos de ambas técnicas de representación, además de extensiones que permiten la conversión de uno a otro modelo.

Las principales herramientas o procedimientos de los programas CAD que podrían aplicarse a la identificación y determinación de fincas son:

- Georeferenciación. El sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (en inglés Universal Transverse Mercator, UTM), adoptado oficialmente en España desde 1970, es un sistema de coordenadas basado en la proyección cartográfica transversal que se construye como la proyección de Mercator, proyección sobre un cilindro situado tangente al elipsoide, pero en vez de hacerla tangente al Ecuador, se la hace tangente a un meridiano. A diferencia del sistema de coordenadas geográficas, expresadas en longitud y latitud, las magnitudes en el sistema UTM se expresan en metros únicamente al nivel del mar, que es la base de la proyección del elipsoide de referencia. Este sistema de coordenadas facilita el uso en cartografía de las aplicaciones informáticas. Por ejemplo, podemos conocer las coordenadas UTM de puntos a través de la lectura en campo con GPS o con estación total, o bien a través de los metadatos de un recorte de una ortofoto. Pues bien, a partir de estos puntos con coordenadas conocidas podemos georeferenciar un plano, sea vectorial o ráster, en el sistema de coordenadas del programa CAD.

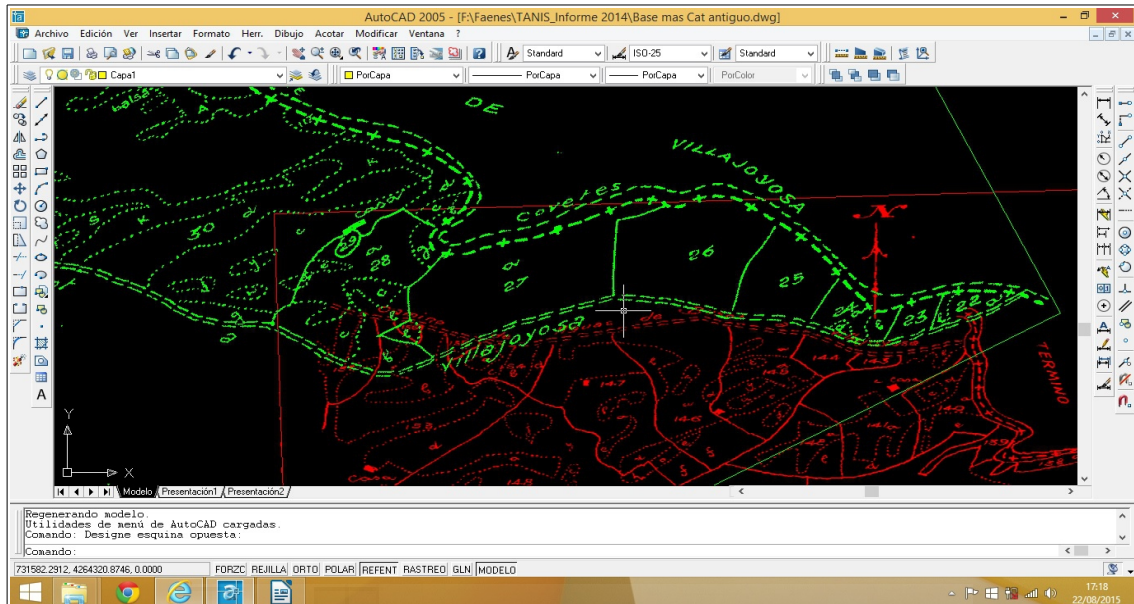
- Superficies. Para obtener el área de una parcela, que en definitiva se trata de un polígono, se puede primero dibujar una polilínea cerrada sobre sus linderos u obtenerla con el comando «polcont» a partir de un contorno, y luego medir su área y perímetro con el comando «area». A veces también se necesita obtener o dividir parcelas, de forma que cumplan una determinada superficie, para lo cual también son útiles estas aplicaciones.

- Digitalización. Si se tiene un plano en papel, obtener sus elementos (puntos, líneas,

polígonos, etc.) en soporte digital, por ejemplo en un dibujo de AutoCAD, se denomina digitalizar. Se realiza mediante una tableta digitalizadora o mediante un escáner e introduciéndolo en programa de dibujo. A continuación, como las coordenadas de los elementos deben ser las mismas en AutoCAD que las coordenadas en el plano, esto se resuelve con la georeferenciación mediante puntos de control de los cuales se conocen sus coordenadas UTM. También para vectorizar imágenes, es decir, pasar de un archivo imagen (JPG, TIF, BMP, etc.) a formato vectorial (DWG, DXF, SVG, CDR, etc.) podemos utilizar las herramientas de vectorización que tienen algunos programas de diseño como Coreldraw, Win Topo, que tiene una versión Freeware, o Inkscape, gratuito y de código libre. Se pueden obtener resultados bastante aceptables de manera que cuanto más trabajemos el original, mejores resultados de vectorización obtendremos.

En nuestro caso, se ha utilizado AutoCAD para descargar las lecturas de los puntos del levantamiento planimétrico, tanto de los linderos de las fincas, como de las edificaciones existentes y del trazado de los caminos. A continuación se han editado los puntos y se han dibujado las polilíneas que definen los elementos que queríamos representar. Y con ello, hemos podido realizar la medición de las superficies y la impresión de planos. Para identificar las fincas en cuestión, partíamos de dos croquis del Avance Catastral en papel, entre los cuales queríamos establecer una correlación, para lo que también resultó útil AutocaCAD. Después de escanearlos, se insertaron como imagen PNG en el área de dibujo de AutoCAD, y tras convertirlo en una imagen BMP bitonal se pudo realizar esta tarea, escalándolos y rotándolos.

**Figura 22. Parcelas del Avance Catastral (BMP bitonal) en AutoCAD.**



**Fuente: Elaboración propia.**

#### 4.3.2.-SIG

Los programas GIS (Geographic Information System) o SIG en castellano (Sistemas de Información Geográfica), son un conjunto de herramientas que integran y relacionan diversos componentes (usuarios, hardware, software, procesos) que permiten la organización, almacenamiento, manipulación, análisis y modelización de grandes cantidades de datos procedentes del mundo real que están vinculados a una referencia espacial, facilitando la incorporación de aspectos sociales-culturales, económicos y ambientales que conducen a la toma de decisiones de una manera más eficaz.

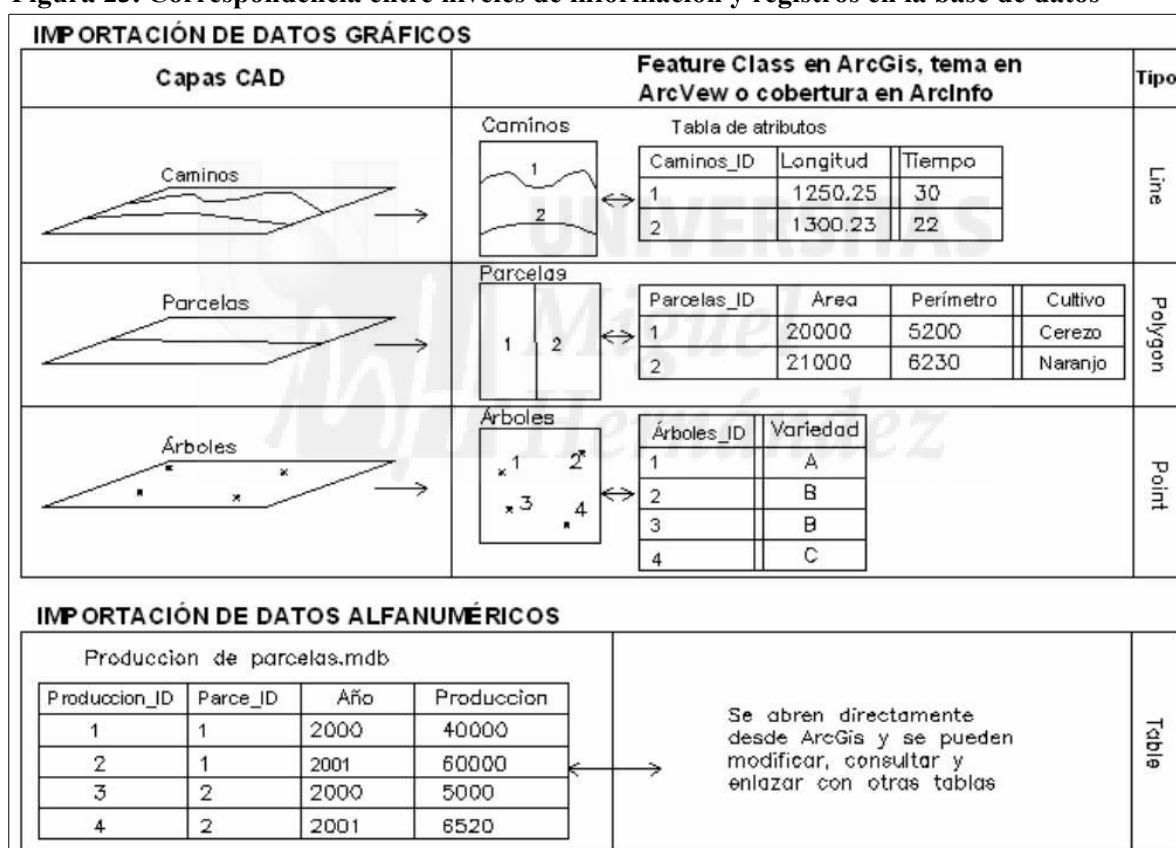
<sup>42</sup>En todos los SIG los datos se organizan en niveles de información. Hay tres tipos de niveles de información para almacenar datos vectoriales: puntuales (por ejemplo, un árbol), lineales (por ejemplo, una valla) o superficiales (por ejemplo, una parcela). Así pues, los elementos que se cartografían hay que clasificarlos en niveles de estos tipos. Un nivel de información no puede contener elementos de dos tipos, es decir, si es de polígonos no puede contener otra cosa que no sean polígonos, y si es de puntos, sólo puede contener puntos. Dependiendo del programa los niveles de información se

42 Carmen Femenia Ribera et al. Gestión cartográfica: CAD, SIG e IDE. Universidad Politécnica de Valencia. 2012.

denominan de una forma u otra: para ArcGis «Feature Class», para ArcView son temas, y para ArcInfo son coberturas. En todos los casos el concepto es el mismo.

A cada elemento gráfico, puntual, lineal o superficial, le corresponde un registro en la base de datos que contiene datos descriptivos del elemento. A los elementos gráficos se les denomina «elementos geográficos» (por ejemplo, el dibujo de la parcela en el espacio), a los datos descriptivos de los elementos geográficos, se les denomina «atributos» (por ejemplo, el número de parcela, el paraje, la superficie, etc.).

Figura 23. Correspondencia entre niveles de información y registros en la base de datos



Fuente: Gestión cartográfica: CAD, SIG e IDE. Carmen Femenia Ribera et al. UPV. 2012.

Así pues, como se puede apreciar, un SIG es una base de datos gráfica que está relacionada con una base de datos alfanumérica. Dicho de otra manera, es la suma de una base de datos alfanumérica y un programa CAD. Esto permite que, a cada elemento geográfico, por ejemplo una parcela, que esté dibujada en la bases de datos gráfica del

SIG, le corresponde un registro (una fila de la tabla de la base datos). Por tanto, se conoce su forma y posición, puesto que está dibujado, y es posible introducir atributos descriptivos, tantos como campos (columna de la tabla de la base de datos) haya definidos. Por ejemplo, el número de identificación, área, perímetro, cultivo, etc.

**Figura 24. Arquitectura de un SIG.**



**Fuente: Gestión cartográfica: CAD, SIG e IDE. Carmen Femenia Ribera et al. UPV. 2012.**

Como un SIG es la combinación de un CAD más una base de datos, hereda todas las funcionalidades que tienen estos programas. Gracias a que es una base de datos, el SIG permite:

- Crear tablas y definir sus campos.
- Añadir, borrar y modificar registros.
- Consultas complejas a la base de datos (SQL), por ejemplo: seleccionar todas las parcelas con una superficie igual o mayor a 5.000 m<sup>2</sup> y que estén cultivadas de olivos. Esto se denomina «consultas por tributos».
- Extraer listados y estadísticas de las consultas.

Gracias a que es un programa CAD, el SIG permite:

- Dibujar cualquier elemento geográfico (parcelas, edificios, caminos, etc.).
- Ordenar los elementos geográficos por niveles de información.
- La asignación de atributos gráficos: color, grosor, tipo de línea,...
- El cálculo de distancias y áreas.
- Impresión sobre papel a cualquier escala.

La característica más importante de un SIG es que permite hacer análisis espacial. Por ejemplo, se puede obtener fácilmente el área afectada de todas las fincas por las que pasará una futura carretera. Además se puede calcular el importe de la expropiación, en

función del uso, y acceder a los datos de todos los propietarios para enviar una notificación. Y otra característica de los SIG es que permite acceder a datos públicos que se encuentran en otros ordenadores. Estos datos se pueden usar de varias maneras en el SIG. Como cartografía base, en forma de imagen, o como más datos vectoriales, que a su vez permitirán realizar nuevos análisis. Los ordenadores que proporcionan datos a través de internet se denominan IDE (Infraestructura de Datos Espaciales), que ya se han tratado anteriormente.

Los programas SIG más utilizados en España son los siguientes son:

- ArcGIS
- ArcInfo
- ArcView 3.x
- AutoCAD Map

Haciendo especial mención a:

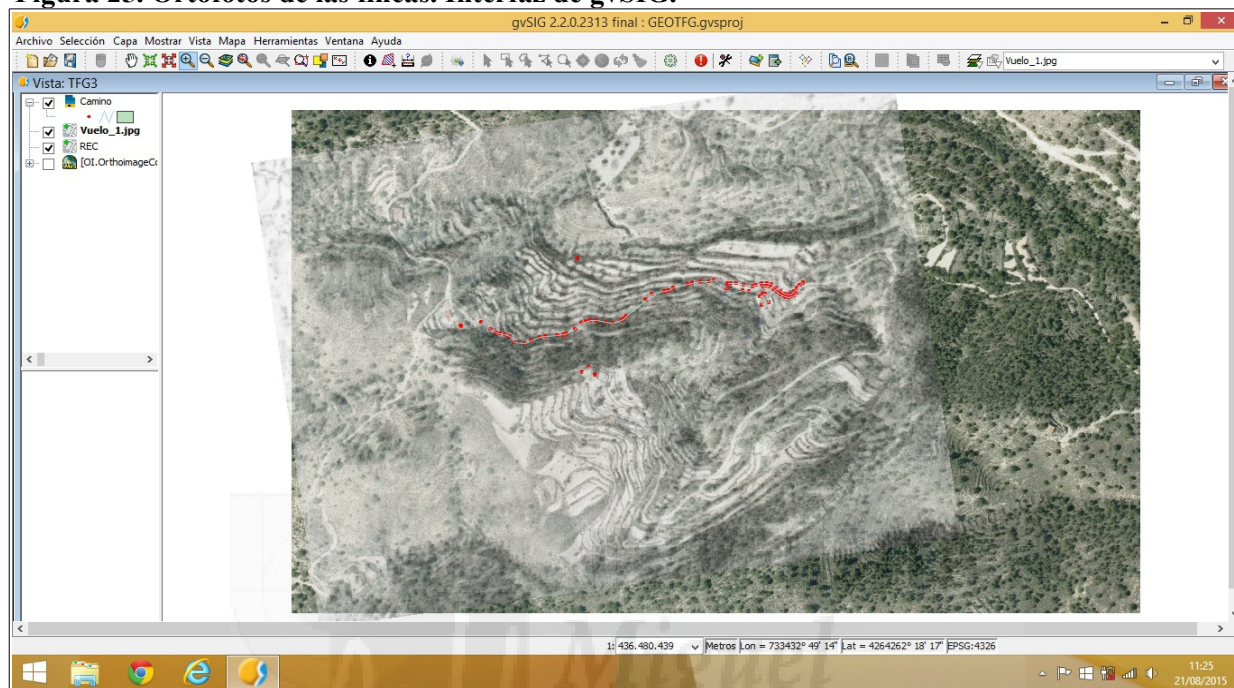
- gvSIG. financiado por la Consellería de Infraestructuras y Transporte de la Comunidad Valenciana. El proyecto se inició en el 2003, y ha tenido un crecimiento exponencial. El lenguaje utilizado para su programación es Java, por este motivo este programa funciona tanto en el sistema operativo Windows como en Linux.
- SIGCA3 el SIG que utiliza la Dirección General de Catastro para la edición de sus datos gráficos. Es un SIG hecho a la medida del Catastro. SIGCA3 utiliza la base de datos geoespacial (Oracle Spatial) como almacén de datos.

Para la redacción de nuestro informe pericial, hemos hecho uso de gvSIG. Por ejemplo se ha utilizado para intentar localizar el camino al que se hace referencia en la descripción literal de los títulos de propiedad de ambas fincas. Para ello se ha georeferenciado un recorte de una ortofoto antigua de las fincas y se ha superpuesto con la actual del servicio Inspire WMS del PNOA y con el trazado del camino según puntos tomados en campo



para el levantamiento. Variando el grado de transparencia y activando o desactivando las capas se ha intentado localizar el camino en las ortofotos.

**Figura 25. Ortofotos de las fincas. Interfaz de gvSIG.**



**Fuente:** Elaboración propia.

#### 4.4.- TOMA DE DATOS EN CAMPO

A la hora de identificar y determinar una finca, la toma de datos, mediciones y las observaciones en campo resultan definitivas. Primeramente, para conocer la geometría de la finca, sus lindantes y su superficie deberemos determinar sus linderos. Esto se hace mediante un levantamiento planimétrico. Para realizar el levantamiento, se toman puntos de los linderos que debemos identificar a través de mojones, del vallado, de accidentes geográficos del terreno (cimas, barrancos, vertientes, etc.), de elementos constructivos e infraestructuras (casas, muros, márgenes, caminos, acequias, etc.) o también a través del cambio de cultivo o vegetación. Normalmente la toma de puntos que definen los linderos se hace con la indicación de la propiedad, que debe conocer por donde discurren, aunque en ocasiones se presentan dudas que deberemos tratar de aclarar durante el proceso, a veces recurriendo a consultar con personas que por su profesión o por sus conocimientos conocen los linderos de las fincas desde antaño en un determinado paraje.

Una planimetría es una representación y medida sobre un plano de una porción de la superficie terrestre. Realizar un levantamiento planimétrico implica una serie de tareas que se realizan en campo con el objeto de capturar la información necesaria que permita determinar las coordenadas rectangulares de los puntos del terreno, ya sea directamente o mediante un proceso de cálculo. Se lleva a cabo mediante un equipo GPS o con una Estación Total. Con cualquiera de ellos se pueden ejecutar las tareas de captura de puntos, así como su representación gráfica, y a su vez la precisión y rapidez con la que se ejecutan resultan adecuadas para levantamientos de fincas rústicas.

GPS (Sistema de Posicionamiento Global) es un sistema que permite determinar en todo el mundo la posición con una precisión de hasta centímetros en tecnología RTK. Es un Sistema que hace uso de un conjunto de Satélites ubicados en el espacio agrupados en forma de constelaciones (GNSS). Actualmente se conocen las siguientes constelaciones: NAVSTAR (Americano), GLONASS (Ruso) y GALILEO (Europeo). Los usuarios del sistema lo constituyen los receptores que captan las señales emitidas por los satélites y son empleados para el posicionamiento. En general se conoce como receptor GPS al instrumento que recibe y decodifica la señal del satélite calculando las coordenadas del punto deseado. Actualmente se encuentra en el mercado una gran oferta de equipos GPS, que varían en el tipo de señal que reciben y procesan, las técnicas de medición y las modalidades de funcionamiento (estático o cinemático), diferenciándose básicamente en la precisión con la que registran los datos.

Por otro lado, la Estación Total es un instrumento que integra en un sólo equipo un teodolito electrónico, capaz de medir ángulos, distancias y niveles, un distanciómetro y un microprocesador para realizar los cálculos que sean necesarios para determinar las coordenadas rectangulares de los puntos. En cuanto al trabajo con una Estación Total, se comienza haciendo estación en el punto topográfico y luego se procede a la nivelación del aparato. Para iniciar las mediciones es necesario orientar la Estación Total previamente, para lo cual se requiere hacer estación en un punto de coordenadas conocidas o supuestas y conocer un azimuth de referencia, el cual se introduce mediante el teclado.

Para la medición de distancias, el distanciómetro electrónico incorporado a la Estación Total calcula la distancia de manera indirecta en base al tiempo que tarda la onda electromagnética en viajar de un extremo a otro de una línea y regresar. En el campo se estaciona la Estación Total en uno de los extremos cuya distancia se desea determinar, y el otro extremo corresponderá a los puntos de los cuales se pretende hacer la lectura, donde se plantará el reflector o prisma, por lo que es requisito indispensable que la visual entre la Estación Total y prisma se encuentre libre de obstáculos.

Las ventajas de los trabajos con GPS frente al uso de la Estación Total aumentan día a día conforme mejoran los instrumentos. A continuación se citan algunas de estas ventajas:

- Las condiciones meteorológicas adversas no son obstáculo para trabajar con GPS, ya sea niebla, lluvia, calima, polvo o nieve.
- No es necesaria visibilidad entre operador y la estación, lo cual es una gran ventaja si existen barreras de arbolado o con orografía muy acusada, ya que se puede trabajar sorteando obstáculos sin necesidad de cambiar de estación continuamente.
- Una sola persona puede realizar el trabajo. No es necesario que haya una persona en la estación y otra en el punto a tomar, y por lo tanto tampoco es necesario comunicarse.
- La precisión de los trabajos es más homogénea, ya que el error es único en cada punto y no se van acumulando en un itinerario o radiación.
- Se puede trabajar con un equipo en un radio aproximado de unos 10 Km, frente a los 2,5 Km que proporcionan las estaciones totales convencionales.

A veces se presentan dificultades de uso en zonas urbanas, cerradas, con edificios altos y zonas frondosas, debido a las continuas pérdidas de la señal de los satélites.

La gran ventaja que mantiene la Estación Total contra los sistemas GPS son los trabajos bajo techo y subterráneos, además de aquellos donde el operador no puede acceder, como torres eléctricas o riscos, y que con sistemas de medición sin prisma estos levantamientos se pueden hacer por una persona y desde un sólo punto, aunque en este aspecto los Escáners Láser y la tecnología LIDAR han estado ganando terreno.

Además del levantamiento planimétrico, hay otras observaciones y anotaciones relevantes que se deben hacer en campo a la hora de identificar y determinar una finca. Se trata de constatar la existencia de elementos que aparezcan en las diferentes cartografías disponibles, en la descripción literal registral o del título de propiedad o en otras fuentes que puedan acreditar la presencia de dichos elementos. En fincas rústicas, elementos de relevancia suelen ser: mojones, vallados, cimas, vertientes, barrancos, caminos, acequias, construcciones, cultivos, etc.

En nuestro caso, para redactar el informe pericial, hemos realizado el levantamiento planimétrico de las fincas mediante Estación Total. Las fincas en cuestión se encuentran perimetralmente amojonadas. También se ha realizado el levantamiento del trazado del camino que se menciona en la descripción literal de las escrituras, así como de las construcciones existentes. Además se observó la ocupación de cultivos y vegetación en los diferentes bancales de las fincas. Elementos de especial relevancia fueron antiguas construcciones semiderruidas que son antiguos corrales o viviendas y unos espartizales que destacan entre los bancales de cultivo. Estos dos elementos observados en campo y que también aparecen en los croquis del Avance Catastral, se describen como concordancias en el informe pericial, donde también se exponen fotografías de todas estas observaciones.

## **5.- REDACCIÓN DE INFORME PERICIAL DE IDENTIFICACIÓN Y DETERMINACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL CAMPELLO.**

### **5.1.- ANTECEDENTES**

El caso que nos ocupa, tiene su punto de partida en el momento en que el propietario de dos fincas rústicas en el TM de El Campello, tras una renovación catastral del TM, vio afectados sus derechos de propiedad.

<sup>43</sup>Una renovación catastral un procedimiento administrativo mediante el cual se actualizan todos los datos físicos y jurídicos de los inmuebles de naturaleza rústica de un término municipal. Comprende la sustitución de la documentación gráfica existente por otra más avanzada que permita una perfecta identificación parcelaria para realizar una rectificación general de las características catastrales de los inmuebles, es decir, superficies, usos, cultivos, intensidades productivas, etc. El proceso supone la formación de un nuevo catastro totalmente informatizado, con cartografía digitalizada y con una base de datos preparada para proceder a la fijación de valores catastrales adaptados a las disposiciones de la legislación y normativa vigente. Los trabajos comienzan con la confección de ortofotomapas u ortofotos que sirven de base cartográfica. Cuando se dispone de la ortofotografía, se inician los trabajos de campo, que suponen la investigación de titulares, cultivos, delimitaciones de parcelas y subparcelas, construcciones existentes, etc. Esta información se traspa al ortofotomapa, se realizan las correcciones oportunas y sobre las nuevas superficies y cultivos se aplican los tipos evaluatorios para calcular los valores catastrales.

Tras la mencionada renovación catastral, tanto la delimitación de las parcelas como los titulares catastrales de las mismas cambiaron significativamente con respecto a los datos físicos y jurídicos anteriores. Con ello y otros procedimientos, que no son objeto de examen en este trabajo, las fincas o parte de ellas lograron ser inscritas de nuevo por otro propietario con lo que finalmente nos encontramos ante un caso de doble inmatriculación.

---

43 [http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/ponencias\\_listrenovarust.asp](http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/ponencias_listrenovarust.asp)

El Reglamento Hipotecario dice que, <sup>44</sup>en el caso de doble inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales diferentes, la concordancia del Registro con la realidad podrá conseguirse conforme a las siguientes reglas.

1ª. Cuando la finca o, en su caso, las cuotas o participaciones indivisas inscritas en diferentes folios, lo estuvieren a favor de la misma persona, la contradicción podrá salvarse, a solicitud de ésta, mediante el traslado en su caso por el Registrador, de las inscripciones o asientos posteriores al folio registral más antiguo, extendiendo al final del más moderno un asiento de cierre del mismo. Si hubiese titulares de asientos posteriores afectados por el traslado será preciso el consentimiento de éstos expresado en escritura pública.

2ª. Si la doble inmatriculación lo fuere a favor de personas distintas y existiere acuerdo entre ellas, a solicitud suya y con la conformidad, en su caso, de todos los interesados, expresada en escritura pública, se procederá a cancelar o rectificar el folio convenido.

3ª. El titular de cualquier derecho real inscrito sobre las fincas registrales afectadas por la doble inmatriculación, directamente o a falta del acuerdo previsto en la regla anterior, podrá acudir al Juez de Primera Instancia del lugar en que radique físicamente la finca, para que, con citación de los interesados y siempre que se pruebe la identidad de la finca, dicte auto ordenando que se extienda nota expresiva de la posible existencia de doble inmatriculación al margen de ambas inscripciones, pudiendo exigir la caución que estime adecuada para asegurar los perjuicios que se pudieran derivar. En el auto se reservarán a los interesados las acciones de que se consideren asistidos sobre declaración del mejor derecho al inmueble, que podrán ejercitar en el juicio declarativo correspondiente.

Dicha nota caducará al año de su fecha, salvo que antes se hubiere anotado la demanda interpuesta en el correspondiente juicio declarativo.

En nuestro caso, la doble inmatriculación se produce a favor de personas distintas y en ausencia de acuerdo, con lo que el caso deriva en una demanda civil contra quienes afectaran los derechos de propiedad inscritos.

El abogado de la parte demandante, como elemento de la estrategia procesal, considera

---

44 Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Texto Consolidado. Última modificación 27 de diciembre de 2012.

conveniente la aportación de un informe pericial que dictamine sobre las concordancias entre la descripción de las fincas en los títulos de propiedad y la realidad física de las mismas. Para ello, y en los términos que establece la LEC, recurren al que suscribe para la redacción del informe objeto del presente trabajo.

## 5.2.- REDACCIÓN

Las fincas en cuestión fueron obtenidas por la propiedad de manera diferente y en tiempos distintos. Concretamente una fue adquirida por donación por parte de su padre en 1958 y la otra por compra en 1991. La documentación que se nos facilita y de la que disponemos son ambos títulos de propiedad. En la escritura de donación sí que aparecen las referencias catastrales de las parcelas que la componen pero no en la escritura de compraventa. Por ello, también se nos facilita el Testimonio de Expediente sobre Información Posesoria a favor del padre de la persona vendedora tramitado en 1925, donde sí aparece en número de cada parcela catastral que integran la finca.

A partir de aquí recurrimos a la cartografía catastral que es la del Avance Catastral, por lo que nos encontramos con el inconveniente de que se trata de croquis dibujados a mano alzada, con lo que el proceso de identificación y de determinación se complica. Hay que destacar que en este caso, la divisoria de los polígonos está también croquizada. Pero de la descripción de las escrituras y del Testimonio se desprende que ambas fincas lindan entre sí, y también vemos que ambas fincas lindan con el TM de Villajoyosa y que las atraviesa el camino de Aguas a Villajoyosa. Con esto podemos relacionar la ubicación entre ambas fincas y de éstas con el entorno, pero también con la contrariedad de que la cartografía del Avance Catastral es tan antigua que muchos de los elementos que allí figuran, en la actualidad han desaparecido o no son muy evidentes.

El siguiente paso fue recopilar datos en campo para contrastarlos con los documentos de partida y encontrar las concordancias con las que pudiéramos relacionar el terreno en cuestión con la descripción de las escrituras. Para ello se realizó el levantamiento planimétrico de los linderos tomando los puntos correspondientes a los mojones existentes y se inspeccionó el terreno detalladamente anotando y tomando fotografías de

los elementos presentes que pudiesen figurar en las escrituras o en el Avance Catastral.

Al examinar las observaciones se encontraron las siguientes concordancias con los croquis del Avance Catastral:

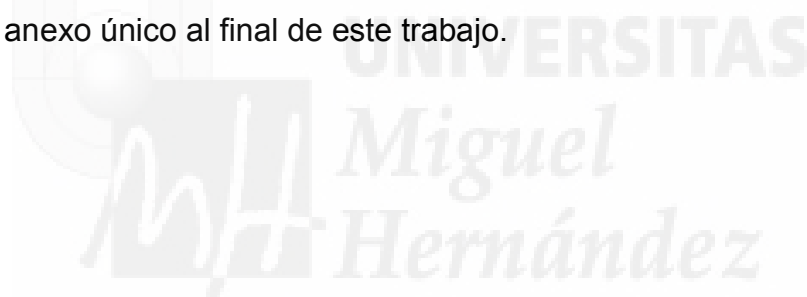
- Curva del barranco. A lo largo del barranco, que se corresponde con la divisoria entre los TM de el Campello y Villajoyosa, solo existen dos curvas o revueltas con la forma geométrica y orientación como la que figura en la cartografía del Avance Catastral. La más al sur queda descartada porque el terreno al sur del barranco se corresponde con la umbría de una loma con desnivel pronunciado no abancalada y ocupada por pinar.
- Construcciones. En la finca obtenida por compra, existe una casa que se correspondería con la que indica la escritura aunque actualmente de mayores dimensiones y totalmente reformada. Todas las demás construcciones que aparecen en el croquis del Avance Catastral existen en el terreno aunque de alguna de ellas solo se conservan algunos muros. En total en el informe se exponen cuatro construcciones que coinciden en situación y orientación con las del croquis del Avance Catastral.
- Camino de Aguas a Villajoyosa. Ambas escrituras reflejan que las fincas se encuentran atravesadas por el antiguo camino que enlazaba las localidades de Aguas y Villajoyosa. Este camino podría ser un elemento de concordancia relevante en la identificación de las fincas, pero actualmente se trata de una senda invadida de vegetación forestal, interrumpida por corrimientos de tierra, de difícil localización e identificación. No se aprecia en las ortofotos actuales aunque parecen adivinarse algunos tramos en ortofotos antiguas.
- Cultivos. Se ha intentado relacionar las subparcelas del Avance Catastral con los cultivos que actualmente se encuentran pero sin éxito, ya que en las zonas abancaladas se encuentran ejemplares diseminados de olivos, algarrobos y almendros y no se aprecian recintos o banales que se asemejen a estas subparcelas. Sí que se aprecian ejemplares centenarios que corroboran que las fincas estuvieron cultivadas de olivos y algarrobos tal



y como aparece en el Testimonio de Expediente sobre Información Posesoria de 1925. Cabe señalar aquí, una concordancia evidente y que podemos calificar de definitiva. En el centro de la finca adquirida por compra, existen unos espartizales sobre terreno un tanto elevado sobre la zona abancalda con una forma geométrica que coinciden claramente en situación y en forma con unas subparcelas (parece apreciarse la b y la e) del Avance Catastral.

Para la elaboración y la redacción del informe pericial se han utilizado los métodos y algunas herramientas que se describen en el apartado 4, todo ello en el marco legislativo que también se especifica en apartados anteriores, y con estructura y contenido acordes a su finalidad en cuanto a claridad y objetividad.

El informe pericial o dictamen completo, tal y como se aportaría junto a la demanda civil, de adjunta en el anexo único al final de este trabajo.



## 6.- CONCLUSIONES

En el presente trabajo claramente se pueden diferenciar dos partes. Una que podríamos calificar como la parte bibliográfica, que correspondería al contenido de los cuatro primeros apartados y la otra, la dedicada específicamente a la redacción del informe pericial y que además contiene el propio informe, a la que pertenecería el apartado 5 y el anexo.

La parte bibliográfica trata de manera general sobre los conflictos que se producen en la defensa de los derechos sobre los inmuebles rústicos, la resolución de dichos conflictos, y sobre los métodos y herramientas científico-tecnológicas utilizadas a la hora de redactar un dictamen pericial que se presentaría junto con la demanda civil para la defensa de estos derechos. Es decir, aborda desde el contexto jurídico de la propiedad de fincas rústicas, hasta los medios tecnológicos de gestión y administración del territorio, pasando por el escenario político y administrativo en relación a la propiedad de inmuebles.

Y aunque también en esta primera parte se particulariza constantemente en el caso que nos ocupa, no es hasta el apartado 4 cuando nos centramos concretamente en nuestro informe pericial. A partir de aquí nos ocupamos exclusivamente de nuestro caso concreto, que es el de una doble inmatriculación de fincas. Aquí se presentan los antecedentes, las circunstancias y los hechos que se dan durante todo el proceso de la redacción del informe de identificación y determinación de dichas fincas situadas en el TM de El Campello, así como el propio informe.

Es por ello que a la hora de extraer o plantear conclusiones, lo haremos clasificándolas en referencia a la parte del trabajo a la cual competen.

En primer lugar se exponen las conclusiones derivadas de la parte bibliográfica o general del trabajo. Se consideran que son las siguientes:

- Continúan habiendo discrepancias entre el Catastro y el Registro de la Propiedad y entre éstos y la realidad física de las fincas, sobre todo en fincas rústicas, probablemente

debido a las distintas funciones que acometen ambas entidades y a las malas prácticas que se por razones históricas se han dado en la inscripción de fincas, es decir, debido a un sistema heredado que permite que se sigan produciendo conflictos y situaciones como por ejemplo las dobles inmatriculaciones.

- Las administraciones están implementando medidas para revertir esta situación de discrepancias y conflictos. Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, es una prueba de ello. La principal finalidad de la reforma es la de coordinar la información existente en los Registros de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario para una mejor identificación de los inmuebles, estableciendo los medios y sistemas de intercambio de información bidireccional aprovechando a tal fin el empleo de los instrumentos tecnológicos disponibles, sobre todo en lo que a la representación gráfica de los mismos se refiere, tal y como se recoge en el Preámbulo de la Ley de reciente aprobación. Incluso existe la postura que defiende la unificación de Catastro y Registro de la Propiedad al considerar que desde la perspectiva económica resulta ineficiente la existencia separada de dos instituciones que proyectan su actividad sobre un mismo territorio, ya que aumenta los costes para el usuario y perjudica la seguridad jurídica.

- El Registro de la propiedad necesita, y de hecho ya hace uso de ella, una base gráfica verificada oficialmente como soporte de sus titularidades. Los problemas de concordancia entre la realidad registral y la extrarregistral son frecuentemente los siguientes:

- La doble inmatriculación, que consiste en inscribir en dos folios diferentes una misma finca registral.
- La Inexistencia de la finca inmatriculada.
- Los excesos de cabida y los problemas del deslinde.

Pues bien, todo esto parte de la deficiente descripción de las fincas en los Registros. Un ejemplo de esto es que se toma como lindes los nombres de los propietarios de las colindantes, siendo así que las fincas lindan con fincas y no con los titulares de las fincas.

Los inconvenientes de esta deficiencia se han multiplicado debido a la tradicional ausencia de una cartografía fiable en los Registros. Por tanto, la solución pasa por abandonar el sistema basado en una descripción meramente literal de las fincas, para pasar a incorporar también la gráfica que apoye la primera, basada en una planimetría adecuada e incorporada a los adecuados instrumentos informáticos.

- La posibilidad de crear en nuestro país un cuerpo de profesionales en la gestión de estos conflictos derivados de la propiedad de fincas, con la formación adecuada y adaptando a nuestra coyuntura la figura del geómetra europeo, sería una opción a considerar, en tanto sea necesario moderar el nivel de conflictividad.
- Y por último, la conclusión que sin duda es la más destacable porque condiciona a las anteriores, es que los avances tecnológicos en materia de determinación de coordenadas gráficas, de medición, de localización, de visualización y acceso a datos son tremendamente útiles en la gestión de las propiedades y en general en la gestión del territorio. Las nuevas técnicas cartográficas han evolucionado de forma impresionante y gracias a la geolocalización es posible identificar y delimitar gráficamente todo tipo de recintos o espacios sobre el territorio y superponer diferentes capas de información que se interrelacionan entre ellas y con el territorio, todo ello apoyado en unos metadatos que proporcionan normalmente calidad y valor añadido a la información gráfica.

En cuanto a las conclusiones referentes a la parte del trabajo que aborda concretamente el informe pericial ya se exponen en el propio informe pericial, aunque a las mismas cabría añadir:

- Que las fincas quedan identificadas en cuanto a su ubicación, con respecto a los elementos de referencia mencionados y con los argumentos y justificaciones que se plantean en el informe, pero que existe una considerable diferencia entre las superficies de los títulos y las que resultan de la planimetría. Por otro lado, hay que decir que estas diferencias son habituales en fincas rústicas. Se solía inscribir menor superficie de la que se poseía en realidad para pagar menos impuestos. A lo que también hay que añadir que

las técnicas de medición y las unidades empleadas en la época de donde proceden los datos conducen a errores en muchas ocasiones. Pero esto sería otro caso a tratar a parte, ya distinto al que nos ocupa en el presente trabajo, que se trataría de un exceso de cabida y del procedimiento para su constancia por acta de notoriedad.



## 7.- BIBLIOGRAFÍA

**Alcázar Molina M.G. 2007** (Escuela Politécnica Superior. Universidad de Jaén). *Geomática catastral*. Biblio. 3W Revista bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales (Serie documental de Geo Crítica). Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9796. Vol. XII, nº 709, 5 de marzo de 2007.

**Alonso Fernández-Coppel 2001**. *Localizaciones geográficas. Las Coordenadas Geográficas y la Proyección UTM*. Área de Ingeniería Cartográfica, Geodesia y Fotogrametría. Escuela Técnica Superior de Ingenierías Agrarias. Universidad de Valladolid.

**Área de Ingeniería Cartográfica, Geodesia y Fotogrametría 2013**. Curso Experto Universitario en Protección Integrada y Técnicas de Ingeniería Agroambiental. EPSO UMH. *Apuntes SIG*.

**Arsuaga Cortáza J.** (Magistrado-Juez del Juzgado de 1ª Instancia de Santander) **2010**. Ponencia: *La prueba pericial en la LEC. Del dictamen de peritos*.

**Camacho Cordón M.J. 2013**. Proyecto Final de Carrera ITT: *Deslinde de una propiedad y procedimiento de subsanación de discrepancias catastrales en el TM de Sant Joan en la isla de Mallorca*. Universitat Politècnica de Catalunya.

**Cazallas Delfa C. et al. 2010**. *Metodología de definición de la línea de Término Municipal mediante técnicas GPS*. TOPOGRAFIA Y CARTOGRAFIA. XXVII(156):14-20. COITT Madrid.

**Conejo Fernández C. y Virgós Soriano L.I. 2002**. *SIGCA 2. Cartografía catastral digital, disponible para todos*. CT: Catastro, ISSN 1138-3488, Nº 43, 2001, págs. 73-92.

**Corredor Sierra B.** (Registradora de la Propiedad. Ex Ministra de Vivienda) **2014**. *Curso*

CADRI.

**Durán Boo I. 2014.** Revista MAPPING vol. 23 N° 124 marzo-abril 2014 ISSN: 1131-9100  
Farjas Abadía M. *Tema 12:Aplicaciones Topográficas del G.P.S.* OCW. Ingeniería  
Cartográfica, Geodésica y Fotogrametría. Universidad Politécnica de Madrid.

**Femenia Ribera C. 2003** *Características Físicas de Fincas Rústicas en el Registro de la  
Propiedad.* Universidad Politécnica de Valencia. TOPOGRAFÍA Y CARTOGRAFÍA.  
XX(116):22-31. COITT Madrid.

**Femenia Ribera C. et al. (UPV) 2012.** *Gestión cartográfica: CAD, SIG e IDE.* Revista  
Aranzadi de derecho y Nuevas Tecnologías. Sept-Dic(30):133-152.

**Femenia Ribera, C. 2006.** *La topografía y la cartografía en los deslindes y servidumbres  
en España.* Biblio 3w : Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales. XI(625-  
696):100-110.

**Femenia Ribera, C.; Martínez Ruiz, C. 2009.** *Los elementos físicos de las fincas  
registrales: el dato de la superficie.* TOPOGRAFIA Y CARTOGRAFIA. XXVI(152):1-8.  
COITT Madrid.

**Fernández de Retana Gorostizagoiza D. 2010.** *El Dictamen Pericial de Parte una  
década después de la entrada en vigor de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil.* Actualidad  
Jurídica Uría Menéndez N°. 27. ISSN 1578-956X.

**Fernández Navarrete D. 1978.** *La evolución histórica de la Contribución Territorial  
Rústica.* ISSN 0211-8394. N° 8.

**Galpin Claire. L'Ordre des géomètre-experts (OGE), 2013.** Ponencia: *Geómetra  
europeo -Caso de éxito- El Géomètre-Expert en Francia.* Jornada COIT Topografía.

**Gil M. Manzano A. 2003.** Tesis Doctoral: *Desarrollo de una metodología de actualización discreta de la cartografía catastral mediante la integración de técnicas GPS y SIG.* Universidad de Almería.

**González Pillado E. e Iglesias Canle I.** (Profesoras de Derecho Procesal de la Universidad de Vigo). *La prueba pericial en la nueva ley de Enjuiciamiento Civil.* Revista Xurídica Galega N° 27 pág. 307.

**Mora Navarro J. G., 2013.** Tesis Doctoral: *Diseño y desarrollo de un modelo de datos dinámico con software libre para la delimitación gráfica de las propiedades en España.* Universidad Politécnica de Valencia.

**Mora Navarro, J. G. y Femenia Ribera, C. 2008.** *AutoCAD aplicado a la Topografía.* Congreso Internacional de Ingeniería Geomática y Topografía (TOP-CART 2008). COITT Madrid.

**Moreno Bueno T.** (Arquitecto de Hacienda), **2008.** Breve crónica de un siglo de Catastro en España (1906-2002). Dirección General del Catastro.

**Pachas R. 2009.** *Levantamiento Topográfico -Trujillo-Venezuela-* ISSN 1690-3226- Julio-Diciembre. Vol. VIII. (16) 29-45.

**Rapallo Fernández R. 2003.** Trabajo Fin de Carrera: *Utilización de Sistemas de Información Geográfica para la Seguridad Alimentaria Sostenible en Zonas Marginadas de Honduras, Nicaragua y Guatemala.* Escuela Técnica Superior de Ingenieros Agrónomos. Madrid.

**Salinas Andujar J. A y Martín-Gil García J. 2002.** *Propuesta metodológica para la identificación de fincas rústicas y terrenos.* Departamento de Ingeniería Rural. Area de Proyectos. Universidad de Almería.



**Serra Domínguez M. 2009.** *Realismo jurídico y experiencia procesal: liber amicorum.* Atelier libros S.A.

**Visconti C. 2015.** Thesis Project of Master of Landscape Architecture: *Adaptation to Coastal Change: Strategies for Evolving and Maintaining Community Valued Spaces, Places, Activities, and Characteristics in the Face of Sea Level Rise.* University of Florida.

## WEB

<http://bsrabogados.es/>

<http://derechoinmobiliariouma.blogspot.com.es/2014/10/la-doble-inmatriculacion.html>

<http://fototeca.cnig.es/>

<http://pnoa.ign.es>

<http://redgeomatica.rediris.es/carto2/portada/porta.htm>

<http://sigpac.magrama.es/fega/h5visor/>

<http://terrasit.gva.es/>

<http://todoelderecho.com/Apuntes/>

<http://www.agtvm.com/Propiedad.htm>

<http://www.clge.eu/home>

<http://www.ewi.org.uk/>

<http://www.idee.es/>

<http://www.ign.es/ane/bANE/bANE.htm>

<http://www.magrama.gob.es/>

## LEGISLACIÓN

Constitución Española de 29 de diciembre de 1978.

Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Texto Consolidado. Última modificación 27 de diciembre de 2012.

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Texto Consolidado. Última modificación 31 de julio de 2015

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Texto Consolidado. Última modificación 31 de julio de 2015

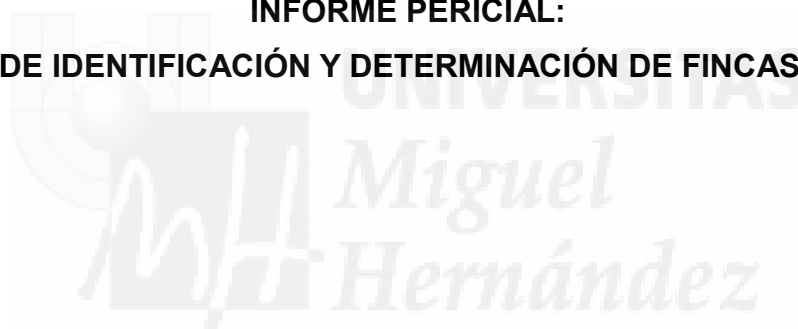
Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. Texto Consolidado. Última modificación 29 de julio de 2015.

Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Texto Consolidado. Última modificación 25 de junio de 2015

**ANEXO**

**INFORME PERICIAL:  
INFORME DE IDENTIFICACIÓN Y DETERMINACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS**



# INFORME DE IDENTIFICACIÓN Y DETERMINACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS

Partida Covetes  
T.M. de El Campello

**Septiembre de 2015**

Juan José Berenguer Baldó  
G I A A Col. N° 000 COITAGRA  
La Vila Joiosa



Telf. 000000000  
e-mail: jjberbal@msn.com

## INFORME

**D. JUAN JOSÉ BERENGUER BALDÓ**, G I A A colegiado nº 000 en el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas y Graduados de Alicante, con D.N.I. Nº 29.021.511-L y domiciliado en la Vila Joiosa, hace constar, bajo promesa de decir verdad, que al emitir el presente dictamen actúa con la mayor objetividad posible, analizando las circunstancias que pudieran favorecer y en su caso perjudicar, a cualquiera de las partes afectadas y conoce las sanciones en que pudiere incurrir si incumpliere su deber como perito.

En base a lo solicitado, el perito que suscribe, personado y habiendo realizado el reconocimiento que se ha estimado oportuno en las fincas en cuestión, **informa** sobre los siguientes extremos:

### **1.- ANTECEDENTES**

**Dª María V J es propietaria de dos fincas** en la Partida Covetes en el Término Municipal de El Campello. Según se desprende de las Escrituras, Dª María V J obtiene la propiedad de **una** de las fincas **por donación de su padre D. José V L en 1958**, y la propiedad de la **otra** la obtiene **por compra a Dª María V P en 1991**.

Ambas fincas son colindantes formando una unidad de superficie. Se trata de fincas de secano con un desnivel medio y distintas orientaciones. Actualmente existen en ellas algunas zonas abancalas campas y cultivadas, que se corresponden con las zonas más llanas, y se ubican al Norte y al Oeste de los respectivos predios, siendo los cultivos existentes olivos, algarrobos y algún almendro. El resto de superficie, la mayor parte, se corresponde con terrenos con pendientes moderadas ocupados por pinar, matorral y espartizal. Las especies que predominan son el pino carrasco, esparto, fenazo, lentisco, espino negro,... entre otras. En una gran parte de los predios existen terrazas con muros de mampostería para salvar el desnivel, incluso en las zonas no cultivadas, lo cual denota que sí lo fueron tiempo atrás, pero que actualmente se encuentran invadidas por vegetación forestal. En las fotografías expuestas a lo largo del presente informe se pueden observar estas características. Existen dos casas, una casa en cada una de las

fincas, y se accede a éstas por sendos caminos de tierra que concurren en un mismo camino también de tierra que discurre paralelo al Barranco del Volaor y que enlaza con la N-332.

## **2.- OBJETO DEL INFORME**

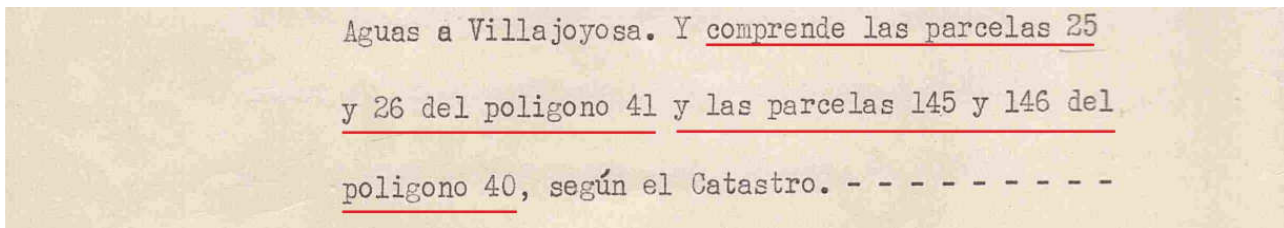
Dado que los documentos de propiedad de las fincas indican las referencias catastrales de las parcelas del Catastro Antiguo, y dado que si confrontamos los croquis catastrales del Catastro Antiguo con la cartografía del Catastro Actual se aprecian pocas analogías, se trata de **determinar la propiedad de D<sup>a</sup> María V J e identificar las fincas en cuestión** contrastando títulos de propiedad, datos catastrales, fotografías aéreas, observaciones y levantamiento planimétrico. Para ello llevaremos a cabo en el presente informe la relación de algunas de las concordancias y correspondencias observadas entre los distintos documentos de que disponemos y las observaciones y mediciones realizadas. Dichas concordancias hacen referencia a las semejanzas en la forma geométrica, a la ubicación de construcciones y otros elementos, a la configuración del relieve, de los linderos, la correspondencia de los lindantes, cultivos, aprovechamientos, etc.

Por tanto en los siguientes apartados, se detallan ordenadamente las concordancias observadas que se evidencien, siendo secundadas por sus correspondientes argumentaciones o documentadas de acuerdo con la información catastral, cartográfica, documentos de propiedad u otras fuentes.

## **3.- IDENTIFICACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LAS FINCAS**

### **3.1.- CORRELACIÓN ENTRE ESCRITURAS Y EL AVANCE CATASTRAL.**

La **ESCRITURA DE DONACIÓN** (Anexo II) reza que D. José VL dona a D<sup>a</sup> María VJ la finca que comprende las parcelas subrayadas en rojo en la Ilustración 1.



Aguas a Villajoyosa. Y comprende las parcelas 25  
y 26 del poligono 41 y las parcelas 145 y 146 del  
poligono 40, según el Catastro. - - - - -

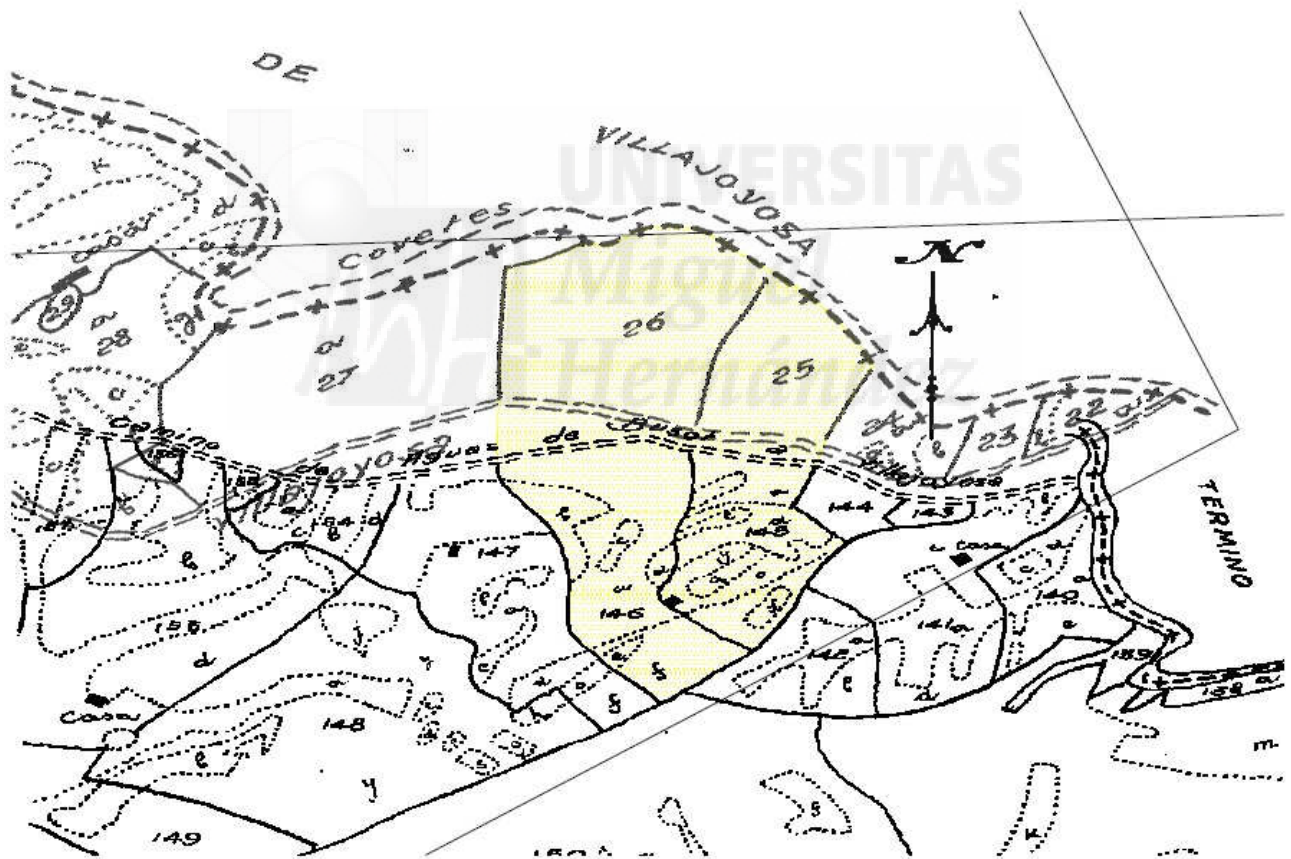
*Ilustración 1: Parcelas catastrales en escritura de donación.*

En lo que al catastro se refiere, y haciendo un repaso histórico del mismo, la ley de 23 de marzo de 1906 y el Reglamento de 23 de octubre de 1913, establece el Catastro Parcelario. Su punto de partida es la ejecución del llamado AVANCE CATASTRAL, que toma como base gráfica el plano de Instituto Geográfico Nacional a escala 1:25.000, llamado *Pañoleta*. Este plano se dividía en polígonos catastrales sobre los cuales, una vez determinada su superficie, se encajaban, croquizándolas a mano alzada, las distintas parcelas que los integraban. Este plano parcelario es realizado por croquis a escalas aproximadas y al final se incorporaban las superficies de las parcelas por prorrateo con referencia al total de superficie del polígono. La Ley de 3 de abril de 1925 y su Reglamento de 20 de mayo de 1928, suprimen los Avances Catastrales y establece el CATASTRO TOPOGRÁFICO PARCELARIO, realizado por Instituto Geográfico Nacional. Básicamente se utilizaba, al igual que en el Avance Catastral, la llamada *Pañoleta*, en la que se dibujaban los distintos polígonos catastrales, que siempre estaban delimitados por vías y accidentes geográficos permanentes: carreteras, caminos, líneas de ferrocarril, ríos, líneas de términos municipales etc., pero sustituyendo la croquización de las distintas parcelas que integran el polígono catastral, que en Avance se realizaba a mano alzada, por el levantamiento de las distintas parcelas y demás elementos del polígono catastral por Topografía clásica. La Ley de 6 de agosto de 1932 deroga la Ley de 1925 y repone en su vigencia la aprobada el 23 de marzo de 1906, introduciendo algunas modificaciones derivadas de los nuevos avances técnicos y de la realidad política del país. Se autoriza así al Ministerio de Hacienda para sustituir los croquis a mano alzada por fotografías aéreas del terreno, suprimiendo las hojas declaratorias de los propietarios. Concluida la década de los cincuenta, estaba catastrada la práctica totalidad del país, aunque con tres calidades diferentes, que coexistirán hasta los procesos de normalización desarrollados en los años setenta para los bienes urbanos y en los noventa para los rústicos:

- Avance catastral con croquis
- Catastro topográfico parcelario
- Catastro fotográfico

Por tanto, la cartografía catastral parcelaria (en adelante Catastro Antiguo) a la que hacen referencia los documentos de propiedad se corresponde a **croquis dibujados a mano alzada** con escasa precisión y con escalas y orientaciones aproximadas, por lo que las superposiciones de estos croquis sobre planos o fotos aéreas nos conducirían a resultados erróneos.

Se dispone así de los croquis de los polígonos 40 y 41 del Catastro Antiguo del T.M. de El Campello. Digitalizándolos, escalándolos y orientándolos de manera que las parcelas 145 y 146 sean continuidad de las parcelas 25 y 26 respectivamente y utilizando el camino de Aguas, que delimita ambos polígonos, como referencia, obtenemos la siguiente figura.



*Ilustración 2: Croquis de los Polígonos 40 y 41. Parcelas que componen la finca donada.*

Como se aprecia en esta composición, la finca obtenida por donación formaría una unidad de superficie lindando al norte con el T.M. de Villajoyosa y atravesada por el camino de Aguas a Villajoyosa, tal y como figura en la escritura de donación. Como se puede observar también, el camino no coincide exactamente en los croquis de ambos



polígonos puesto que se trata de dibujos aproximados como ya se ha mencionado.

na de escasa calidad, con poco arbolado y campa,  
situada en término de Campello, partida Lo de --  
Verdú; a lindes: al Norte, término de Villajoyosa;  
al Sur, tierras de Leandro V [REDACTED] G [REDACTED] y de  
José I [REDACTED] L [REDACTED]; al Este, de Francisco U [REDACTED]  
L [REDACTED] y Francisco M [REDACTED] I [REDACTED], este último, me  
mejor Sureste; y al Oeste, dicho Leandro V [REDACTED] G [REDACTED]  
[REDACTED]. La atraviesa de Oeste a Este, el camino de -  
Aguas a Villajoyosa. Y comprende las parcelas 25

Ilustración 3: Linde Norte y camino de aguas en escritura de donación.

Por lo que se refiere a la **ESCRITURA DE COMPRAVENTA** (Anexo II), ésta indica que D<sup>a</sup> María V J compra a D<sup>a</sup> María V P una finca en el T.M de El Campello, quien a su vez, la adquirió por herencia de su padre, D. Leandro V G, como refleja la ilustración 4. Dicha escritura no informa de las referencias catastrales de la finca objeto de compraventa pero sí aparecen dichas referencias en el **TESTIMONIO de Expediente sobre Información Posesoria a favor de D. Leandro V G** tramitado en 1925 (Anexo II).

I.- Que Doña María V [REDACTED] P [REDACTED] es dueña  
de la finca siguiente:-----

TITULO: Herencia de su padre Don Leandro V [REDACTED]  
G [REDACTED], adjudicada en escritura otorgada el 30 de  
abril de 1.981, ante el Notario de Villajoyosa Don

Ilustración 4: Escritura de Compraventa. Parte vendedora.

Este expediente señala que la finca objeto de compraventa se corresponde con las parcelas 147 del polígono 40 y 27 del polígono 41, como muestra la siguiente ilustración, donde también se informa de las parcelas lindantes.

13/03/1903

Don Antonio Garcia Sangrador, Perito Agrícola, Ayudante afecto a

la Dirección del Servicio de Avance y Conservación catastral de ésta provincia, encargado por ésta dirección de la custodia y despacho de los asuntos correspondientes al distrito de Alicante. = Registrada al núm. 1426. = CERTIFICO: Que examinados los libros y demás documentos correspondientes al Registro Fiscal del término municipal de Campello resulta que D. Leandro V. G. aparece inscrito como propietario en el mismo de los predios rústicos que a continuación se describen, con todas

las características catastrales.

Nº de orden en el Polígono	Parcela	Polígono	Paraje	Linderos	Cultivo	Clase	Superficie Hectáreas áreas	Riqueza imponible Puntos	Renta Líquida Puntos
<u>147</u>	40	Lo Vecdi	C: de aguas a Villajoyosa	S. Co. E.	1ª	96 24	12 51	6 76	
				154 - Maria J. G.	Almendros	7ª	26 67	8 54	4 80
				146 - Juan J. G.	Algod.	7ª	21 21	6 15	3 82
				150 - Jose J. G.	Pastos	11ª	20 02	28	16
				148 - Juan J. G.	Co. E.	2ª	12 01	1 32	72
					Pastos	11ª	48 04	45	27
					Co. E.	2ª	14 01	1 68	98
<u>27</u>	41	D.	Termino de Covetes	S. Co. E.	9ª	71 51	11 44	6 44	
				26 - Juan J. G.	Almendros	6ª	16 67	6 00	3 67
				C: de aguas a Villajoyosa	Algod.	6ª	15 15	5 15	3 22
				28 - Maria J. G.	Olivos	6ª	04 76	1 71	1 05
					Pastos	11ª	03 00	03	02
					Totales	-	3 99 23	56 71	32 76

Ilustración 5: Testimonio de expediente sobre información posesoria a favor de D. Leandro VG. Datos catastrales.

En consecuencia y con esta información, ya es posible relacionar los documentos de propiedad con los croquis del Catastro Antiguo de los polígonos 40 y 41 e identificar en ellos las parcelas que conforman la totalidad del terreno propiedad de Dª María VJ objeto del presente informe. La totalidad del terreno correspondiente a ambas fincas (Finca obtenida por donación y Finca obtenida por compraventa) quedaría referenciada en el Catastro Antiguo tal y como se aprecia en la siguiente figura el sombreado en amarillo.

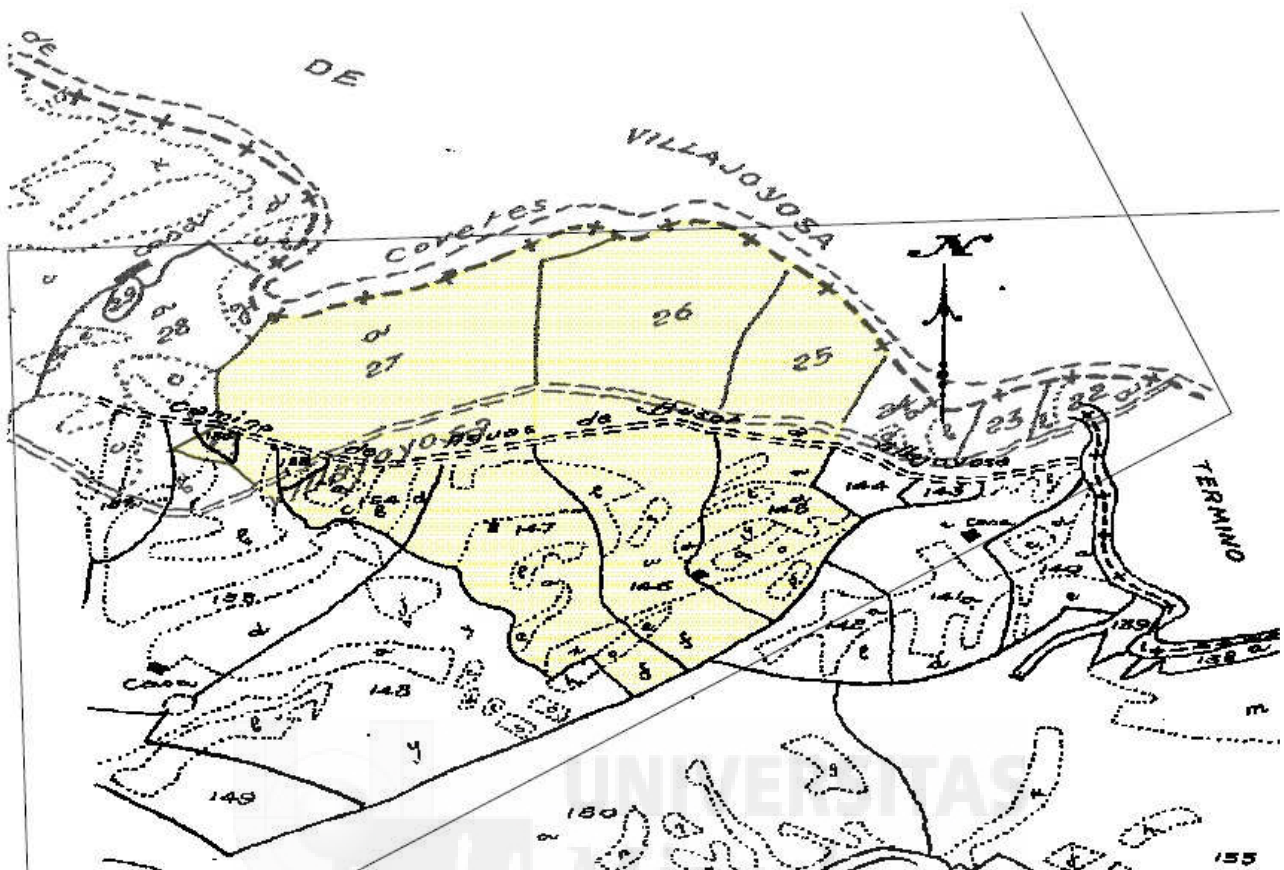


Ilustración 6: Croquis de los Polígonos 40 y 41. Totalidad de la propiedad. Parcelas adquiridas por donación (25, 26 Pol. 41 y 145, 146 Pol. 40) y adquiridas por compra (147 Pol.40 y 27 Pol.41)

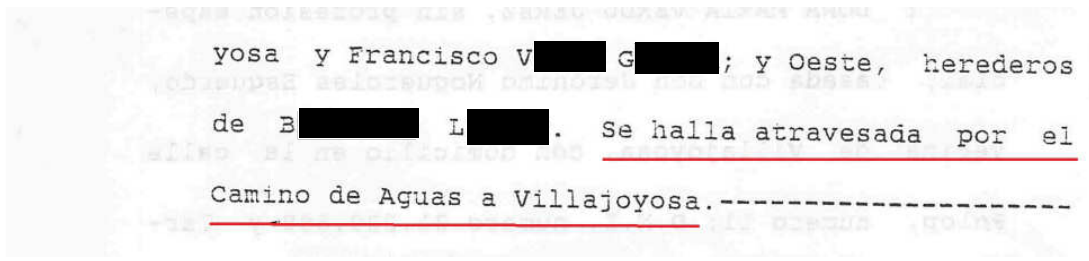
A esta misma conclusión se llega si examinamos los linderos que aparecen en la Ilustración 5 y también si atendemos a la escritura de donación donde se cita a D. Leandro V G como lindante por el Oeste.

jor Sureste; y al Oeste, dicho Leandro V G

          . La atraviesa de Oeste a Este, el camino de -

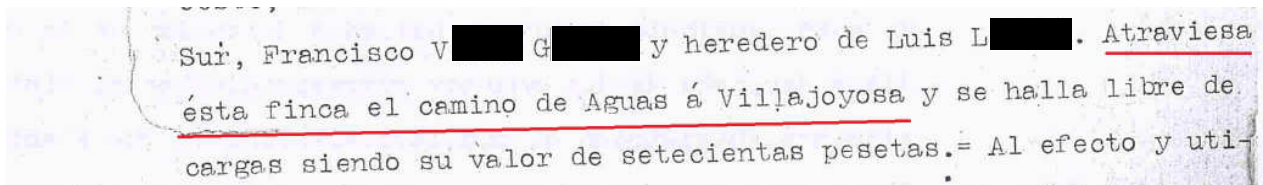
Ilustración 7: Escritura de Donación. Linde al Oeste.

Además, al igual que en la Escritura de Donación se menciona que la finca donada se encuentra atravesada por el camino de Aguas a Villajoyosa, también se dice en la Escritura de Compraventa que la finca comprada es atravesada por el mencionado camino, puesto que se trata de fincas adyacentes. También se refiere del mismo modo al mencionado camino el Testimonio de Expediente sobre Información Posesoria.



yosa y Francisco V [REDACTED] G [REDACTED]; y Oeste, herederos de B [REDACTED] L [REDACTED]. Se halla atravesada por el Camino de Aguas a Villajoyosa.-----

*Ilustración 8: Escritura de Compraventa. Camino de Aguas a Villajoyosa.*



Sur, Francisco V [REDACTED] G [REDACTED] y heredero de Luis L [REDACTED]. Atraviesa ésta finca el camino de Aguas á Villajoyosa y se halla libre de cargas siendo su valor de setecientas pesetas.= Al efecto y uti-

*Ilustración 9: Testimonio de expediente sobre información posesoria a favor de D. Leandro VG. Camino de Aguas a Villajoyosa.*

En conclusión, se puede decir sin lugar a dudas que, a tenor de la documentación a que se hace referencia en este apartado, el terreno propiedad de D. María V J :

- Está constituido por una primera finca que le fue donada por su padre y por una segunda finca comprada a D<sup>a</sup> María V P.
- Es una unidad de superficie y la componen las parcelas catastrales 145,146 y 147 del Polígono 40 y 25, 26 y 27 del Polígono 41 del Catastro Antiguo del T.M. de El Campello.
- Linda al norte con el T.M. de Villajoyosa, coincidiendo este linde con el barranco de Covetes o del Volador.
- Se encuentra atravesada por el camino de Aguas a Villajoyosa.

Todo ello, tal y como muestra la Ilustración 6.

### **3.2.- CONCORDANCIAS ENTRE LOS CROQUIS DEL CATASTRO ANTIGUO Y LA REALIDAD FÍSICA**

Partiendo de los croquis del Catastro Antiguo de los Polígonos 40 y 41 (Ilustración 6 y Anexo III) podemos encontrar concordancias con la realidad física del paraje en la actualidad, aunque con el paso del tiempo muchas de éstas hayan desaparecido. Por tanto en este apartado se van a presentar una serie características que se han observado en la finca, directamente, a través de fotografías aéreas, cartografía u otros medios, y que

podemos relacionar con los croquis del Catastro Antiguo.

### 3.2.1.- Curva del barranco

La primera correspondencia que encontramos es de tipo geomorfológica y se refiere a la curva, revuelta o meandro del barranco de Covetes o del Volador que se halla en el lindero Norte de la finca. En las siguientes figuras se puede identificar claramente.

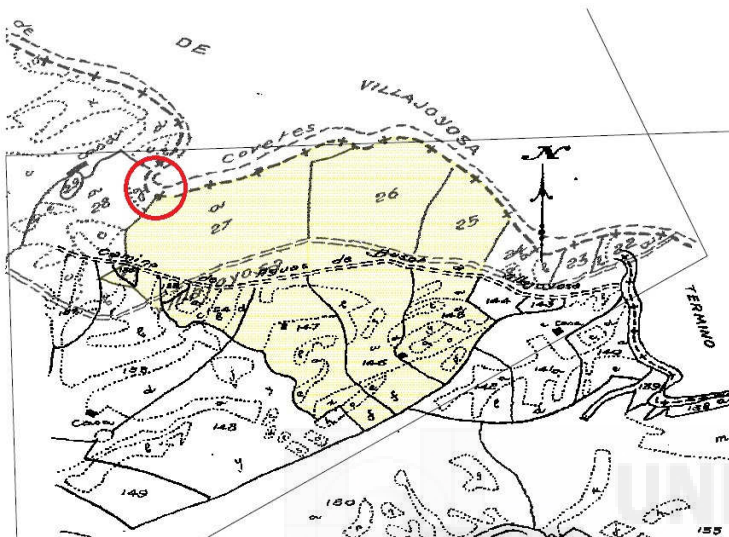


Ilustración 10: Curva del barranco. Catastro antiguo.

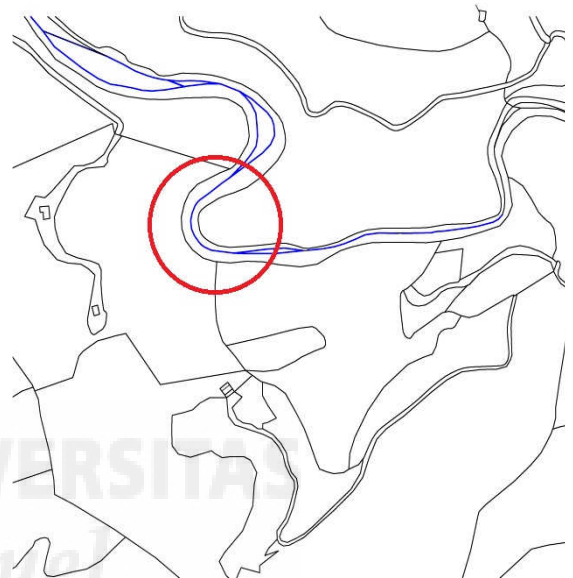


Ilustración 11: Curva del barranco. Catastro actual.

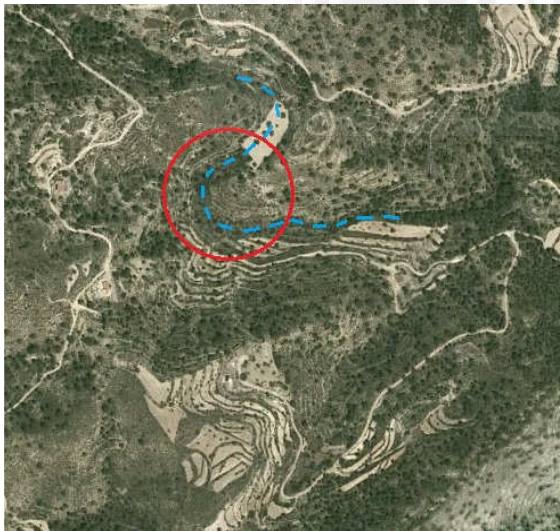


Ilustración 12: Curva del barranco. Foto aérea.



Ilustración 13: Curva del barranco. Fotografía in situ.

### 3.2.2.- Construcciones

Otro elemento en el que nos podemos apoyar son las construcciones. Por lo que procederemos a nombrar las construcciones existentes en el interior de la finca o en sus inmediaciones que corroboren la concordancia entre los croquis del Catastro Antiguo y la realidad actual.

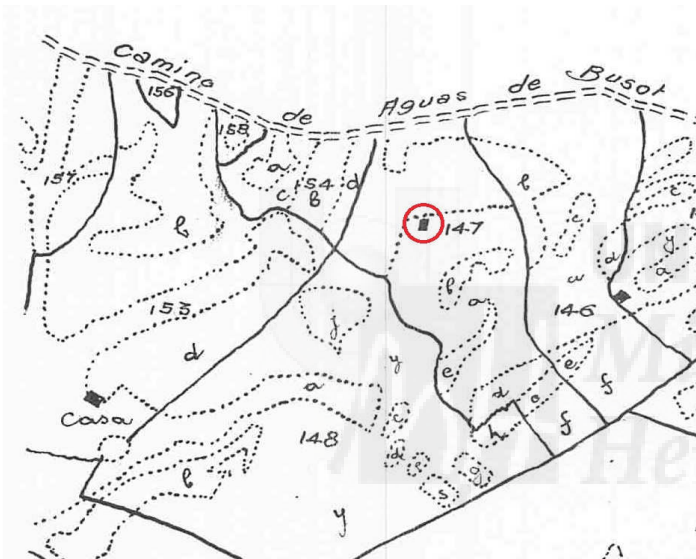
**Construcción A)** Se trata de la casa situada en el interior de la parcela 147 del polígono 40 del Catastro Antiguo y que es a la que se refiere la Escritura de Compraventa.

existiendo dentro de la finca una casita de labor,  
señalada con el número cincuenta de la partida de

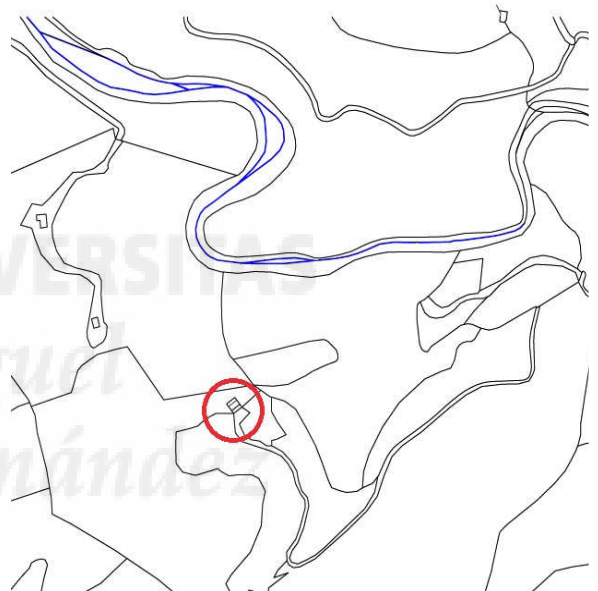
*Ilustración 14: Escritura de Compraventa. Casita de labor.*

Actualmente es una casa rústica con cubierta de teja curva y completamente reformada de unos 100 m<sup>2</sup>.

Esta información se muestra en las siguientes ilustraciones.



*Ilustración 15: Construcción A en la parcela 147 del Catastro Antiguo.*



*Ilustración 16: Construcción A en Catastro Actual.*



*Ilustración 17: Construcción A. Foto aérea.*



*Ilustración 18: Construcción A. Foto in situ.*

**Construcción B)** Construcción situada en la parcela 145 justo en el lidero de ésta con la parcela 146 de Catastro Antiguo. Actualmente se trata de unas ruinas de una antigua casa o corral con muros a base de piedra con argamasa.

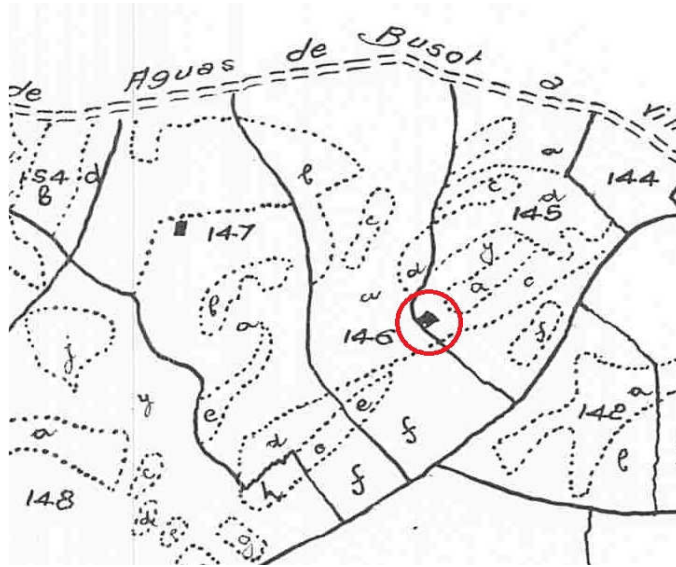


Ilustración 19: Construcción B. Catastro Antiguo.



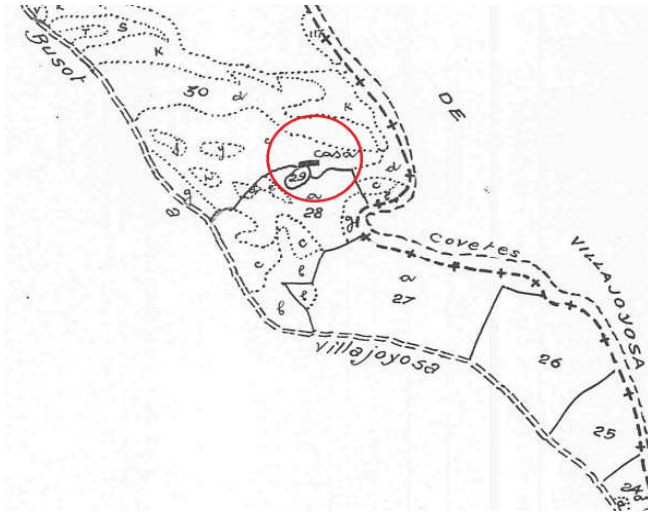
Ilustración 20: Construcción B. Visor Cartoweb (<http://cartoweb.cma.gva.es/visor/>)



Ilustración 21: Construcción B. Fotografía de las ruinas in situ.

Como puede apreciarse en la Ilustración 20, esta construcción se encuentra marcada en la capa de Cartografía Básica del visor web Cartoweb (<http://cartoweb.cma.gva.es/visor/>).

**Construcción C)** Casa en el linde entre las parcelas 28 y 30 del polígono 41 del Catastro Antiguo junto a una era (parcela 29). Actualmente se trata de ruinas donde apenas se distinguen los muros de la casa y una pequeña superficie llana que correspondería a la era.



*Ilustración 22: Construcción C. Catastro Antiguo.*



*Ilustración 23: Construcción C. Foto aérea.*



*Ilustración 24: Construcción C. Foto de las ruinas.*



*Ilustración 25: Foto de la era junto a la Construcción C.*

**Construcción D)** Casa en la parcela 153 al oeste de la finca. Como se puede comprobar, actualmente se trata de una construcción semiderruida, con los muros perimetrales aún en pie pero sin cubierta, ubicada al pie de la ladera de la zona abancalada al oeste de las fincas en cuestión.



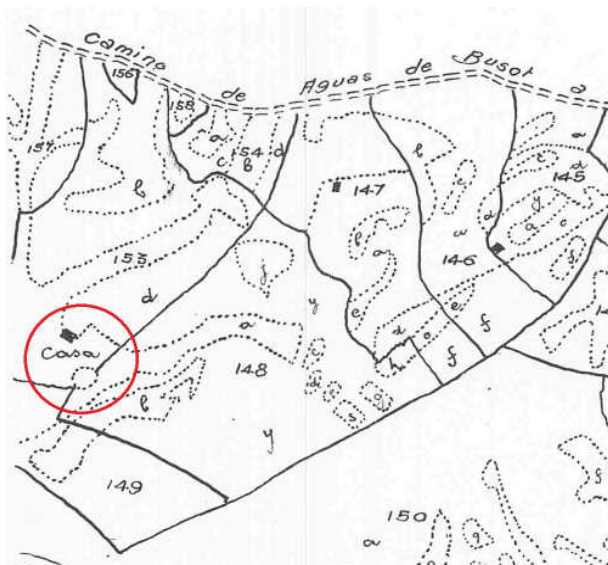


Ilustración 26: Construcción D. Catastro Antiguo.

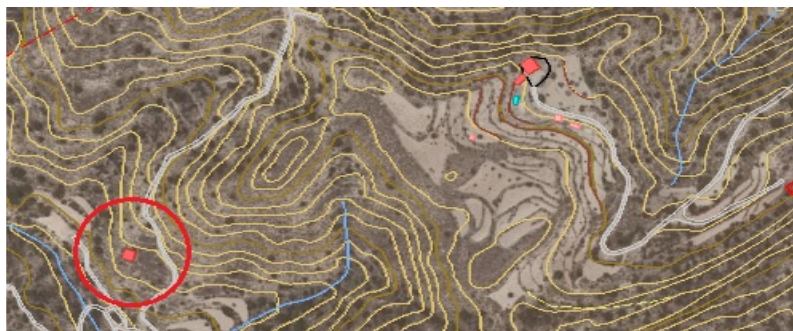


Ilustración 27: Construcción D. Visor Cartoweb.



Ilustración 28: Construcción D. Fotografía aérea.

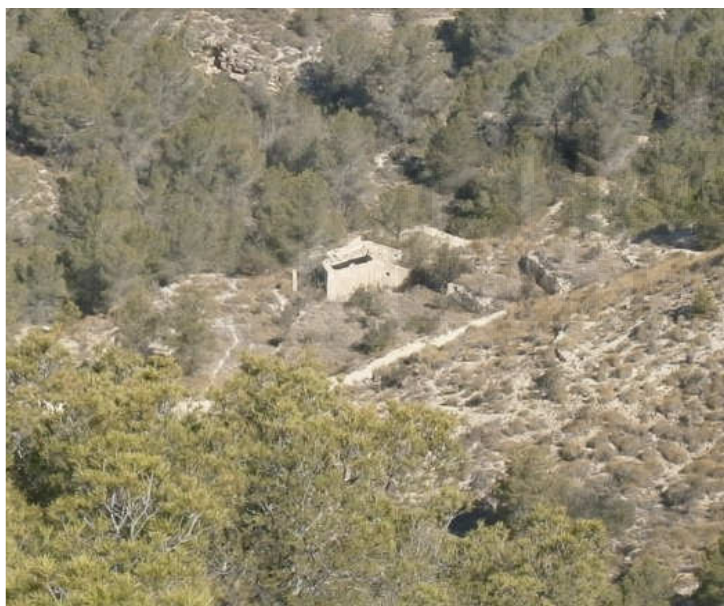


Ilustración 29: Construcción D. Foto in situ (a).

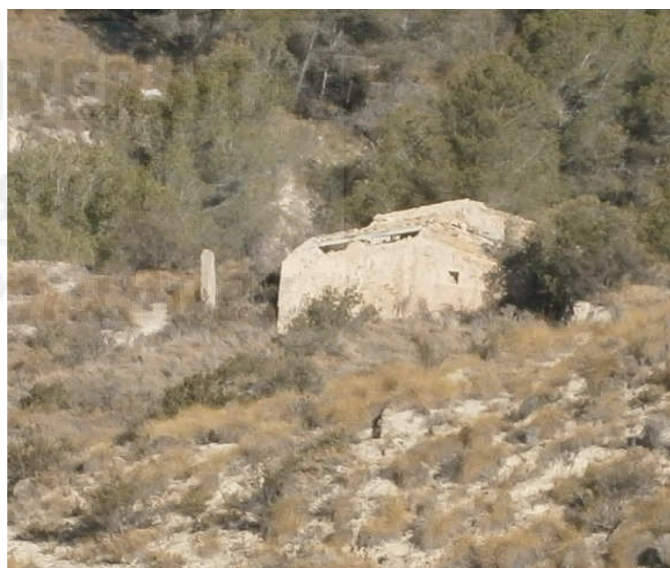


Ilustración 30: Construcción D. Foto in situ (b).

Como se puede apreciar, la capa de Cartografía Básica del visor web Cartoweb (<http://cartoweb.cma.gva.es/visor/>), también resalta esta construcción (Ilustración 27).

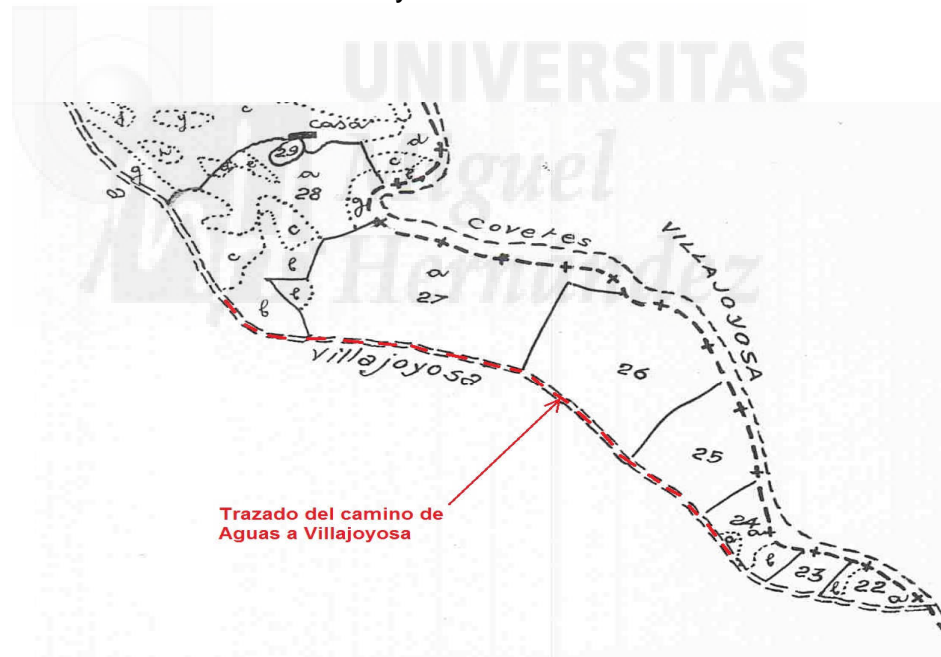
### 3.2.3.- Camino de Aguas a Villajoyosa.

En los croquis del Catastro Antiguo los polígonos 40 y 41 se hallan delimitados por el antiguo camino que enlazaba las localidades de Aguas y de Villajoyosa. Por tanto en ambos croquis aparece el trazado de dicho camino. Como se ha mencionado

anteriormente, los documentos de propiedad a los que se alude en el presente informe, también señalan que las fincas están atravesadas de oeste a este por el camino en cuestión.

En consecuencia, este camino se podrá utilizar como elemento para relacionar e identificar la finca objeto del presente informe. Para ello se ha procedido a recorrer dicho camino, tomar fotografías y realizar su levantamiento planimétrico.

Actualmente este camino enlaza con el camino de acceso a las fincas y, a lo largo de su trazado por los predios, se corresponde con una senda, con anchura variable según tramos, con un ligero desnivel prácticamente constante y ascendente de este a oeste, donde el firme se encuentra invadido por vegetación forestal, lo cual dificulta su identificación, y con algún corrimiento de tierra que lo interrumpe a lo largo de su trazado. Su estado actual denota que no ha sido transitado desde hace bastante tiempo. Las siguientes ilustraciones muestran el camino y sus características.



*Ilustración 31: Trazado del camino. Catastro Antiguo polígono 41.*

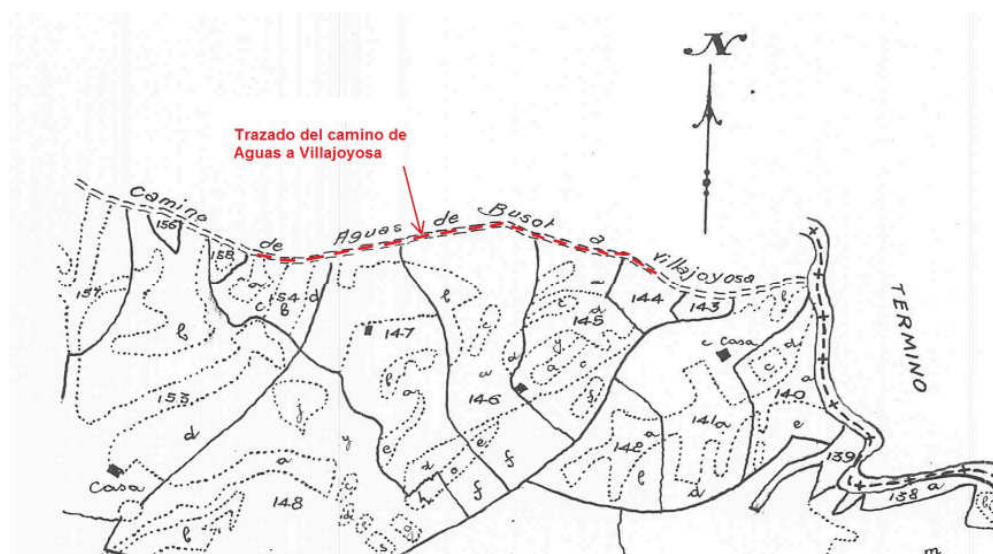


Ilustración 32: Trazado del camino. Catastro Antiguo polígono 40.



Ilustración 33: Planimetría del trazado del camino superpuesta sobre cartografía del Catastro Actual.



*Ilustración 34: Planimetría del trazado del camino superpuesta sobre imagen aérea de visor web.*



*Ilustración 35: Foto del camino (a). Enlace.*



*Ilustración 36: Foto del camino (b). Senda.*



*Ilustración 37: Foto del camino (c).*



*Ilustración 38: Foto del camino (d).*

### 3.2.4.- Cultivos y aprovechamientos

Los datos catastrales que aparecen en el Testimonio de Expediente sobre información posesoria a favor de D. Leandro V G (Ilustración 5) constatan que los cultivos arbóreos existentes en la finca eran almendros, algarrobos y olivos. Los cultivos que existen actualmente en las fincas son también algarrobos, olivos y algún almendro, encontrándose aún algunos ejemplares o vestigios probablemente centenarios como los que muestran las siguientes fotografías.



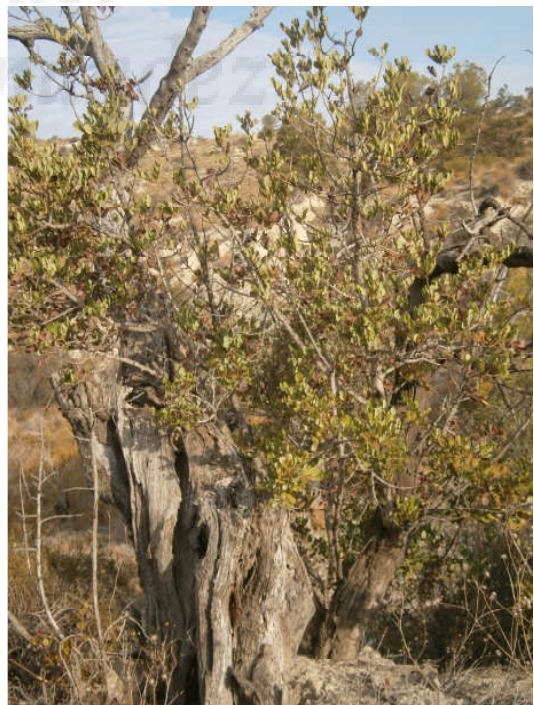
*Ilustración 39: Cultivo. Olivo centenario.*



*Ilustración 40: Cultivo. Grupo de olivos.*



*Ilustración 41: Cultivo. Algarrobo centenario 1.*



*Ilustración 42: Cultivo. Algarrobo centenario 2.*

Por otro lado, si comparamos la cartografía catastral actual y los Croquis Catastrales del Catastro Antiguo no se observa una correlación evidente en cuanto a las parcelas y subparcelas debido a que hay elementos nuevos como algunos caminos que ahora existen y antes no, zonas que anteriormente estaban cultivadas y en la actualidad han sido invadidas por vegetación forestal, algunas construcciones nuevas u otras antiguas ya derruidas, etc. Pero sí que se observa una concordancia, tal y como se pudo comprobar en el momento de la visita o se puede observar en las fotografías aéreas, la cual se trata de la existencia de dos pequeñas superficies de espartizal elevadas ligeramente sobre la zona llana abancalada, por lo que no habrían sido cultivadas en el pasado así como tampoco lo están en la actualidad. Estas superficies se hallan al Oeste de la propiedad y se corresponden en forma y ubicación con las subparcelas b y e de la parcela 147 del Polígono 40 del Catastro Antiguo. Esto se puede apreciar en las siguientes ilustraciones.

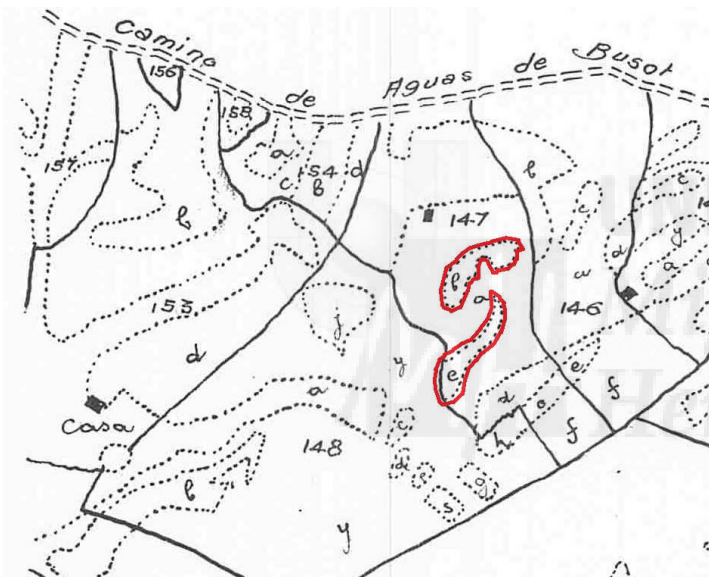


Ilustración 43: Croquis Catastro Antiguo. Subparcelas b y e de la Parcela 147 del Polígono 40.



Ilustración 44. Espartizales. Foto Aérea.



Ilustración 45: Espartizales. Foto in situ.

### 3.3.- LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO

Entre otras observaciones, para la determinación de la propiedad, se ha procedido también al levantamiento planimétrico de las fincas. Para ello se han tomado puntos siguiendo los linderos de las fincas, apoyándonos en marcas de pintura, mojones de piedra y varillas metálicas clavadas en el suelo, que se encuentran alrededor del perímetro de las mismas.

En la zona de actuación de este trabajo se ha realizado levantamiento planimétrico del estado actual de la finca en cuestión, señalizando en los planos adjuntos lindes, superficie, construcciones, caminos, barrancos, lomas, etc. La metodología seguida para el levantamiento ha sido la de realizar observaciones y lecturas de puntos con el siguiente equipo topográfico: Estación Total TOPCON GTS-603, de 3" de precisión angular y 2 mm de precisión en distancias. En gabinete se descargaron los datos para su proceso y tratado informático en programa de dibujo y diseño, obteniendo los planos resultantes (Ilustraciones 46, 47, 48 y Anexo IV).

El sistema de coordenadas apuntado en la documentación está ligado al sistema oficial de coordenadas U.T.M., utilizando el sistema geodésico de referencia oficial en España ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989). Para obtener los planos resultantes, el perímetro de los predios se ha referenciado a coordenadas UTM y se adjunta un plano de situación y un plano general de las fincas con los elementos más destacables (Anexo IV).

Según el levantamiento planimétrico la **superficie total** de las fincas es de **205.683,94 m<sup>2</sup>** distribuida tal y como indican los planos que se adjuntan que detallan la orientación, los lindes y otros elementos destacables.

Vamos a describir los lindes conforme a un recorrido alrededor del perímetro de las fincas en sentido antihorario, tal y como se recorrieron, con indicación por parte de la propiedad y siguiendo las marcas antes mencionadas. El siguiente plano ilustra la superficie de las fincas superpuesta sobre el plano del Catastro Actual.

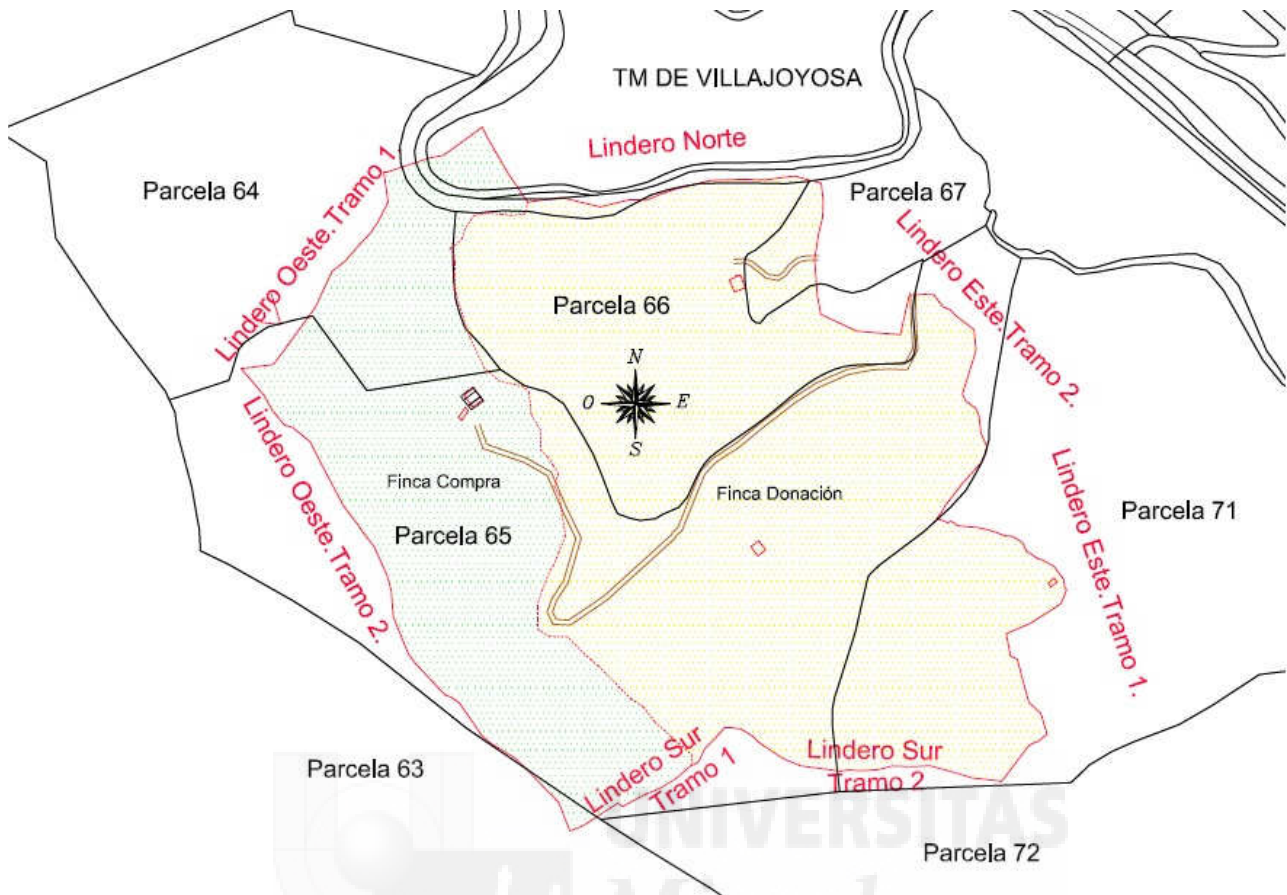


Ilustración 46: Levantamiento Planimétrico de las fincas superpuestas sobre Catastro Actual

En la **siguiente tabla** se indica la **correspondencia** entre las fincas según el levantamiento planimétrico y las parcelas catastrales del **polígono 5** del **Catastro Actual** del T.M. de El Campello, tal y como se puede apreciar en la Ilustración 46.

PROPIEDAD D <sup>a</sup> MARÍA V J		
	Finca adquirida por donación	Finca adquirida por compra
PARCELAS CATASTRALES	Parte de la <b>Parcela 65</b> (6,28 Ha)	Parte de la <b>Parcela 64</b> (1,28 Ha)
	Parte de la <b>Parcela 66</b> (4,87 Ha)	Parte de la <b>Parcela 65</b> (4,87 Ha)
	Parte de la <b>Parcela 67</b> (0,35 Ha)	Una pequeña penetración en la <b>Parcela 63</b> (0,06 Ha)
	Parte de la <b>Parcela 71</b> (2,5 Ha)	Parte de la <b>Parcela 6 del Polígono 21 del T.M. de Villajoyosa</b> (0,39 Ha)

Tabla 1. Referencias Catastrales de las Fincas en el Catastro Actual.

A continuación se describen los linderos nombrados y ordenados conforme se presentan en la Ilustración 46.



### 3.3.1.- Lindero Oeste

El lindero Oeste arranca justo en la curva del barranco de Covetes o del Volaor (citada en el apartado 3.2.1) y llega hasta la cima de una loma conocida como la Dama o Coraço. Como se puede apreciar, se distinguen dos tramos de este lindero.

TRAMO 1. Es el tramo que empieza en la curva del barranco, aludida anteriormente, y va por un terreno abancalado en terrazas y ascendente en dirección suroeste siguiendo unas marcas como las que muestran las siguientes fotografías (Ilustraciones 46, 47 y 48), llegando hasta un pequeño alto, donde el terreno empieza a llanear.



*Ilustración 47: Lindero Oeste. T1. Mojón con marca de pintura blanca.*



*Ilustración 48: Lindero Oeste. T1. Marca de pintura blanca sobre una piedra.*



*Ilustración 49: Lindero Oeste. T1. Marca de pintura blanca y estaca (varilla metálica).*



*Ilustración 50: Lindero Oeste. T1. Terreno por donde discurre.*

TRAMO 2. Se corresponde con un terreno prácticamente llano, aunque en su parte final asciende hacia la cima de una loma denominada la Dama o Coraço. El linde en este tramo se puede reconocer perfectamente puesto que sigue el límite de los bancales al oeste de la propiedad, pero más aún por la existencia a lo largo del propio lindero de más de 15 estacas metálicas, acompañados de marcas de pintura blanca, que lo identifican claramente como muestran las siguientes fotografías. Según manifiesta la propiedad de las fincas en cuestión, las estacas no fueron puestas por ésta, sino que fueron colocadas por el propietario de la finca lindante al Oeste.



*Ilustración 51: Lindero Oeste. T2. Algunas de las estacas y mojones.*

Conforme se aprecia en las fotografías, se puede comprobar que, tanto las estacas metálicas, por encontrarse oxidadas, como las marcas de pintura, por hallarse la pintura deteriorada y desgastada, han sido puestas en este emplazamiento hace varios años.

### **3.3.2.- Lindero Sur**

Este lindero también se encuentra amojonado a base de pilas de piedras y marcas de pintura blanca. Al igual que ocurre en el lindero Oeste, la pintura de las marcas se encuentra degradada en algunas de ellas aunque otras parecen más recientes.

TRAMO 1. Discurre por lo alto de una loma (La Dama o Coraço) en dirección nordeste siguiendo los mojones que muestran las siguientes fotografías.



*Ilustración 52: Lindero sur. T1. Mojones a base de marcas de pintura blanca y pilas de piedras.*

TRAMO 2. En este tramo el lindero abandona la loma dejándose caer hacia la solana en dirección sureste. Al seguirlo se desciende por una divisoria desde cota 220 m a cota 170 m. Al igual que el tramo anterior, también se encuentra amojonado.



*Ilustración 53: Lindero Sur. T2. Mojones a base pilas de piedras y marcas de pintura.*

### **3.3.3.- Lindero Este**

Este lindero parte de la zona de solana, vuelve a la loma y desciende por la umbría hasta llegar a una zona abancalada y cultivada donde alcanza el barranco de Covetes o del Volaor que es el lindero Norte. También se encuentra amojonado con las mismas marcas descritas.

TRAMO 1: Este lindero desciende a través de una zona de pinos hasta una vaguada, para a continuación, rodeando las ruinas de una pequeña construcción ascender otra vez hasta la loma de la Dama o Coraço.



*Ilustración 54: Lindero Este. T1. Descenso por la pinada.*



*Ilustración 55: Lindero Este. T1. Ascenso a la loma de la*

TRAMO 2. En este tramo, el lindero discurre en dirección nordeste por esta divisoria de la Dama o Coraço a lo largo de unos 70 m y después desciende por una pinada en la umbría de esta loma. A continuación, llega a una zona de menor desnivel de bancales cultivados de algarrobos y olivos, por donde cruza dos caminos que conducen a sendas construcciones, una de ellas la referida en el punto 3.2.2.A. Finalmente enlaza con el barranco de Covetes o del Volaor, que se corresponde con el lindero Norte.



*Ilustración 56: Lindero Este. T2. Zona abancalada. Intersección con camino.*



*Ilustración 57: Lindero Este. T2. Zona abancalada. Enlace con lindero Norte.*

### 3.3.4.- Lindero Norte

Se trata del lindero al Norte de las fincas definido por el barranco de Covetes o del Volaor que separa los términos municipales de El Campello y Villajoyosa. Discurre por el interior del barranco, que se encuentra cultivado de olivos, hasta la curva de referencia desde donde hemos partido para describir el perímetro de la planimetría de la finca.



*Ilustración 58: Lindero Norte. Barranco. Vista hacia el Este.*



*Ilustración 59: Lindero Norte. Barranco cultivado de olivos. Vista hacia el Oeste.*



*Ilustración 60: Lindero norte. Barranco. Foto tomada desde su interior.*



*Ilustración 61: Lindero Norte. Curva y barranco. Tomada desde altura.*

Cabe destacar que el lindero norte penetra ligeramente en el Término Municipal de Villajoyosa cruzando en barranco del Volaor según los mojones que lo delimitan. De la misma forma que se encuentra amojonado el perímetro exterior de la totalidad de la propiedad, también lo está el lindero que separa ambas fincas. En las Ilustraciones de la planimetría se ha grafiado también este lindero.

Por último, las siguientes ilustraciones muestran el perímetro de los predios superpuesto sobre el relieve (<http://terrasit.gva.es/>) y sobre foto aérea del PNOA respectivamente.



Ilustración 62: Planimetría de las Fincas superpuesta sobre plano de relieve.



Ilustración 63: Planimetría de las Fincas superpuesta sobre fotografía aérea.



## 5.- ANEXOS

ANEXO I. CONCORDANCIAS ENCONTRADAS ENTRE EL CATASTRO ANTIGUO Y LA REALIDAD ACTUAL.

ANEXO II. DOCUMENTOS DE PROPIEDAD.

ANEXO III CARTOGRAFÍA CATASTRAL.

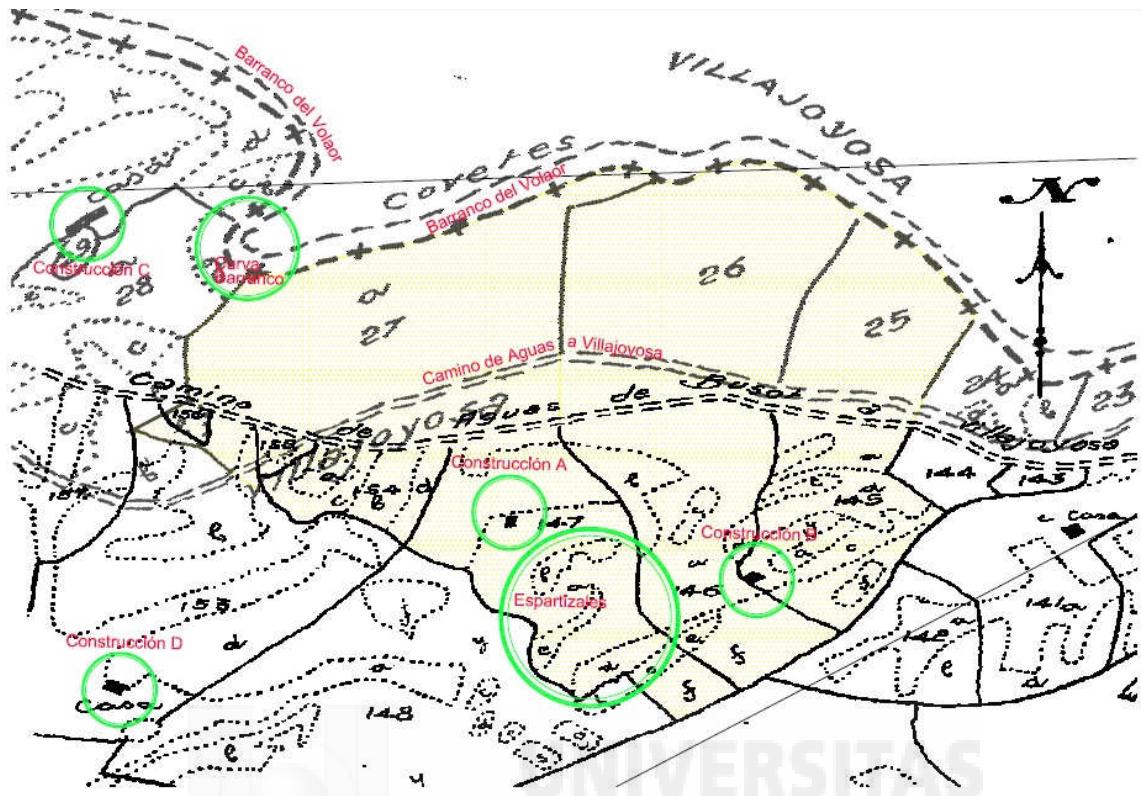
ANEXO IV PLANOS DE LA PLANIMETRÍA.





# **ANEXO I**





# **ANEXO II**



# Notaría

de

## D. Tomás Dacal Hernández

~~RECEIVED~~  
 14.285  
 260  
 14.545

RECEIVED  
 3671  
 145  
 3816

~~ASO~~

# Escritura

de DONACION DE BIENES

OTORGADA POR :

DON JOSE V [REDACTED] L [REDACTED],

A FAVOR DE :

DOÑA MARIA V [REDACTED] J [REDACTED],



UNIVERSIAS  
 Miguel  
 Hernández

Edicto.

### REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE

Presentado a las 11:40 horas del día 12  
 de Enero de 19 74 con el número  
699 del Diario 178 folio 84

### REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE

Presentado a las 12:20 horas del día 1  
 de Diciembre de 19 73 con el número  
2441 del Diario 177 folio 278

### ABOGACIA DEL ESTADO DE ALICANTE

Presentado el n.º 6372 Día 8 de MAY de 19 58  
 Liquidado 520 2137 35  
 Ratificado el día 16 de JUN de 19 58

*[Handwritten signature]*

En San Juan de Alicante a 6 de Mayo de 1958

Ilustre Colegio Notarial de VALENCIA



A.5.682.192 \*



9 NUMERO CUATROCIENTOS VEINTICUATRO : -

EN SAN JUAN DE ALICANTE, a seis de Mayo de mil  
novecientos cincuenta y ocho. - - - - -

Ante mí: TOMAS DACAL HERNANDEZ, Abogado, Nota-  
rio del Ilustre Colegio de Valencia, con residen-  
cia en esta Villa, distrito de Alicante. - - - - -

COMPARECEN:

De una parte: DON JOSE V [REDACTED] L [REDACTED], mayor de -  
edad, casado con Doña Maria J [REDACTED] I [REDACTED], agricul-  
tor, vecino de Villajoyosa, calle I [REDACTED], [REDACTED]. --

Y de otra: DOÑA MARIA V [REDACTED] J [REDACTED], a sus labo-  
res, asistida de su esposo DON G [REDACTED] N [REDACTED]  
[REDACTED] E [REDACTED], mecánico, ambos mayores de edad y -  
desigual vecindad, calle E [REDACTED], [REDACTED]. -

Intervienen por su particular interés, a excep-  
ción del Señor N [REDACTED] que lo hace a los solos  
efectos de conceder como concede la licencia reque-  
rida a su esposa para este acto. Tienen a mi jui

4010      cio capacidad legal bastante para otorgar esta -  
escritura de DONACION DE BIENES y. - - - - -

=====      E X P O N E N :      =====

I.- Que Don José V [REDACTED] I [REDACTED], es dueño de la  
siguiente finca: - - - - -

Diez y siete jornales y medio, equivalente a  
ocho hectáreas, cuarenta áreas, ochenta y siete  
centiáreas, de las que cuatro hectáreas, veinte  
áreas y ochenta y siete centiáreas son de monte  
y cuatro hectáreas, veinte áreas de tierra seca-  
na de escasa calidad, con poco arbolado y campa,  
situada en término de Campello, partida Lo de --  
Verdú; a lindes: al Norte, término de Villajoyosa;  
al Sur, tierras de Leandro V [REDACTED] G [REDACTED] y de  
José I [REDACTED] I [REDACTED]; al Este, de Francisco U [REDACTED]  
L [REDACTED] y Francisco M [REDACTED] I [REDACTED], este último, me-  
jor Sureste; y al Oeste, dicho Leandro V [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]. La atraviesa de Oeste a Este, el camino de -  
Aguas a Villajoyosa. Y comprende las parcelas 25  
y 26 del poligono 41 y las parcelas 145 y 146 del  
poligono 40, según el Catastro. - - - - -

Su valor: Veinte mil pesetas. - - - - -

TITULO: De herencia de su padre Don Francisco  
V [REDACTED] G [REDACTED], en fecha diez y siete de Septiem--  
bre de mil novecientos cuarenta y dos sin que --  
conste documento escrito ni inscrito. - - - - -

II.- Don José V [REDACTED] L [REDACTED], ha decidido donar  
a su única hija la compareciente Doña Maria V [REDACTED]  
J [REDACTED], parte de sus bienes en concepto de legitima  
anticipada llevandolo a efecto por esta escritura  
respecto a la descrita finca conforme a las si--  
guientes: - - - - -

===== ESTIPULACIONES: =====

PRIMERA: Don José V [REDACTED] L [REDACTED], hace donación  
pura, perfecta e irrevocable a su hija Doña Ma--  
ria V [REDACTED] J [REDACTED], de la plena propiedad de la fin  
ca descrita en el cuerpo de esta escritura decla  
rando el donante que esta donación no perjudica -  
legitima alguna y que se reserva bienes bastantes  
para su decorosa subsistencia. - - - - -c- - - - -

SEGUNDA: Doña Maria V [REDACTED] J [REDACTED], acepta recono  
cida y agradecida esta donación de su padre. - - -

Hice las reservas y advertencias legales. - - -

Así lo otorgan. Por su acuerdo y renuncia leí

yo el Notario integramente esta escritura a los -  
otorgantes que encuentran conforme, aprueban y -  
firman. - - - - -

De su conocimiento, circunstancias y capacidad  
y de todo lo demás consignado en esta escritura e  
extendida en este pliego de clase octava, reinte-  
grado hasta la séptima, yo, el Notario, doy fé.=

José V [REDACTED] L [REDACTED]. = Maria V [REDACTED] J [REDACTED]. = J [REDACTED]  
N [REDACTED]. = Signado. = Tomás Dacal. = Rubricados. =  
Sellado. - - - - -

ES PRIMERA COPIA que corresponde fielmente con su  
original, donde la anoto, que obra en mi protocolo gene-  
ral corriente con el número al principio expresado. Y -  
para la donataria la expido en este solo pliego de cla-  
se novena, debidamente reintegrado. San Juan de Alican-  
te, al siguiente día de su otorgamiento, doy fé.=



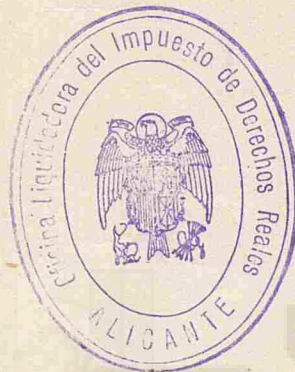
§  
*Tomás Dacal*





A.5.682.135 \*

Presentada en 30 de ... con el n. 6352 del Libro Registro, ha ingresado hoy D. Maria ... por Derechos Reales, pesetas ... cuenta ... y cuota 35 ds. según carta de pago n. ... importe de la liquidación n. ... por capital transmitido de pesetas ... al ... p % por el concepto de Reseñas n. ... de la Tarifa.



	PESETAS	CTS.
Cuota .....		
Recargo del 15 % .....		
Recargo Documento privado .....		
Recargo del 25 % .....		
Honorarios al 3 % .....		6
Idem' Examen y Nota .....		
Demora .....		
Recargo por prórroga .....		
Multa Tesoro .....		
Idem est. 168 del Reglamento .....		
Registro Utilidades .....		25
TOTAL .....		
Bonificación por anticipo .....		
A INGRESAR .....		35

Alicante 27 de Junio de 1958  
EL ABOGADO DEL ESTADO,

*Martinez*

Inscrito el precedente documento, en el tomo 2.713 del archivo, libro 167 de Campello folio 61 finca 10.738 inscripción 1ª, la cual como practicada al amparo del articulo 205 de la Ley Hipotecaria, no surtirá efectos contra terceros hasta transcurridos dos años desde su fecha y se cancelará de oficio si en el Plazo de tres meses no se devuelve cumplimentado en forma el edicto que para su publicación he librado hoy.

Alicante a 3 de diciembre de 1.973  
El Registrador.

*Marcela Rodríguez*



Honos: Según minuta

cho constar la devolución del edicto a que se refiere la nota que precede de este Registro, al margen de la inscripción 1ª de la finca 2.713 del archivo, libro 167 de Campello folio 61 finca 10.738 inscripción 1ª.

Alicante a 12 de enero de 1.974

El Registrador.



Honos: Según minuta



Reintégrese



El infrascrito Cura Economo de la Parroquia de San Francisco de Asís de Aguaf de Burst, diócesis de Orihuela y provincia de Alicante,

CERTIFICO: Que en el libro de (Decl. jur. de) defunciones de este archivo, y al folio 13 vto. hállase la siguiente

PARTIDA: el infrafirmado, Don [REDACTED]

como Cura Economo de la Iglesia Parroquia de San Francisco de Asís de Aguaf de Burst

N.º 17 diócesis de Orihuela y provincia de Alicante, el día diecisiete

Francisco de Septiembre de mil novecientos cuarenta y dos

[REDACTED] mandé dar sepultura eclesiástica en el cementerio de esta población al cadáver de Francisco [REDACTED] de [REDACTED] de edad,

[REDACTED] natural de Aguaf de Burst y feligrés de ésta: Parroquia hijo de José y de Mariana

de estado Casado con [REDACTED] y que falleció ayer a las [REDACTED] a consecuencia de [REDACTED]

Recibió los sacramentos de [REDACTED]

De que certifico. = [REDACTED] = Rubricado.

Es copia substancial. Y para que conste, expido la presente en Aguaf de Burst a ocho de Mayo de mil novecientos cincuenta y ocho



Jose M<sup>o</sup> Molina

Núm. 1.433

Fecha 21-11-91



*Solo liquidar  
Presentar despues a  
Alicante -  
05651*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VILLAJYOYOSA	
N.º ENTRADA	0092 LIBRO 7
FECHA	24 DIC 1991
PRESENTACION	
HORA	
FECHA	
N.º	
LIBRO	
PAGO	
N.º	
FECHA	

OFICINA LIQUIDADORA DE VILLAJYOYOSA	
AUTOLIQUIDACION N.º	2132
FECHA	24 DIC. 1991
LIQ. COMPLEMENTARIA N.º	
FECHA	
CANTIA DE PAGO N.º	
FECHA	

**Escritura**

De

COMPRAVENTA

Otorgada por: DOÑA MARIA V [REDACTED] P [REDACTED]

A favor de: DOÑA MARIA V [REDACTED] E [REDACTED]

*5690031  
Loro  
cortis*

*JL. T. 0220*

Registro de la Propiedad n.º 6 de Alicante	
LIBRO DE ENTRADA N.º: 014257	
Presentado a las	11'00 horas del día
con el número	1.782 del día
	6

*19. Mayo*

*6.215*

Autorizada por

**D. Luis Martínez Pertusa**

Notario

Avda. Juan Carlos I, n.º 11

Teléfono 589 01 85

fax 589 57 24

03570 = Villajoyosa

*Llamar aqui  
cuanto esten*



0Y9758298

CLASE 8ª



Compraventa.-

NUMERO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES =====

En Villajoyosa, mi residencia, a veintiuno de  
Noviembre de mil novecientos noventa y uno. -----

Ante mí, LUIS MARTINEZ PERTUSA, Notario del  
Ilustre Colegio de Valencia,-----

COM P A R E C E N ::

DOÑA MARIA V [REDACTED] P [REDACTED], sin profesión  
especial, viuda, vecina de Calpe, con domicilio en  
la calle L [REDACTED], número [REDACTED]; D.N.I. número  
[REDACTED] y Tarjeta Fiscal con el mismo número y  
letra [REDACTED] -----

Y DOÑA MARIA V [REDACTED] J [REDACTED], sin profesión espe-  
cial, casada con Don Jerónimo N [REDACTED] E [REDACTED],  
vecina de Villajoyosa, con domicilio en la calle  
P [REDACTED], número [REDACTED]; D.N.I. número [REDACTED] y Tar-  
jeta Fiscal con el mismo número y letra [REDACTED].-----

Mayores de edad.-----

INTERVIENEN en nombre propio.-----

*Handwritten signature/initials*

Tienen, a mi juicio, capacidad legal para otorgar esta escritura de compraventa, y EXPONEN:

I.- Que Doña María V [REDACTED] P [REDACTED] es dueña de la finca siguiente:-----

Una posesión de tierra secana con algunos pastos; la tierra plantada de árboles y campo, teniendo toda la finca una cabida de tres hectáreas, noventa y nueve áreas y treinta y tres centiáreas, de las cuales una hectárea, diecisiete áreas y diez centiáreas son de tierra cultivada, existiendo dentro de la finca una casita de labor, señalada con el número cincuenta de la partida de Aguas Bajas, que mide veintiocho metros cuadrados. Situada toda la finca en la partida del CARRICHAL, con la denominación especial de "El de Verdú", del término de CAMPELLO. Linda: Norte, tierras de María G [REDACTED] I [REDACTED]; Sur, Francisco V [REDACTED] G [REDACTED] y herederos de Luis L [REDACTED]; Este, término de Villajoyosa y Francisco V [REDACTED] G [REDACTED]; y Oeste, herederos de B [REDACTED]. Se halla atravesada por el Camino de Aguas a Villajoyosa.-----

TITULO: Herencia de su padre Don Leandro V [REDACTED] G [REDACTED], adjudicada en escritura otorgada el 30 de abril de 1.981, ante el Notario de Villajoyosa Don



0Y9758299

CLASE 8ª



Y Julio Rodríguez Sainz, número 539 de Protocolo.-----

INSCRIPCION: Pendiente; la anterior, al libro  
32 de Campello, folio <sup>96</sup> 16, finca 2.334, 1a.-----

CARGAS Y POSESION: Libre de ellas y de arren-  
datarios y aparceros, y no está comprendida en el  
supuesto del artículo 26, uno, de la Ley de Arren-  
damientos Rústicos, según asegura. Hago yo, el  
Notario, en cuanto a lo primero, la advertencia  
del artículo 175 del Reglamento Notarial.-----

II.- Y expuesto cuanto antecede OTORGAN:-----

Primero.- Doña María V [redacted] P [redacted] vende el  
pleno dominio de la finca descrita en la exposi-  
ción, a Doña María V [redacted] J [redacted], que la compra, con  
todos sus usos y derechos y por el precio de [redacted]  
[redacted] mil pesetas.-----

Segundo.- Dicho precio, la parte vendedora lo  
declara recibido de la compradora.-----

Tercero.- GASTOS E IMPUESTOS: Son de cuenta y  
cargo de la compradora.-----

Hechas las reservas y advertencias legales,

especialmente las de índole fiscal y, de modo expreso, las contempladas en el artículo 70 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, obligaciones tributarias en sus aspectos formal, material y sancionador, y responsabilidades caso de incumplimiento, y declaran que la finca descrita es "rústica" y, por ende, no está sujeta al Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.-----

Leo esta escritura a las comparecientes, por su opción; se ratifican en su contenido y firman conmigo, el Notario, que doy fe de haberlas identificado conforme al apartado c) del artículo 23 de la Ley del Notariado, y, en general y en cuanto proceda, de todo lo consignado en este instrumento público, extendido en dos folios de clase octava y serie CY., números 3645584 y el siguiente en orden numérico.- Siguen las firmas de las comparecientes = Signado: LUIS MARTINEZ.= Rubricados y sellado con el de la Notaria. -----

Dispos. Ley 13 Abril
Base 600.000
Arancel Aplicable, núm. 2-4
Derechos arancelarios (IVA incluido) 16.925 Ptas.





0Y9758300

CLASE 8ª

CUERDA con su matriz donde queda anotada. Y a instancia de la compradora, expido esta primera copia en tres folios de clase 8ª, serie OY., numeros ---9758298 y los dos siguientes en orden. Villajoyosa, el mismo dia de su otorgamiento.- DOY FE.-



*[Handwritten signature]*

Miguel Hernández

Por liquidación-declaración del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Económicos correspondiente al presente documento ha sido ingresada la cantidad de [redacted] pesetas, según carta de pago núm. 2132 de 24 DIC. 1991 se ha presentado copia del documento que, con las demás actuaciones, se remite a la Oficina Liquidadora de ALICANTE por ser esta Oficina incompetente para la comprobación o rectificación de la autoliquidación o para practicar las liquidaciones complementarias que, en su caso, procedan.



de 24 DIC. 1991 de 198

El liquidador,

*[Handwritten signature]*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 8 DE ALICANTE

Inscrito este documento en el tomo 255 general

libro 32 del Ayuntamiento de Campello

Sección — folio 77 línea 2.334

inscripción 3ª.  
del estado de cargo de la física, reflejado en este título, coincidiendo con el que resulta del Registro.

Alicante, a 9 de marzo de 1932.  
El Registrador



CLASE 88

COERDA con las anotadas. Y a las tantas de esta primera copia en tres folios de 2528 y los dos a orden. Villajo-- sa, el mismo día de



BASE: Dada de  Fija  N.º 2 - 1.ª Ley 2.ª D. Ad. 3.ª Ley 8 / 1989

HONORARIOS, incluida I.V.A. Pesetas. *Seiscientos cincuenta y cinco -*  *2408*



Handwritten notes and signatures at the bottom of the document.





MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

(1) DELEGACION DE HACIENDA DE ADMINISTRACION DE HACIENDA U OFICINA LIQUIDADORA Villajoyosa Código .....

IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS

600

(2) SUJETO PASIVO

Espacio reservado para la etiqueta identificativa

(3) DEVENGO

600101420045 6

DIA MES AÑO 21 11 91

(4) NUMERO DE SUJETOS PASIVOS 0 1

N. I. F. APELLIDOS Y NOMBRE O RAZON SOCIAL

VIA PUBLICA NUMERO ESC. PISO PRTA. TELEFONO

MUNICIPIO PROVINCIA CODIGO POSTAL Alicante

(5) TRANSMITENTE

N. I. F. APELLIDOS Y NOMBRE O RAZON SOCIAL

(6) N.º DE TRANSMITENTES 0 1

VIA PUBLICA Y NUMERO MUNICIPIO PROVINCIA CODIGO POSTAL Alicante

DATOS DEL DOCUMENTO IDENTIFICACION DEL BIEN OPERACION O ACTO

(7) PUBLICO P PRIVADO B

(8) EXPRESION ABREVIADA T R O

(9) CONCEPTO Transmisiones inmuebles rusticos

(10) NOTARIO O FEDATARIO

(11) N.º PROTOCOLO 1.433

(12) IDENTIFICACION DEL BIEN OPERACION O ACTO

(13) MUNICIPIO PROVINCIA CODIGO POSTAL Campello Alicante

(14) LIQUIDACION

(15) VALOR DECLARADO

Base Imponible 1

(16) Exentos E No sujetos N

Reducción 2 % 3

Base liquidable 1 - 3 = 4

(17) FUNDAMENTO DEL BENEFICIO FISCAL O NO SUJECION

Tipo 5 %

Cuota 6

Bonificación cuota 7 % 8

(18) LIQUIDACION COMPLEMENTARIA N.º PRIMERA LIQUIDACION

Ingresar 6 - 8 = 9

FECHA PRESENTACION

TOTAL A INGRESAR 12

(19) PRESENTADOR DEL DOCUMENTO

N. I. F. APELLIDOS Y NOMBRE O RAZON SOCIAL TELEFONO CODIGO POSTAL

VIA PUBLICA NUMERO ESC. PISO PRTA. MUNICIPIO PROVINCIA

El sujeto pasivo o presentador del documento declara bajo su responsabilidad que, junto con el documento original, presenta una copia simple que coincide en todos sus términos con los de aquél. de de 19 FIRMA DEL SUJETO PASIVO O PRESENTADOR DEL DOCUMENTO

INGRESO

Sello:

Fecha:

Número:

Importe:



24-12-91

2132



EJEMPLAR PARA EL INTERESADO

M 600 1 0 Precio del juego: 50 Ptas.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE NUM.6  
Juan Carlos Rubiales Moreno C.I.F.:275973-L  
Pintor Cabrera 22 03003 ALICANTE

FECHA : 23/03/92 Factura nº: 1240B

Asiento n.º:1782/00 DOC: 14257

DON: MARIA V [REDACTED] J [REDACTED]  
F [REDACTED]  
VILLAJYOYOSA

C.I.F.: [REDACTED]

HA SATISFECHO POR: COMPRA  
CUOTA I.V.A. AL 13%  
SUPLIDOS

IMPORTE TOTAL .....

SEIS MIL DOSCIENTAS QUINCE

Núms. Arancel: 1,2,3  
V. DECLARADO

Base: [REDACTED]



RECURSOS : La presente minuta de honorarios podrá ser impugnada, ante el Registrador o ante la Junta del Colegio de Registradores de la Propiedad, en el plazo de 15 días hábiles, en la forma que establece la norma 6ª del R.D. 1427/89 (B.O.E. Nº 288 del 28 de Noviembre.)



882 10-10-925-1255 y 57107

2675  
700

Provincia de A L I C A N T E.

Partido de A L I C A N T E.

Juzgado municipal de

C A M P E L L O

TESTIMONIO de expediente sobre información posesoria  
en favor de

LEANDRO

V [REDACTED]

G [REDACTED]

Aprobado por auto  
de  
12 Septiembre 1.925

9721180-  
REGISTRO DE ALICANTE  
DIARIO  
Presentado a las 9 horas  
Folio 254, tomo 78, n.º 1180  
Falsa n.º 22, folio n.º 67  
Dia 30 de Julio de 1925

Juez municipal,  
D. José Poveda Verdú

Secretario,  
D. Vicente Climent Giner.



Don Vicente Climent Giner Secretario de este Juzgado Municipal de este pueblo de Campello.

Doy fé y testimonio: Que en este Juzgado se ha tramitado á favor de Leandro V. G. el expediente sobre información posesoria que copiado á la letra dice así.

Leandro V. G. de cuarenta y cinco años de edad, de estado casado de profesión labrador vecino de Campello provisto de cédula personal que exhibe y retára, al Sr. Registrador de la propiedad de este partido, acude y expone: Que en el concepto de dueño viene el recurrente poseyendo sin título escrito, pero quieto y pacíficamente desde hace más de treinta años en que la adquirió por herencia de su padre José V. S. la finca siguiente:

Una posesión de tierra secana con algunos pastos, la tierra plantada de árboles y campo teniendo una cabida toda la finca de tres hectáreas noventa y nueve áreas treinta y tres centiáreas de las cuales una hectárea diez y siete áreas diez centiáreas son tierra cultivada existiendo dentro de la finca una casita labor señalada con el número cincuenta de la partida de Aguas Bajas; se halla situada la finca en la partida del " Carrichal " con la denominación especial de " El de Verdú " del término de Campello y linda por Este, término de Villajoyosa y Francisco V. G., Oeste, heredero de B., Norte, Maria G. Y. y Sur, Francisco V. G. y heredero de Luis I. Atraviesa ésta finca el camino de Aguas á Villajoyosa y se halla libre de cargas siendo su valor de setecientas pesetas. = Al efecto y utilizando el medio establecido en los artículos 22 al 24 de la Ley de 21 de Abril de 1909, reformando la Hipotecaria, manifiesta á V. S. que se propone incoar en el Juzgado Municipal en que radica dicha finca, expediente de información posesoria de la misma, y

Jotal  
39.933.-m<sup>2</sup>

11.710.-m<sup>2</sup>

↓  
cultivada

como para ello necesite presentar certificación en que conste si está ó no inscrito en ese Registro de su digno cargo; el dominio ó la posesión de aquella y á nombre de quien, en su caso.= Suplica á V. S. tenga á bien expedir y entregar al recurrente dicha certificación, previo abono de los honorarios que devengue, para si procede practicar la mencionada información.= Es justicia que no duda alcanzar de su notoria rectitud, cuya vida guarde Dios muchos años.= Campello á veinte y dos de Julio de mil novecientos veinte y cinco.= Leandro V. [REDACTED] = Rubricado.

Don Juan Antonio Enriquez Garcia, Registrador de la propiedad de este partido, Audiencia Territorial de Valencia.

Certifico: Que en virtud de la instancia que antecede suscrita en Campello á veinte y dos de Julio firmado por Don Leandro V. [REDACTED] G. [REDACTED], que vá extendida en un pliego de papel común reintegrado con una poliza de la clase octava, serie E. número ocho millones quinientos cincuenta y seis mil novecientos cincuenta, he examinados los libros del Archivo de mi cargo y resulta: Que la finca á que dicha instancia se refiere, tál como en la misma se describe, no aparece inscrita en esta Oficina á nombre del citado Don Leandro V. [REDACTED] G. [REDACTED], ni de ninguna otra persona.= Y á los efectos de posesión que se interesan, extendiendo la presente que firmo en Alicante á veinte y ocho de Agosto de mil novecientos veinte y cinco.= Hons. Quince pts. 76 cts. nº 11 y 18 Arl.= Juan A. Enriquez = Rubricado.

Don Antonio Garcia Sangrador, Perito Agrícola, Ayudante afecto a la Dirección del Servicio de Avance y Conservación catastral de ésta provincia, encargado por ésta dirección de la custodia y despacho de los asuntos correspondientes al distrito de Alicante.= Registrada al núm. 1426.= CERTIFICO: Que examinados los libros y demas documentos correspondientes al Registro Fiscal del término municipal de Campello resulta que D. Leandro V. [REDACTED] G. [REDACTED] aparece inscrito como propietario en el mismo de los predios rústicos que a continuación se describen, con todas

las características catastrales.

Nº de orden en el Polígono	Facción	Polígono	Paraje	Linderos	Cultivo	Clase	Superficie		Riqueza imponible		Renta líquida		
							Hectareas	áreas	Pesetas	Cts.	Pesetas	Cts.	
147	"	40	Lo Verdú	Cº de aguas a Villajoyosa	S. C. E.	1ª	96	24	12	51	6	74	
				154 - Maria J. [redacted]	Almendros.	7ª	26	67	8	54	4	80	
				146 - Juan [redacted]	Algodos.	7ª	21	21	6	15	3	82	
				150 - Jose [redacted]	Pastos	11ª	20	02		28		16	
				148 - Juan [redacted]	C. E.	2ª	12	01	1	32		72	
					Pastos	11ª	48	04		45		27	
					C. E.	2ª	14	01	1	68		98	
					Almendros	8ª	04	00	1	12		56	
					Pastos	11ª	36	03		33		20	
27	"	41	D. Germino de Cavetes	S. C. E.	9ª	9ª	71	51	11	44	6	44	
				26 - Juan [redacted]	Almendros	6ª	16	67	6	00	3	67	
				Cº de aguas a Villajoyosa	Algodos.	6ª	15	15	5	15	3	22	
				28 - Maria J. [redacted]	Olivos	6ª	04	76	1	71	1	05	
					Pastos	11ª	03	00		03		02	
Totales -								399	23	56	71	32	76

Asciende á las figuradas tres hectareas noventa y nueve áreas treinta y tres centiareas y las tambien figuradas cincuenta y seis pesetas setenta y un centimos de riqueza imponible por rústica y pecuaria á treinta y dos pesetas setenta y seis centimos de renta.=Y para que conste y en virtud de instancia en papel de 8ª clase serie E. número 2869340 expido la presente visada por el señor Ingeniero Director, que firmo en Alicante á 4 de Setiembre de 1924.=Hay un sello= Vº Bº= P. El Ingeniero Director= Firma ilegible= Antonio G. Sangrador= Rubricados.

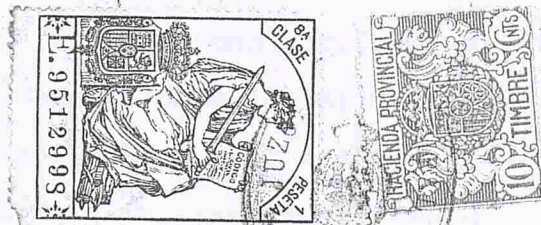
Sr. Juez Municipal de Campello= D. Leandro V. [redacted] G. [redacted] de cuarenta y cinco años de edad, de estado casado profesión labrador y vecino de Campello como lo acredita con la cédula personal corriente que exhibe á calidad de devolución, ante V. comparece y como mejor proceda, dice: Que en el término de su jurisdicción poseo la finca siguiente: =Una posesión de tierra secana con algunos pastos, la tierra plantada de arboles y campo teniendo una cabida toda la finca de tres hectareas noventa y nueve áreas treinta y tres centiareas de las cuales una hectarea diecisiete areas diez centiareas son pastos y dos hectareas ochenta y dos areas y veintitres centiareas son tierra cultivada existente dentro de la finca una casita labor señalada con el número cincuenta de la partida de Aguas Bajas; se halla situada la finca en



la partida del Carrichal con la denominación especial de "El de Verdú del término de Campello y linda por éste, término de Villajoyosa y Francisco V [REDACTED] G [REDACTED]; Oeste herederos de B [REDACTED], Norte, Maria G [REDACTED] Y [REDACTED] y Sur Francisco V [REDACTED] G [REDACTED] y herederos de Luis L [REDACTED]

Atraviesa ésta finca el camino de Aguas á Villajoyosa y se halla libre de cargas siendo su valor de setecientos pesetas y la forman los predios n.ºs. 147 del polígono 40 y 27 del 41 con la renta líquida de treinta y dos pesetas setenta y seis centimos. La deslindada finca la adquirí por herencia de mi padre José V [REDACTED] S [REDACTED] hace mas de treinta años en que falleció, y desde entonces la vengo poseyendo quieta y pacíficamente sin ninguna interrupción pagándose la contribución á nombre del exponente. Mas como quiera que apesar de semejante posesión carezca de titulo de propiedad escrito en que fundar mis derechos sobre la referida finca, para conseguirlo é inscribirla en el Registro de la propiedad de este partido, ofrezco información de testigos vecinos y contribuyentes de este término municipal, que bajo juramento declaren sobre todos los extremos antes indicados. Cumpliendo lo preceptuado en el núm. 5.º, regla primera, art.º 23 de la ley de 21 de Abril de 1909, reformando la Hipotecaria, presento con ésta solicitud la instancia dirigida al Sr. Registrador de la Propiedad, á continuación de la cual va extendida la certificación pedida á dicho funcionario. Tambien presenta conforme á la regla 5.º del citado artículo 23, la correspondiente certificación del Avance Catastral. En su virtud, á V. suplica que teniendo por presentado este escrito y expresados documentos, se sirva admitir la información de testigos que ofrece, señalando el dia y hora en que haya de tener lugar su celebración, anunciandose ésta por medio de edicto en la Casa Consistorial de ésta localidad, y evacuada que sea con citación y audiencia del Sr. Fiscal municipal, apruebe este expediente, mandando extender en dicho Registro la inscripción de posesión acreditada, sin perjuicio de tercero de igual ó mejor derecho, y ordenando que el expediente original se archive en este Juzgado y que se me facilite por el Secretario el oportuno testimonio, á los efectos del párrafo segundo, artículo 24 de la citada ley, todo lo cual procede en justicia que no dudo alcanzar de su notoria rectitud. Campello á siete de Septiembre de mil novecientos veinticinco. Leandro [REDACTED]

Rubricado.



Diligencia=En Campello á siete de Septiembre de mil novecientos veinticinco, D. Leandro V. G. me hizo entrega de ésta solicitud y documentos que la misma indica, habiendo, acto seguido, dado cuenta al Sr. Juez municipal, de que certifico.=El Secretario, Vicente Climent=Rubricado.

Providencia=Accediendo á lo solicitado por D. Leandro V. G. en su escrito que antecede, y vistos los documentos que al mismo se acompañan, recibase la información de testigos por aquél ofrecida en dicho escrito, la cual con citación y audiencia del Sr. Fiscal Municipal, tendrá lugar en éste Juzgado el día diez del actual y hora de las once anunciándose su celebración por medio de edicto en la Casa Consistorial de ésta localidad, á cuyo efecto, expidase éste y remítase con atento oficio al Sr. Alcalde, para que ordene su fijación en la tablilla de anuncios ó sitios de costumbre. Lo providenció y firma el Sr. Juez Municipal D. José Poveda Verdú en Campello á siete de Septiembre de mil novecientos veinticinco, de que yo el Secretario, certifico.=Hay un sello=El Juez, José Poveda=El Secretario, Vicente Climent=Rubricados.

Notificación y citación al Fiscal=Seguidamente, yo el Secretario, teniendo en mi presencia al Sr. Fiscal municipal D. Francisco Oncina Baeza le notifiqué el contenido de la providencia anterior por lectura íntegra y copia literal, quedó enterado y citado en forma, y firma, de que certifico.=El Fiscal, Francisco Oncina=El Secretario, Vicente Climent=Rubricados.

Otra al actor=Acto continuo practiqué igual notificación en la persona del actor, y enterado firma de que certifico.=Leandro V. G.=El Secretario=Vicente Climent=Rubricados.

Diligencia=En la propia fecha fué expedido y se remite con atento oficio al Sr. Alcalde de esta población, el edicto acordado fijar en las Casas Consistoriales, según la providencia que antecede; de que certifico.=El Secretario, Vicente Climent=Rubricado.

Otra=También certifico: Que en el día de hoy se devuelve por la Alcaldía

el oficio cumplimentado en que se le remitió el edicto de que se hace mérito en la diligencia anterior, y lo dejó unido á este expediente.=Campello á ocho de Septiembre de mil novecientos veinticinco.=El Secretario=Vicente Climent=Rubricados.

Declaración del testigo 1º D. Marcos [REDACTED] =En Campello á diez de Septiembre de mil novecientos veinticinco, ante el Sr. Juez municipal D. José Poveda Verdú y presente el infrascrito Secretario D. Vicente Climent Giner compareció D. Marcos [REDACTED] testigo propuesto por la parte actora, de cuarenta y ocho años de edad, de estado casado profesión propietario á quien conozco yo el Actuario, de lo cual doy fé, vecino propietario y contribuyente de éste término municipal, circunstancias que acreditó con su cédula personal corriente y recibo del último trimestre de la contribución de inmuebles, cuyos documentos le fueron devueltos después de examinados detenidamente, y habiendo prestado el debido juramento, previa advertencia de las penas con que el Código castiga el delito de falso testimonio en negocio civil y de las responsabilidades de que trata la ley Hipotecaria, por los perjuicios que pueda causar con la inexactitud de su declaración, ofreció decir verdad y manifestó no comprenderle ninguna excepción legal para declarar en ésta información.=Preguntado acerca del contenido de los extremos que comprende la solicitud del recurrente que da motivo á éstas diligencias, enterado dijo: Que le consta de ciencia propia la veracidad de cuanto el actor manifiesta en su referida solicitud, por conocer el mismo y las fincas de que se trata.=Que lo dicho era la verdad en descargo de su juramento prestado, y en ésta su declaración, se afirmó y ratificó, leída que le fué á su instancia por haber renunciado al derecho de hacerlo por sí mismo, y firma con el Sr. Juez, de que yo, el Secretario certifico.=Hay un sello=El Juez, José Poveda=El Testigo=Marcos [REDACTED] El Secretario=Vicente Climent=Rubricados.

Declaración del testigo 2º D. Ricardo [REDACTED] =Acto continuo, y ante el propio Sr. Juez é infrascripto Secretario compareció el segundo testigo D. Ricardo [REDACTED] propuesto por la parte actora, de cincuenta y siete años de edad, de estado casado de profesión labrador á quien conozco yo el Actuario, de lo cual doy fé, vecino propietario y contribuyente de éste término municipal, circuns-

tancias que acreditó con su cédula personal corrientes y recibo del último trimestre de la contribución de inmuebles, cuyos documentos le fueron devueltos después de examinados detenidamente, y habiendo prestado el debido juramento, previa advertencia de las penas con que el Código castiga el delito de falso testimonio en negocio civil y de las responsabilidades de que trata la ley Hipotecaria, por los perjuicios que pueda causar con la inexactitud de su declaración, ofreció decir verdad y manifestó no comprenderle ninguna excepción legal para declarar en ésta información. =Preguntado acerca del contenido de los extremos que comprende la solicitud del recurrente, que da motivo á éstas diligencias, enterado dijo: Que le consta de ciencia propia la veracidad de cuanto el actor manifiesta en su mencionada solicitud, por conocer al mismo y las fincas de que se trata. =Que lo dicho era la verdad en descargo de su juramento prestado, y en ésta su declaración se afirmó y ratificó, leída que le fué á su instancia por haber renunciado al derecho de hacerlo por si mismo, y firma con el Sr. Juez, de que yo, el Secretario, certifico. =Hay un sello = El Juez, José Poveda = El Testigo = Ricardo [REDACTED] = El Secretario = Vicente Climent = Rubricados.

Diligencia = Seguidamente se me manifestó por el actor D. Leandro V. [REDACTED] G. [REDACTED] que no presenta mas testigos, sin perjuicio de ampliar esta información caso necesario. Y firma de que certifico. = Leandro V. [REDACTED] = El Secretario, Vicente Climent = Rubricados.

Providencia del Sr. Juez D. José Poveda Verdú = Campello á diez de Septiembre de mil novecientos veinticinco. Al señor Fiscal municipal D. Francisco Oncina Baeza para que emita su dictamen. Lo providenció y firma el Sr. Juez municipal, de que yo el Secretario, certifico. = Hay un sello = El Juez = José Poveda = El Secretario = Vicente Climent = Rubricados.

Notificación al actor = En el mismo día leí integramente y di copia literal de la providencia anterior á D. Leandro V. [REDACTED] G. [REDACTED] y firma de que certifico. = Leandro V. [REDACTED] = El Secretario = Vicente Climent = Rubricados.

Otra y entrega = Acto seguido notifiqué también por lectura íntegra y copia literal el contenido de la providencia que antecede, al Sr. Fiscal municipal, á quien entrego éste expediente; de su recibo y quedar enterado, firma de que certifico. = El Fiscal Municipal = Francisco Oncina = El Secretario = Vicente Climent = Rubricados.

Dictamen Fiscal = El Fiscal Municipal que suscribe dice: Que habiendo exami-

nado éste expediente de información posesoria y encontrando que en la instrucción del mismo se han guardado las formas de la ley, nada tiene que oponer á lo solicitado por el actor, y por lo tanto es de parecer que puede accederse á ello.=Campello á once de Septiembre de mil novecientos veinticinco.=Fran<sup>co</sup>.Oncina=Rubricado. Diligencia=En la propia fecha se me devolvió éste expediente y doy cuenta al Sr. Juez municipal, de que certifico.=El Secretario=Vicente Climent=Rubricado.

A U T O D E A P R O B A C I Ó N=En el pueblo de Campello á doce de Septiembre de mil novecientos veinticinco. El Sr. D. José Poveda Verdú Juez municipal de éste término, ante mi su Secretario, dijo: Visto el escrito en que D. Leandro V. [REDACTED] G. [REDACTED] vecino de Campello solicita la formación del expediente para justificar é inscribir á favor de si mismo la posesión de la finca deslindada en dicho escrito, que motivaron éstas diligencias, y=Resultando que debidamente se ha acreditado que Leandro V. [REDACTED] G. [REDACTED] es dueño de dicha finca adquirida por herencia de su padre José V. [REDACTED] S. [REDACTED] hace mas de treinta años, y desde entonces la viene poseyendo quieta y pacíficamente sin ninguna interrupción.= Resultando de la certificación expedida por el Sr. Registrador de la propiedad de este partido que la finca deslindada en el escrito que encabeza este expediente no aparece inscrita en el Registro de su cargo á nombre de persona alguna.=Resultando que la contribución de dicha finca viene pagándose á nombre del actual poseedor Leandro V. [REDACTED] G. [REDACTED] según la certificación del avance catastral que se acompaña.= Resultando que los testigos que han declarado son personas que por su honradez merecen entera fé y crédito, y que reúnen las cualidades de vecinos propietarios y contribuyentes de este término municipal, como para estos casos exige la vigente ley Hipotecaria de 21 de Diciembre de 1869, reformada por la de 21 de Abril de 1909; habiéndose fijado en la Casa Consistorial de esta población el edicto que preceptua la regla tercera del art. 23 de la última de las citadas leyes.= Considerando que la información así practicada es suficiente para los fines que se interesan, por haberse en ella guardado las formalidades prescriptas en las dos referidas leyes, de conformidad con el dictamen fiscal y con arreglo á lo dispuesto en



el art. 24 de la ley de 21 de Abril antes mencionada y no habiendo oposición de parte alguna debo aprobar y apruebo este expediente, y mando extender en el Registro de la Propiedad de este partido, á favor de Leandro V [redacted] G [redacted] y con la cualidad de sin perjuicio de tercero de igual ó mejor derecho, la incrición de posesión acreditada; quedando este expediente archivado en este Juzgado y expidiéndose por el Secretario el oportuno testimonio que se entregará al interesado á los efectos que determina el propio articulo 24. Asi lo acordó, mandó y firma el Sr. Juez, de que yo el Secretario certifico.=Hay un sello=El Juez=José Poveda=El Secretario=Vicente Climent=Rubricados.

Notificación al Fiscal=En el mismo dia,yo,el Secretario,notifiqué el auto anterior por lectura íntegra y copia literal al fiscal municipal D.Francisco Oncina Baeza y enterado,firma,de que certifico.=El Fiscal,Fran<sup>co</sup>. Oncina=El Secretario,Vicente Climent=Rubricados.

Otra al Actor=Seguidamente hice igual notificación,con lectura íntegra y entrega de copia literal del auto que antecede al actor D.Leandro V [redacted] G [redacted] y firma de que certifico.=Leandro V [redacted]=El Secretario=Vicente Climent=Rubricados.

Diligencia=Tambien certifico: Que en ésta fecha he expedido el testimonio acordado y consignado en el visto bueno del Sr.Juez municipal.=Campello á doce de Septiembre de mil novecientos veinticinco.=El Secretario=Vicente Climent=Rubricado.

Otra de entrega=En la misma fecha hago entrega del testimonio que indica la precedente diligencia al interesado D.Leandro V [redacted] G [redacted] y firma de que certifico.=Leandro V [redacted]=El Secretario=Vicente Climent=Rubricados.

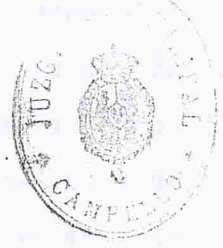
C O N C U E R D A con su original al que me remito.Y para que conste y entregar al actor Leandro V [redacted] G [redacted] libro el presente en papel común que será reintegrado con el timbre correspondiente dentro del termino legal en Campello á doce de Septiembre de mil novecientos veinticinco.



*J. P.*  
Poveda

*Vicente Climent*

D. Vicente Alvarado Quintanilla  
 hago constar que el anterior documento, que  
 ha sido otorgado en la ciudad de Alicante, y  
 presentado a esta oficina el día 14 de Mayo  
 fue extinguido en virtud de haberse pagado con los  
 timbres móviles suscritos por el Sr. D. Juan  
 de una pta. Y en virtud de lo prevenido en  
 el art. 7.º de la ley del Impuesto del Estado, extendiendo  
 la presente diligencia en Alicante a veinte  
 de Octubre de mil novecientos veintidós



Vicente Alvarado  
 [Signature]

Registrado en 13 de Octubre de 1922 en el  
 registro de ingresos hoy D. [Redacted]

por [Redacted] [Redacted] y seis pesetas  
 noventa y cinco céntimos de pago n.º 861 [Redacted] de detalle que sigue:

	RECAUDOS	PTS.	CTS.
Por el concepto de Parifa	cuota	35	00
RECARGO PROVINCIAL	Por honorarios de liquidación	1	70
	intereses de demora		00
	multas		00
Cuota, pesetas	4		
N.º carta de pag.	860-9		
N.º de liquidación	591		
	honorarios de utilidad		25
	TOTAL P.º	36	95

Alicante 11 de Octubre de 1922  
 El Abogado del Estado  
 [Signature]  
 Miguel  
 [Signature]

de esta sujeta al registro de la Contribución de Utilidades  
 Alicante 14 de Octubre de 1922  
 El Abogado del Estado  
 [Signature]

Inscribo el precedente documento en el Tomo 790 del Libro  
 de los 32 de Campesía, folio 16, para número 2024.  
 Inscribo en 1.º de Diciembre de 1922



[Signature]

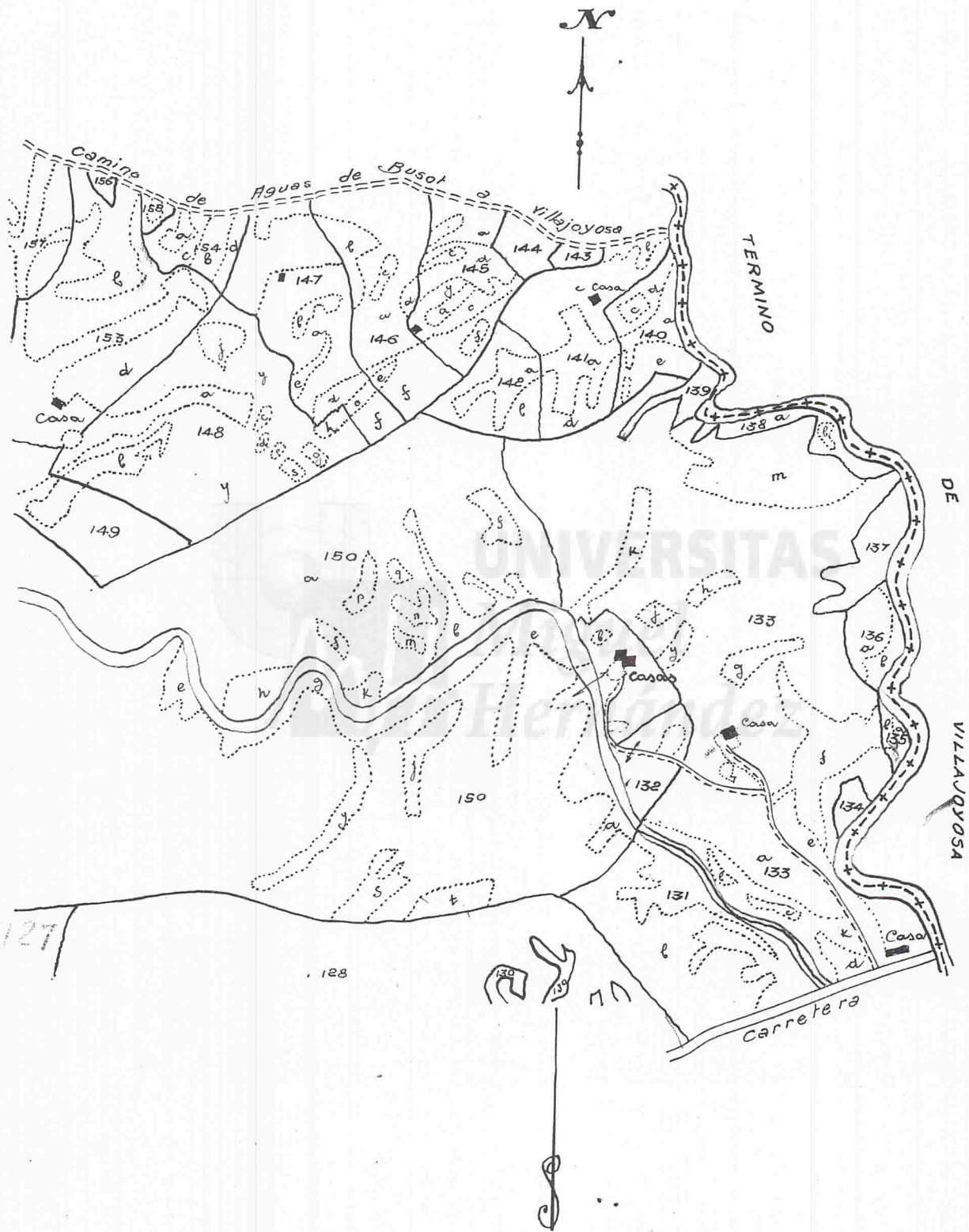
Has cobrado 83 cup  
 nº 1, 2, 7 y nº 12  
 sobre 82 sobre 64

# **ANEXO III**





Sección  
CROQUIS DEL POLIGONO NÚM. 40 (2ª hoja)



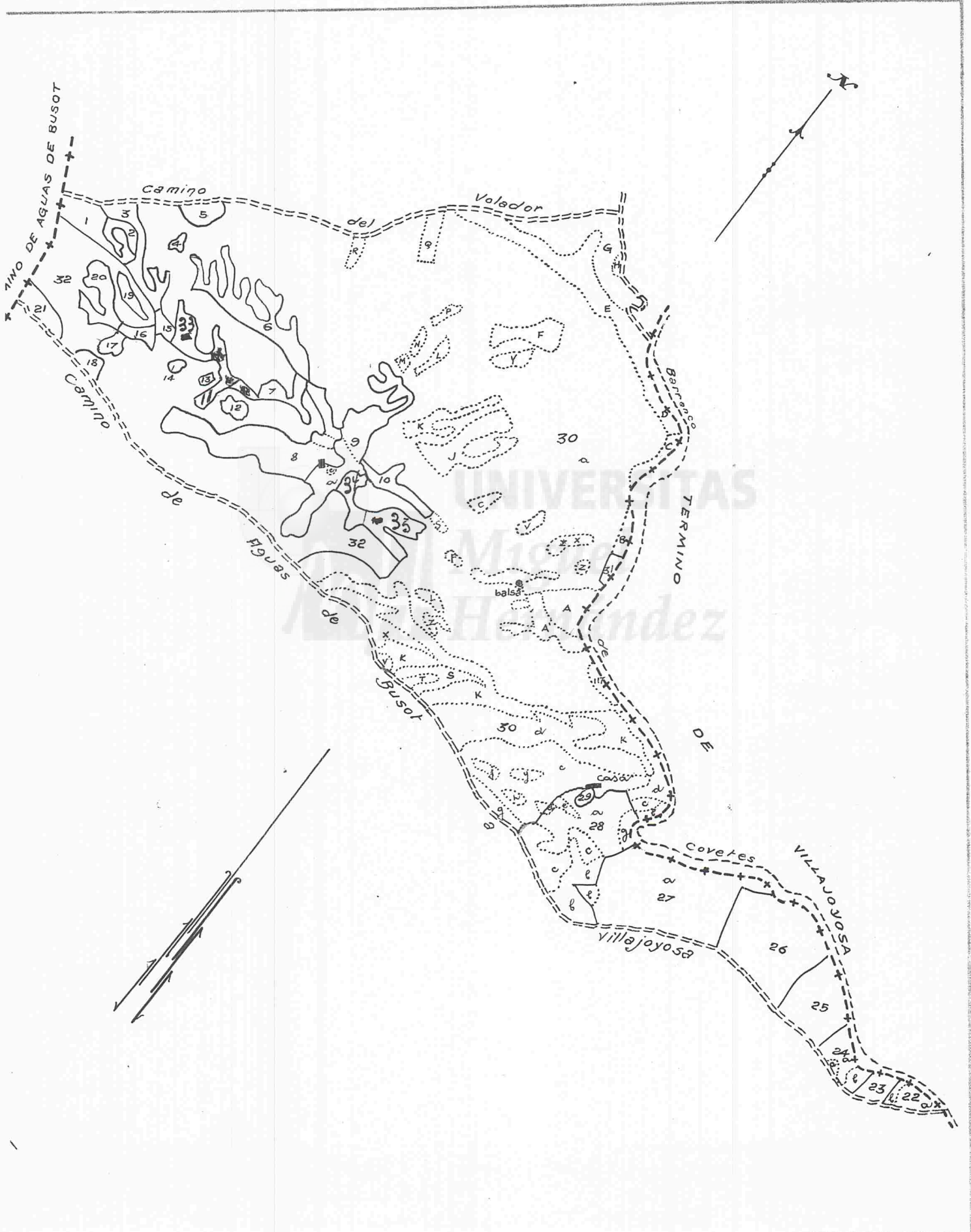
CONFORME  
El Ingeniero:

El Perito Agrícola:

# TERMINO MUNICIPAL DE Campello

Sección

CROQUIS DEL POLIGONO NÚM. 41



## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de EL CAMPELLO Provincia de ALICANTE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
03050A005000640000KY

### DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
Polígono 5 Parcela 64  
COVETES. EL CAMPELLO [ALICANTE]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario      AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

### DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN  
Polígono 5 Parcela 64  
COVETES. EL CAMPELLO [ALICANTE]

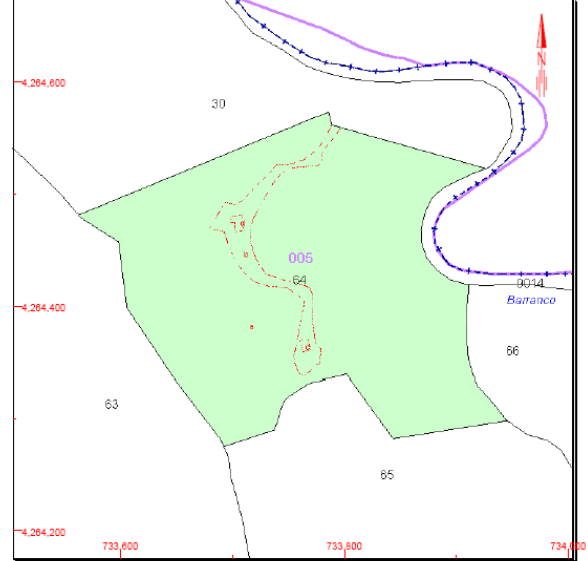
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --      SUPERFICIE SUELO (m²): 68.222      TIPO DE FINCA: --

### SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (Ha)
a	AT	Espartizar o atochar	00	6,4274
b	I-	Improductivo	00	0,3752
c	I-	Improductivo	00	0,0070
d	I-	Improductivo	00	0,0126

### INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/4000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

734.000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Domingo, 29 de Junio de 2014

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de EL CAMPELLO Provincia de ALICANTE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
03050A005000650000KG

### DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
Polígono 5 Parcela 65  
COVETES. EL CAMPELLO [ALICANTE]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario      AÑO CONSTRUCCIÓN: 1950

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 215

### DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN  
Polígono 5 Parcela 65  
COVETES. EL CAMPELLO [ALICANTE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 215      SUPERFICIE SUELO (m²): 143.688      TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

### ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

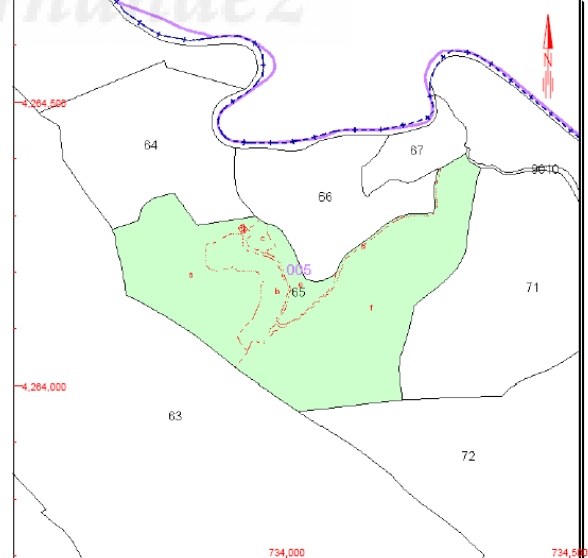
Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	215

### SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (Ha)
a	AT	Espartizar o atochar	00	4,3216
b	G-	Algarrobo secoano	00	1,1418
c	G-	Algarrobo secoano	00	0,1772
d	I-	Improductivo	00	0,2816
e	AT	Espartizar o atochar	00	0,7418
f	MM	Pinar maderable	00	7,7195

### INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/8000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

734.500 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Domingo, 29 de Junio de 2014



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de EL CAMPELLO Provincia de ALICANTE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
03050A00500066000KQ

### DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
Polígono 5 Parcela 66  
COVETES. EL CAMPELLO [ALICANTE]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario      AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): --

### DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN  
Polígono 5 Parcela 66  
COVETES. EL CAMPELLO [ALICANTE]

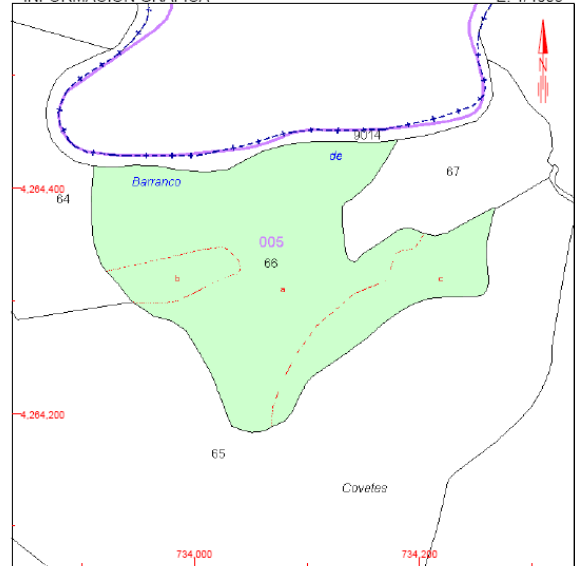
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): --      SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): 49,918      TIPO DE FINCA: --

### SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie [Ha]
a	C-	Labor o Labradío seco	00	3,6905
b	MM	Pinar maderable	00	0,3565
c	MM	Pinar maderable	00	0,9458

### INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/4000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Domingo, 29 de Junio de 2014

734,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
— Límite de Manzana  
— Límite de Parcela  
— Límite de Construcciones  
— Mobiliario y aceras  
— Límite zona verde  
— Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de EL CAMPELLO Provincia de ALICANTE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
03050A00500067000KP

### DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
Polígono 5 Parcela 67  
COVETES. EL CAMPELLO [ALICANTE]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario      AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): --

### DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN  
Polígono 5 Parcela 67  
COVETES. EL CAMPELLO [ALICANTE]

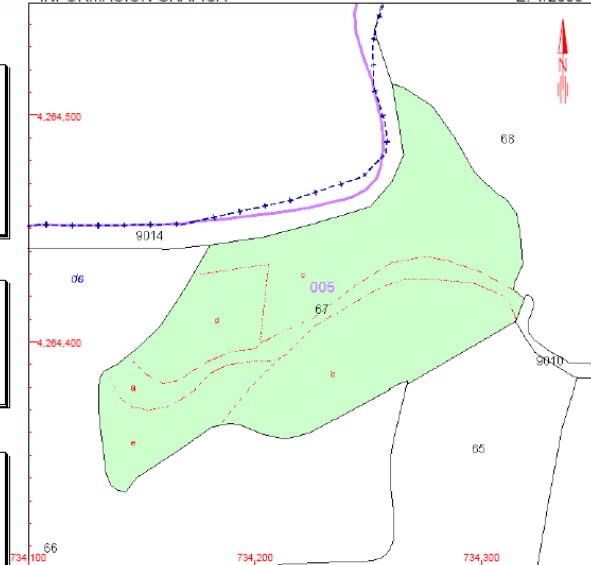
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): --      SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): 15,410      TIPO DE FINCA: --

### SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie [Ha]
a	I-	Improductivo	00	0,1552
b	MM	Pinar maderable	00	0,4386
c	MM	Pinar maderable	00	0,5782
d	AT	Espartizar o atochar	00	0,1862
e	AT	Espartizar o atochar	00	0,1828

### INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Domingo, 29 de Junio de 2014

734,300 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
— Límite de Manzana  
— Límite de Parcela  
— Límite de Construcciones  
— Mobiliario y aceras  
— Límite zona verde  
— Hidrografía

# **ANEXO IV**



# SITUACIÓN



Trabajo:  
LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO DE FINCAS RÚSTICAS  
PARTIDA COVETES (EL CAMPELLO)

Propietaria:  
MARÍA V J

Plano:  
PLANO DE SITUACIÓN REFERIDO  
AL PGOU DE EL CAMPELLO

Escala: S / E  
Fecha:  
SEPTIEMBRE DE 2015

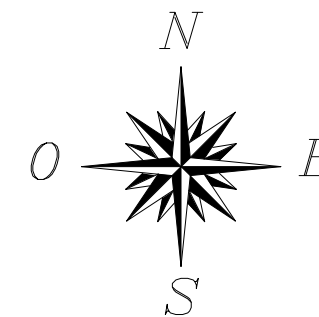
El Perito:  
JUAN JOSÉ BERENGUER BALDÓ  
Colegiado nº 000

Nº:  
1

SUPERFICIE TOTAL:  
205.683,94 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE  
FINCA DONACIÓN:  
139.717,94 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE  
FINCA COMPRA:  
65.966,00 m<sup>2</sup>



VALLA  
VALLA

RIO-BARRANCO  
RIO-BARRANCO

CAMINO ACCESO

CAMINO ACCESO

ALMACÉN  
CASA

CAMINO ACCESO

UNIVERSITAS  
Miguel  
Hernández

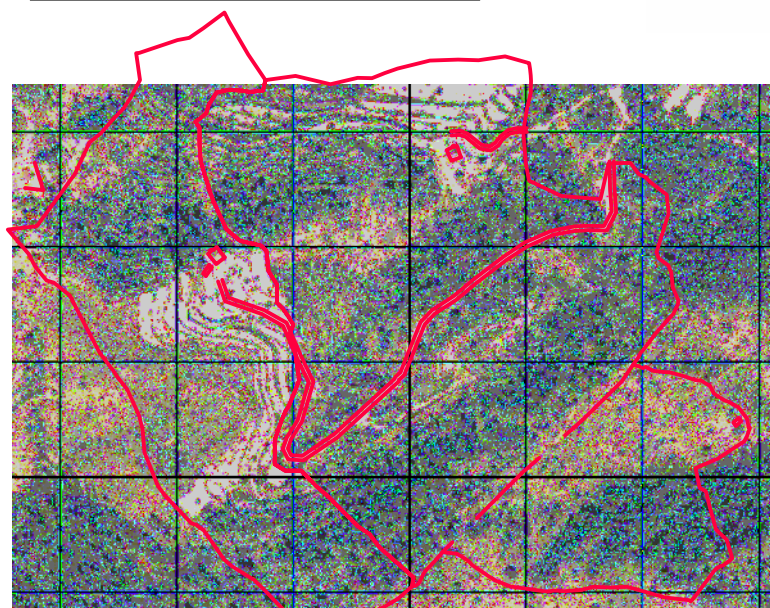
CAMINO ACCESO

LOMA

LOMA

LOMA

SUPERPOSICIÓN SOBRE ORTOFOTO



Trabajo:  
LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO DE FINCAS RÚSTICAS  
PARTIDA COVETES (EL CAMPELLO)

Propietaria:  
MARÍA V J

Plano:  
PLANO GENERAL DE LAS FINCAS  
Y SUPERFICIES

Escala:  
1/2.000

Fecha:  
SEPTIEMBRE DE 2015

El Perito:  
JUAN JOSÉ BERENGUER BALDÓ  
Colegiado nº 000

Nº:  
2