

Deslinde de la parcela catastral 56101A003000280000RD, manifestación de discrepancias, valoración y coordinación con registro de la propiedad.

A. El Kandoussi ¹ y A. Melián ²

¹ Escuela Politécnica Superior de Orihuela. Master en Valoración, Catastro y Sistemas de Información Territorial. Universidad Miguel Hernández, Ctra de Beniel, km. 3,2 03312 Orihuela (Alicante), e-mail: adilelkandoussi@gmail.com

² Centro de Investigación e Innovación Agroalimentaria (CIAGRO). Universidad Miguel Hernández, Ctra de Beniel, km. 3,2 03312 Orihuela (Alicante), e-mail: amparo.melian@umh.es

Resumen

En la realización de actuaciones catastrales es habitual trabajar con diferentes superficies asociadas a un mismo inmueble porque no hay coincidencia entre la información del Registro de la Propiedad, la de catastro y la real, siendo esta última la medida *in situ* determinada por el perímetro físico. El catastro permite discrepancias hasta un 10% del área calculada respecto a la registrada para determinar el impuesto de bienes inmuebles. Cuando la discrepancia es mayor (exceso de cabida más del 10% de la inscrita) y sobre todo, a efectos de enajenación de terrenos u otras actuaciones administrativas, es obligatorio coordinar ambas superficies. En este trabajo se analiza la situación de la parcela 28 del polígono 3 en la ciudad autónoma de Melilla, sita en las inmediaciones del aeropuerto y, dado su exceso de cabida, se procede a la coordinación a instancias de su propietario. El objetivo final es actualizar la superficie catastral con la medición real sobre el terreno y ajustar la situación de los linderos para futuras transacciones, herencias o pago de impuestos. Para ello se efectúa un levantamiento topográfico del terreno, se procede a su deslinde y a la notificación de linderos y por último a la coordinación con Registro.

Palabras clave: bienes inmuebles, catastro, SIG, linderos, registro de la propiedad

Demarcation of the cadastral plot 56101A003000280000RD, manifestation of discrepancies, valuation and coordination with the property registry

Abstract

When carrying out cadastral actions, it is usual to work with different surfaces associated with the same property because there is no match between the information in the Land Registry, the cadastral one and the real one, the last one being the in-site measurement determined by the physical perimeter. The cadaster allows discrepancies up to 10% of the calculated area with respect to the registered area to determine the real estate tax. When the discrepancy is greater than that (excess capacity more than 10% of the registered), it is mandatory to coordinate both areas. For the purposes of alienation of land and other administrative actions. This paper analyzes the situation of plot 28 of polygon 3 in the autonomous city of Melilla. That is located near the airport, and given its excess capacity, the coordination is carried out at the request of its owner. The final objective is to update the cadastral surface with the real measurement on the ground and adjust the situation of the boundaries for future transactions, inheritances or tax payments. To accomplish this, a topographical survey of the land must be carried out, it proceeds to its demarcation and the notification of the boundaries and finally to the coordination with the registration.

Keywords: real state, cadaster, GIS, boundaries, land registry

Introducción

Debido a diferentes factores pueden existir discrepancias entre las superficies asociadas a un inmueble. Por ejemplo, porque se transcribe la información registral en continuo sin actualizar mediciones al efectuarse transacciones (de superficie y linderos), o, porque no se modifica en registro algunas expropiaciones de terrenos, o reparcelaciones que alteran la forma (las dimensiones y linderos. Otro motivo está relacionado con los instrumentos que se emplean en las mediciones, con los propios aparatos de medición, y, por tanto, con los cálculos “in situ” que son cada vez más precisos. De hecho, muchos registros datan sus superficies de terrenos, medidos el siglo pasado con otras técnicas.

El catastro, un registro administrativo, dependiente del Ministerio de Hacienda, que contiene la descripción de los distintos bienes inmuebles, admite discrepancias hasta un 10% del área calculada (tanto en bienes rurales como urbanos), respecto al área registrada. Sobre dicha área catastral se determina el impuesto de bienes inmuebles.

Cuando la discrepancia es mayor (exceso de cabida de más del 10% de la inscrita) y, sobre todo, a efectos de ventas de terrenos u otras actuaciones administrativas, es importante coordinar ambas superficies.

Se entiende por deslinde el acto formal de distinguir los límites de una propiedad. No indica quién es el propietario (el Registro es el que otorga propiedad), sino su forma y dimensiones. La Real Academia Española define el término deslindar como “señalar las lindes de un lugar, provincia o heredad”. Vinculado a este, la acción de amojonar es una operación posterior y consecuencia del deslinde. El amojonamiento sirve para plasmar físicamente los límites de la propiedad. La RAE lo define, como la acción de señalar con mojones los linderos de propiedades o términos jurisdiccionales.

En lo relativo a la superficie registral, es la superficie del inmueble indicada en la inscripción en el Registro de la Propiedad, que no siempre es la misma que la reflejada en el acta notarial. El Registro de la Propiedad es un servicio administrativo de carácter jurídico, que tiene por objeto inscribir y promulgar actos y contratos relacionados con la creación, transmisión, modificación y extinción de derechos reales sobre inmuebles. Es una institución que de manera pública, solemne y fehaciente informa no sólo de quién es el dueño de un determinado inmueble, sino también de cuál es su superficie, cuáles son sus límites y qué cargas y gravámenes existen sobre dicho inmueble.

Los datos registrales no garantizan la identidad de los datos físicos. El objeto legal de un registro es garantizar la titularidad, pero no la extensión de dicha propiedad, e incluso a veces ni siquiera, lo cual es paradójico, la ubicación exacta.

Con el fin de garantizar o, al menos acotar, esa seguridad en el tamaño de la finca se trabaja mejorando la cartografía catastral y realizando acciones a instancias de los propietarios. Así se refleja no sólo que se dispone una propiedad en un área geográfica, sino que ésta se limita y se sitúa en un entorno concreto.

El objetivo principal de este trabajo es el ajuste y actualización de la cabida de la parcela a deslindar (referencia catastral 56101A003000280000RD), al existir discrepancia entre la nota simple del Registro de la Propiedad, la indicación en Catastro y la realidad física. Este objetivo se abordará en dos fases: primero se determinará la superficie de la parcela catastral con la medición real sobre el terreno (a partir del levantamiento topográfico del contorno del sitio y territorios adyacentes), y, en segundo lugar, se ajustará la situación de los linderos “Este y Oeste” al no coincidir con la realidad, pues refiere parcelas en la nota simple no colindantes (parcela 21 y 29 respectivamente) (Figura 1).

La finca se halla ubicada en la Ciudad Autónoma de Melilla (paraje de Los Romerales), siendo la parcela 28 del polígono 3. Está catalogada como tierra de labor de regadío. Su localización es próxima al aeropuerto (MLN).

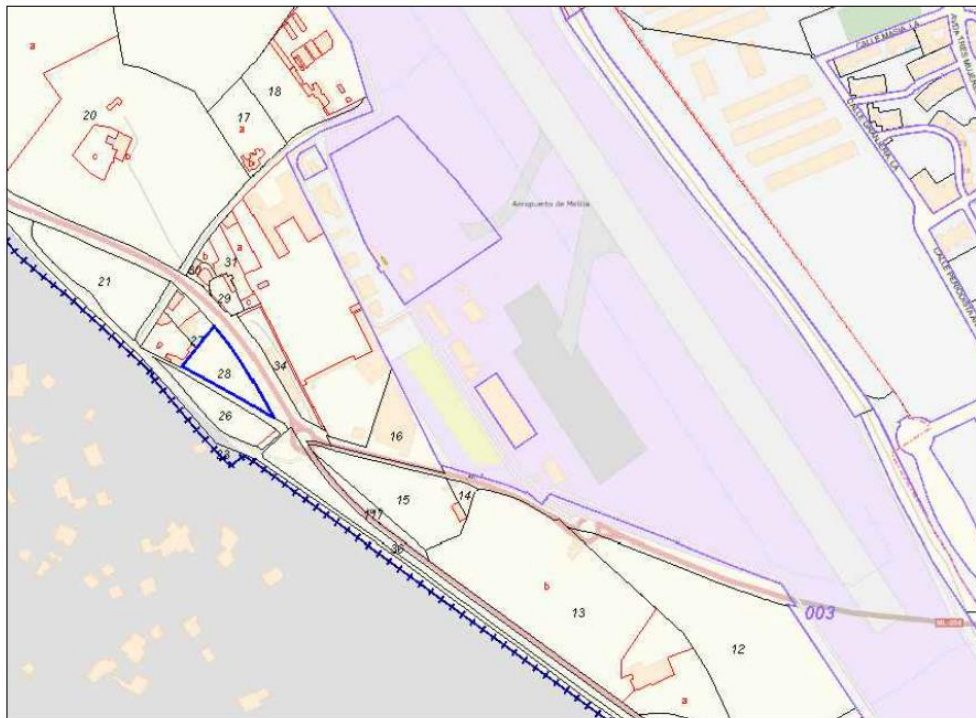


Figura 1. Situación parcela 28 del polígono 3 sita en Melilla (Romerales), 56101A003000280000RD. Plano catastral. Parcela en color añil

Procedimiento de tramitación

El procedimiento general para rectificar la cabida de una finca (la superficie registral) será la inscripción de su representación gráfica veraz. La Ley Hipotecaria 13/2015 establece cuatro métodos de rectificación de cabida, dos con inscripción de la representación gráfica (para aquellos casos en que es obligatoria la inscripción, como la segregación, agrupación o división, o bien que la rectificación exceda del 10% de la cabida inscrita) y dos sin inscripción de la representación gráfica (art. 9, 199 y 201 Ley Hipotecaria).

A continuación, se detalla el procedimiento genérico a realizar por el ciudadano en la tramitación de la alteración física de un inmueble y sus pasos:

1.- Primer actuante: Ciudadano

Comprobada por el ciudadano, propietario de la parcela, que la diferencia entre la superficie catastral y la superficie registral es superior al 10%, y que la descripción de los linderos inscritos en la nota simple no se corresponde con la realidad en el terreno, el propietario (acreditando su condición) insta un trabajo topográfico para la determinación real de la superficie de su finca, así como resolver la incidencia detectada en la Certificación Catastral Descriptiva Gráfica (CCDG). Esta es de acceso libre en sede electrónica, por cualquier ciudadano, pudiendo conocer los datos físicos de la parcela, pero no muestra información sobre titularidad.

2.- Segundo actuante: Técnico

En esta fase del proceso se realiza el levantamiento topográfico, con medición de superficies y determinación coordenadas clave (puntos linde parcela).

Posteriormente el técnico accede a la sede electrónica del catastro, para la obtención del archivo GML modificado (acrónimo de *Geography Markup Language*- Lenguaje de marcado geográfico) que

contiene la representación gráfica alternativa (RGA) y el Informe de Validación Gráfica Alternativa (IVGA) positivo.

3.- Tercer actuante: Notario

El notario, con base en el informe de validación gráfica de la RGA, comprueba las distintas situaciones generadas y especialmente la afectación de terceros. Para ello ha de notificar a los titulares colindantes afectados por la rectificación con un plazo de 20 días para posibles alegaciones. Una vez realizada la rectificación de la finca, comunica al catastro la misma y se protocoliza el documento de otorgación de la escritura con la nueva descripción, y con la RGA aportada por el ciudadano. Inicia la comunicación al catastro remitiendo por medios telemáticos la escritura y la RGA, en los 5 días siguientes a la autorización del documento.

4.- Cuarto actuante: Catastro

El catastro verifica la documentación recibida, y si es positiva, ejecuta la comunicación incorporando la alteración, y asignando nuevas referencias catastrales si fuese el caso. Comunica al notario por medios telemáticos las nuevas CCDG y el acuerdo de alteración. Si la verificación diese resultado negativo pasaría a tramitación ordinaria en catastro.

5.- Quinto actuante: Notario

El notario incorpora a la escritura las nuevas CCDG y notifica al ciudadano el acuerdo de alteración generado por catastro.

6.- Sexto actuante: Registro

El ciudadano presenta ante el registrador la nueva escritura con la CCDG actualizada. Procede a la calificación de los criterios de correspondencia entre la descripción registral y la CCDG, y si procede, una vez estudiado, inscribe la finca, así como la CCDG. El registrador, en un plazo de 5 días a partir de la fecha de inscripción, comunica al Catastro vía telemática la coordinación de la finca con el código de las fincas registrales y la fecha de coordinación

7.- Séptimo actuante: Catastro

Recibida la comunicación de coordinación del registro, catastro coordina la finca incorporando el código de las fincas registrales y la fecha de coordinación.

Como primer actuante, el propietario de la parcela de referencia catastral 56101A003000280000RD (polígono 3, parcela 28 en Melilla), observa la discrepancia entre la nota simple obtenida del Registro de la Propiedad y la indicación en Catastro de su superficie física. Comprobados también errores en los linderos de la finca (en especial linderos Este y Oeste) que no coinciden con los reales, decide realizar un Proyecto de Deslinde, valoración del bien y actualización en registro, que encargará a un técnico competente y que se iniciará con un levantamiento topográfico.

Metodología

El levantamiento topográfico de la zona de estudio se ha realizado por metodología GPS RTK. Cinemático en Tiempo Real (por sus siglas en inglés *Real Time Kinematic, Global Positioning System*). Consiste en la obtención de coordenadas en tiempo real con precisión centimétrica (1 ó 2 cm + 1ppm). Generalmente se aplica a posicionamientos cinemáticos, aunque también permite posicionamientos estáticos. Es un método diferencial o relativo. En nuestro caso el receptor fijo o referencia (MELI) estará en modo estático en un punto de coordenadas conocidas, mientras el receptor móvil o “Rover”, es el receptor en movimiento del cual se determinarán las coordenadas en tiempo real. El levantamiento se ha realizado en coordenadas UTM (*Universal Transverse Mercator*), Datum ETRS89 (*European Terrestrial Reference System 1989*); sistema de referencia geodésico (Datum) oficial de España. El equipo GPS empleado es de la marca Leica, modelo GPS-SYSTEM 1200, sensor recepción GX 1230.

Resultados y Discusión

Del levantamiento topográfico de la parcela a validar resulta una superficie de 3.627 m². La certificación catastral descriptiva y gráfica (CCDG) obtenida a través de la sede electrónica de catastro (SEC), muestra una superficie de 4.133 m² y la de la finca registral 3.117 m². Con la evidente discrepancia, entre la parcela catastral y la finca registral, y las superficies tan dispares entre catastro y registro, el registrador de la propiedad accedería a coordinar ambas fincas. Para ello dará previa audiencia a los titulares afectados, a los cuales se les tomará declaración verbal de acuerdo de linderos, sin que ninguno de éstos se oponga o manifieste su disconformidad.

El procedimiento será el descrito desde la validación de la representación gráfica alternativa (RGA) hasta la coordinación final de catastro (Ley 13/2015, art. 14.a). Realizado el levantamiento por el técnico (segundo actuante), se accede a la sede electrónica del catastro, para la obtención del archivo GML modificado que contiene la representación gráfica alternativa (RGA) y el Informe de Validación Gráfica Alternativa (IVGA) positivo correspondiente a la parcela 28 del polígono 3.

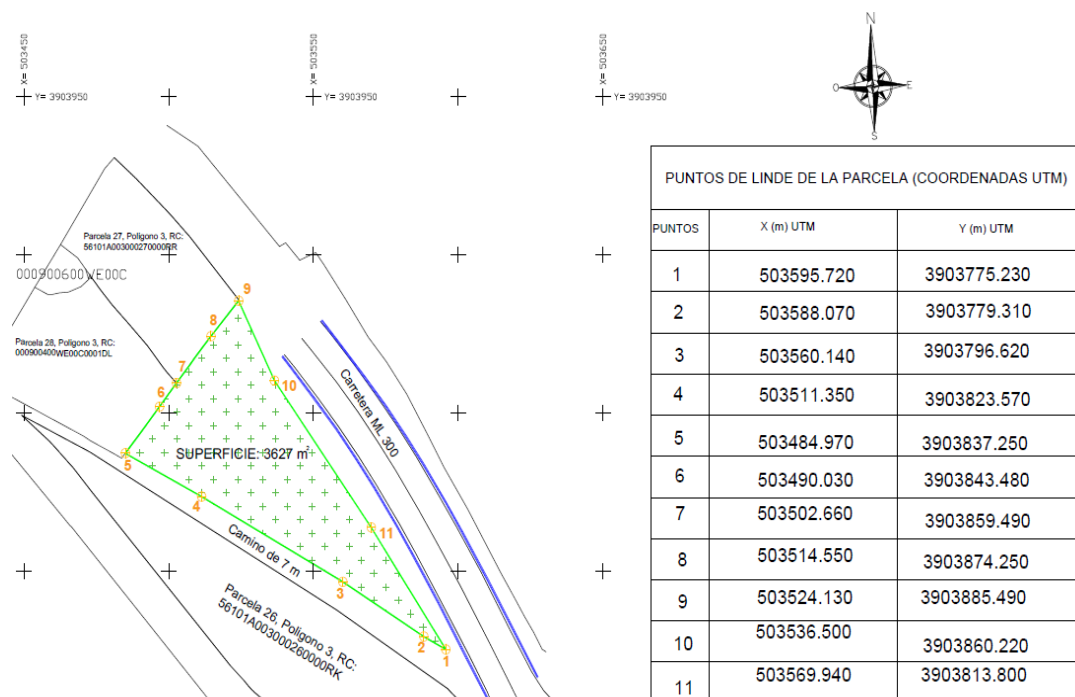


Figura 2. Deslinde de la parcela 28 del polígono 3 por Levantamiento Topográfico sita en Melilla (Romerales), 56101A003000280000RD. Coordenadas entorno.

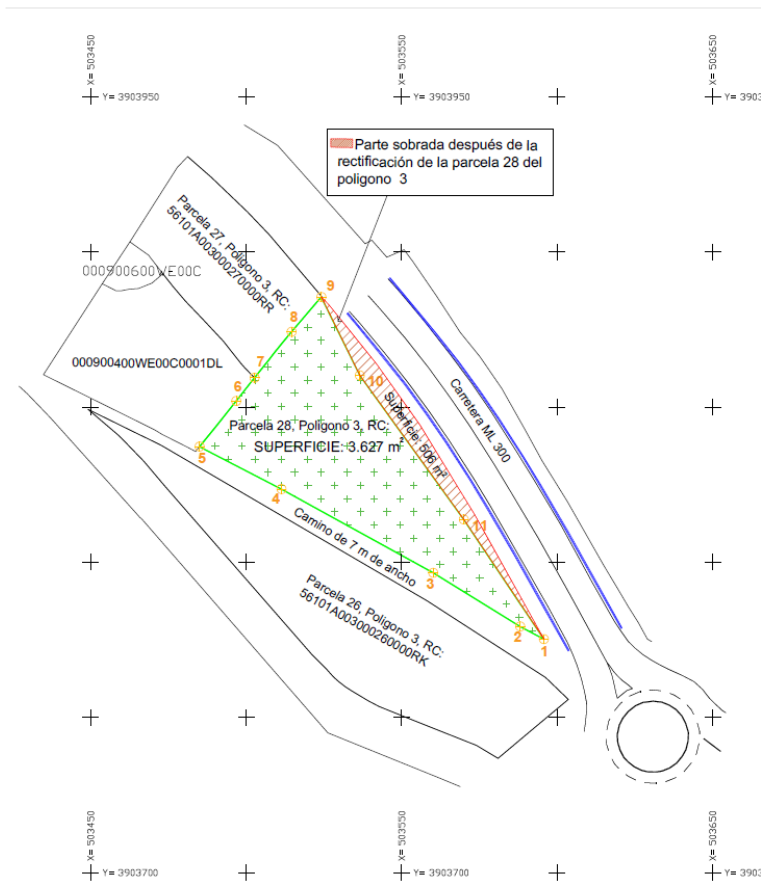


Figura 3. Exceso de cabida. Parcela 28 del polígono 3. Melilla (Romerales), 56101A003000280000RD.

Por último, para la valoración de la finca se utiliza el método de comparación espacial. Con este método se compara nuestra finca, con otras fincas ubicadas en la misma comarca y destinadas al mismo uso, estudiando una o varias características comunes. Estas características pueden ser la producción bruta, el canon de arrendamiento, la distancia de la parcela a centro urbano, la edad de las plantaciones y otras de análoga índole, presuponiendo, en este método, que el valor de la finca es proporcional al índice que mide la característica estudiada.

En nuestro caso se mide la proporcionalidad a la superficie (S) y se escogen 4 testigos de fincas de características similares ubicadas en la misma zona y una superficie no mayores a 2 ha.

$$Vm = k \times S = \left(\frac{\sum Vi}{\sum Si} \right) \times S \quad (1)$$

Siendo:

V: Valor de mercado, S: Superficie, Vi= Valor parcelas testigo, Si = Superficies parcelas testigo

k: índice que mide la característica

Tabla 1. Valor de mercado parcelas testigo zona

Parcelas testigo	Polígono	Superficie (ha)	Valor de mercado €
21	03	1,50	170.000
26	03	0,80	97.000
27	03	0,70	85.000
29	03	0,75	93.000

$$V_m = ((170.000 + 97.000 + 85.000 + 93.000) / (1,5 + 0,8 + 0,7 + 0,75)) \times 0,3627 = 43.040,4 \text{ €} \quad (2)$$

El valor de mercado de la finca deslindada asciende a 43.040,4 €.

Conclusiones

La inexistencia de coordinación entre las superficies catastrales y las que tienen los registros de la propiedad hace que sea necesario el estudio de los datos de superficie que tiene el propietario y los que constan en el registro, además de que se debe cumplir con la normativa de inscribir información veraz y actualizada.

Para dilucidarlo se ha procedido al levantamiento topográfico de la parcela objeto de estudio en este trabajo, y su deslinde, con el fin de resolver las discrepancias descritas, para finalmente coordinar y unificar criterios en cuanto a los datos obtenidos. La parte técnica se ha de completar con todo el proceso jurídico que requiere la notificación a los afectados, colindantes, etc., y el cumplimiento de plazos.

Referencias

- Autocad, versión 2015. Software para Arquitectura, Ingeniería Civil, Aplicaciones de Topografía y Construcción. Software técnico. <https://web.autocad.com/login>.
- Benítez E., 2007. Deslinde y amojonamiento de términos municipales. CT:Catastro. 60, 91-108.
- Jiménez C., 2016. La actuación notarial en la coordinación de la descripción catastral y registral de fincas. Boletín de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación de les Illes Balears. 17, 457-469.
- Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- MDT, versión 7 (Modelo Digital del Terreno). Ingeniería Civil y Aplicaciones de Topografía (Proyectos Topográficos) Cálculos. Software técnico. <https://web.aplitop.com/>
- Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General de Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.
- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.