

## **CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE FINCAS RÚSTICAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

Carmen Femenia Ribera

INGENIERO TÉCNICO EN TOPOGRAFÍA / INGENIERO EN GEODESIA Y CARTOGRAFÍA

PROFESOR TITULAR DE CATASTRO Y LEGISLACIÓN TERRITORIAL

ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIERÍA GEODÉSICA, CARTOGRÁFICA Y TOPOGRÁFICA

DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA CARTOGRÁFICA, GEODESIA Y FOTOGRAMETRÍA

UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA

### **Resumen**

En este artículo se pretenden exponer y analizar todas aquellas características físicas (situación geográfica, linderos, superficies,...) de los "elementos territoriales" inscritos en el Registro de la Propiedad: las fincas registrales. Dicha información solo ha sido utilizada como mero descriptor literal de las características físicas de las fincas a falta de información gráfica, dando mayor importancia a la adquisición de derechos.

Además, este aspecto ha sido muy poco estudiado desde el punto de vista cartográfico y topográfico en la medida en que el Registro carece (hasta este último año) de cartografía, pero hay que destacar la importancia que deriva de la descripción física literal de las fincas para su inscripción en el Registro y para su correcta identificación y validez jurídica; por ello no se puede obviar este estudio, y sobre todo en estos momentos en que el Registro ha adquirido la cartografía catastral (proyecto GEOBASE) como soporte gráfico para las nuevas inscripciones. Destacando además la *"paulatina incorporación de la información gráfica y de la identificación catastral de las fincas al Registro de la Propiedad."*, tal como se indica en la exposición de motivos de la nueva Ley 48/2002, de 23 de Diciembre, del Catastro Inmobiliario.

No hay que olvidar que este factor es muy importante en el momento que permite la clara 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.

### **I. INTRODUCCIÓN**

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,...). Los denominaremos características físicas por guardar su similitud con las descripciones utilizadas en el Catastro.

Dichas características físicas pueden describirse de dos maneras:

- De forma literal (escrita), fundamental en el Registro, y que ha venido utilizándose desde sus inicios hasta la actualidad.
- Mediante gráficos, prácticamente inexistente en los orígenes del Registro, pero que en los últimos años la concienciación de su gran utilidad como descriptor de características físicas va aumentando; en definitiva, "una imagen vale más que mil palabras". Por ello el futuro cercano del Registro, prácticamente a finales del año 2003 a nivel nacional, es incorporar una base gráfica a su información literal mediante la aportación de cartografía catastral.

Las características físicas descritas en el Registro son bastante escasas, y con muy poca normativa reguladora; 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<sup>1</sup>:

- Situación geográfica (Referencia)
- Geometría / Forma
- Linderos
- Superficie

Todas estas características se van a tratar solamente en zonas rústicas; por tanto no se va a tener en cuenta ninguna edificación y sus características correspondientes, como son el año de construcción, la calidad o tipo de edificación, etc...

## II. REGISTRO DE LA PROPIEDAD (<http://www.registradores.org>)

El Registro de la Propiedad es un servicio administrativo que tiene por objeto la inscripción y publicidad de los actos y contratos relativos a la creación, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles; es un medio de prueba de los derechos que publica, del cual puede servirse su titular o cualquier otro interesado. Es una institución que nos dice de un modo público, solemne y fiable, no sólo quien es el propietario de un determinado bien inmueble, sino además que superficie tiene, cuáles son sus lindes y que cargas y gravámenes existen sobre ese inmueble.

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 hacen fe de su contenido.

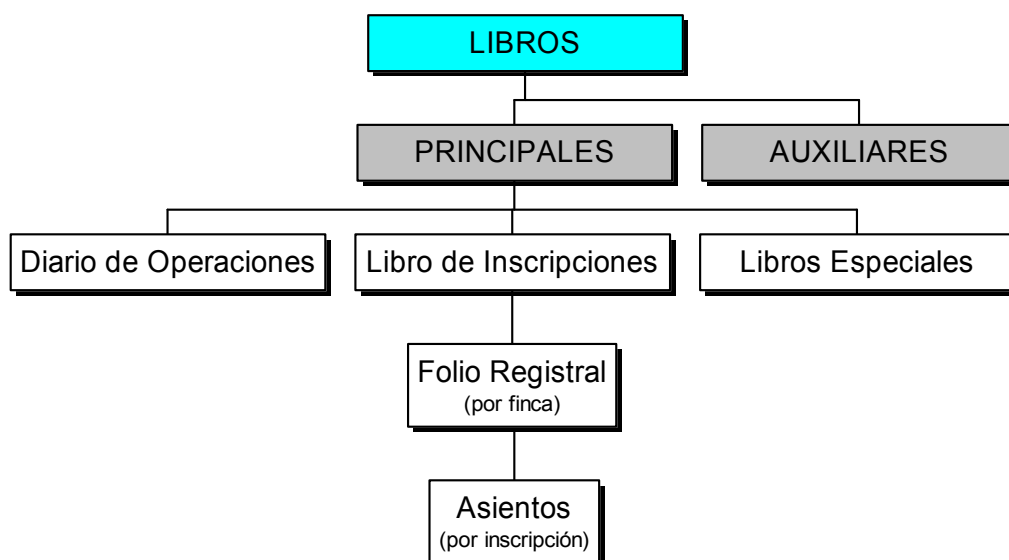


Figura II-1: Esquema Libros Registrales

<sup>1</sup> Artículo 51 del Reglamento Hipotecario

PROVINCIA		REGISTRO	AYUNTAMIENTO / MUNICIPIO	TOMO
VALENCIA		VALENCIA NUMERO NUEVE	PRIMERA DE ALCALDIA	283
NOTAS MARGINALES		N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 4694	
<p>Esta finca queda afectada a favor del Ayuntamiento de Valencia en garantía del pago del Arriendo de Rústica-Valencia, por la transmisión de que trata la adjunta inscripción.</p> <p>Valencia a 21 de Septiembre de 1982.</p> <p>APLICACIÓN.- Esta finca queda afectada a favor del Ayuntamiento de Valencia, en garantía del pago del Arriendo de Rústica-Valencia, por la transmisión de que trata la adjunta inscripción.</p> <p>LIBERACIÓN.- En dicha inscripción, esta finca queda liberada de la cantidad de 22500 pesetas, satisfechas por pago.</p> <p>Valencia a 21 de Septiembre de 1982.</p>		<p>1.ª TRASLADO Y VENTA.</p> <p>35</p>	<p>URBANA.- Vivienda en piso tercero de la derecha mirando a la fachada, puerta número SEIS de la escalera, del edificio en Valencia, calle de Enrique Navarro, número treinta y cuatro. Tiene una superficie de ochenta y un metros, ochenta y cinco decímetros cuadrados, y linda: por frente y derecha, los generales del edificio; izquierda, piso puerta cinco, rellano y hueco de escalera y patio de luces; y fondo, vuelo de la planta baja y rellano de escalera. Cuesta: 8'20 por ciento. SIN CARGAS. <del>Arrendada a don Juan de Dios</del> casado con <del>doña María de los Angeles</del> mayor de edad.</p> <p>... siendo soltero adquirió esta finca por compra, según expresa la inscripción 3.ª de la finca 16.051, obrante en el folio 232 del tomo 1.085, libro 169 de la Sección 1.ª de Afueras A, siendo la presente finca continuación del historial de aquella. Y ahora, dicho señor la VENDE libre de arrendos a <del>don Juan de Dios</del> casado con <del>doña María de los Angeles</del> que la compra para su sociedad conyugal y por el precio de PESETAS, ya satisfechas. En su virtud inscribo el pleno dominio de esta finca a favor de <del>don Juan de Dios</del> por título de compra y para su sociedad de gananciales. Así resulta de una primera copia de la escritura otorgada en Valencia el veintitres de junio del presente año, ante el Notario don José-María Goerlich Palau, que ha sido presentada a las 13 horas y 15 minutos del día dos de los corrientes, según se consta 1.279 del Diario 2. Valencia, a veintinueve de septiembre de mil novecientos ochenta y dos.</p>	

Figura II-2: Folio Registral: Finca 4694 / Asiento: 1ª Inscripción

### III. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS PARCELARIAS DEL CATASTRO DE RÚSTICA

Las Características Parcelarias del Catastro de Rústica se definen como el conjunto de propiedades que para cada parcela o inmueble, dan la descripción, el valor económico y el impuesto, así como el sujeto pasivo que esta obligado a satisfacerlo.

FÍSICAS	- Geométricas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Situación Geográfica</li> <li>- Geometría / Forma (representación gráfica)</li> <li>- Linderos</li> <li>- Superficie (extensión de cada parcela)</li> </ul>
	- Agronómicas: <i>Calificación</i> o tipo de cultivo	
ECONÓMICAS	- <i>Clasificación</i> (Intensidad Productiva)	
	- <i>Valoración</i>	
JURÍDICO-FISCALES		- Titularidad (dominio o estado posesorio)
		- Carga o limitación de titularidad
		- Derecho a gozar de beneficios fiscales (Exenciones)

Figura III-1: Esquema General de Características Parcelarias del Catastro de Rústica

En este artículo se tratan los distintos elementos topográficos en el Registro de la Propiedad que corresponden a las llamadas Características Físicas Parcelarias del Catastro de Rústica; dichas **CARACTERÍSTICAS FÍSICAS** tienen por objeto la descripción material de las parcelas en sus elementos geométricos y agronómicos (Referencia Catastral, superficie, situación y linderos, representación gráfica, año de construcción, calidad de la edificación, uso o cultivo).

El proceso de caracterización física de una parcela tiene lugar desde dos vertientes:

- Descripción Literal: Entendida como reconocimiento y descripción de las parcelas resultantes de la apreciación pericial sobre el terreno y la transcripción a los documentos catastrales o registrales de sus condiciones topográficas y agrarias <sup>2</sup>.
- Descripción Gráfica: Entendida como representación sobre un plano.

Las Características Físicas Parcelarias estudiadas son solamente las correspondientes a elementos geométricos; las correspondientes a elementos agronómicos son más bien material para Ingenieros Técnicos Agrícolas o Ingenieros Agrónomos.

Por tanto se van a estudiar y analizar solamente:

**1) Situación Geográfica:**

*Término municipal, polígono, paraje y parcela* → REFERENCIA CATASTRAL

**2) Geometría / Forma** → REPRESENTACIÓN GRÁFICA

**3) Linderos**

**4) Superficie** → SISTEMAS DE MEDIDA

**1) Situación Geográfica**

La característica de situación trata de establecer la correspondencia entre el terreno y su representación gráfica y literal. Se pretende determinar la ubicación geográfica de una parcela.

Según el Reglamento de 1913 (artículo 5.a), la situación geográfica viene establecida por el *término municipal* (siendo la unidad de trabajo tanto catastral como fiscal), el *polígono* (dentro de ese término), el *paraje o pago* (zona no siempre limitada que la gente de un lugar, por costumbre o tradición a designado con un nombre: topónimo) y la *parcela* o número catastral (dentro de ese polígono).

Estos datos, exceptuando el de paraje, vienen a formar la *Referencia Catastral* de una parcela determinada; factor fundamental para la identificación de una parcela rústica, que servirá de nexo de unión de los datos catastrales y los datos registrales.

*Término municipal, polígono y parcela* → REFERENCIA CATASTRAL

En España, en los inicios del siglo XX, tras estudiar varios modelos europeos de Catastro se redactó la Ley del Catastro Parcelario, el 23 de Marzo de 1906, y el Reglamento del 23 de Octubre de 1913, base de nuestro catastro actual; actualizado hace tan solo unos meses con la nueva Ley del Catastro 48/2002, de 23 de Diciembre.

La Ley de Marzo de 1906, llamada **Ley de Catastro**, es la que por primera vez llega a definir la *parcela* como la unidad básica del catastro, y con ello el reparto individual y objetivo del impuesto territorial. Esta ley fue el producto entre lo deseable y lo posible, y se decantó por el modelo fiscal de Francia.

---

<sup>2</sup> Ley del Catastro Parcelario 23/3/1906, artículo 6

## 2) Geometría / Forma → Representación Gráfica

La *Geometría y Forma* de una parcela puede ser descrita de un modo literal solo sucintamente; ya que para definir perfectamente la forma es imprescindible una exacta y precisa *Representación Gráfica* (Mapa).

## 3) Linderos

Los *Linderos* permiten ubicar una determinada parcela respecto a su entorno inmediato.

## 4) Superficie (extensión de cada parcela) → Sistemas de Medida

Las medidas de *longitud, volumen y superficie* fundamentalmente permiten definir las dimensiones de una parcela. Aunque, sobre todo en zonas rústicas, hay que tener muy en cuenta los *Sistemas de Medida* utilizados.

# IV. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

En la actualidad (inicios año 2003), los documentos registrales son únicamente de tipo literal. No existe, aún, ninguna referencia gráfica de la información contenida en el Registro, referente a las fincas o parcelas. Dicha información sería fundamental si existiera; aunque sí que se puede encontrar información referente a la situación, geometría y linderos de las parcelas.

En un inminente futuro<sup>3</sup> (en este mismo año 2003) se pretende que el Registro de la Propiedad contenga también información gráfica<sup>4</sup>; como fuente de dicha información tenemos al Catastro, ya que posee una base gráfica de todas las parcelas y fincas existentes en España.

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

## 1) Situación Geográfica:

### *Término municipal, polígono, paraje y parcela* → REFERENCIA CATASTRAL

La situación geográfica de una finca registral viene en estos momentos relacionada directamente con la Referencia Catastral, ya que al carecer el Registro de base gráfica (actualmente está en proceso de utilización de la base gráfica del Catastro) requiere este identificador catastral para relacionarse con la base gráfica catastral y así poder identificar y situar espacialmente las fincas en la cartografía (en la realidad física).

Por ello, en estos momentos a raíz de la Ley 13/1996, la referencia catastral es la que nos va a dar la situación geográfica de la finca registral. Considerar como elementos fundamentales en esta referencia la indicación del término municipal, el número de polígono y el número de parcela; dichos elementos vienen implícitos en los 20 dígitos correspondientes a la referencia catastral.

Aunque debemos diferenciar:

- Referencia Catastral de Urbana: Obligatoria inclusión por ley (Ley 13/1996).

---

<sup>3</sup> Como experiencia piloto ya existe cartografía catastral en algunos Registros, como en los Registros de la Propiedad de la provincia de Castellón

<sup>4</sup> Instrucción 2/3/2000 de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad. Convenio 11/11/1999 entre Catastro-DGRN y CORPME, sobre suministro y digitalización de cartografía digitalizada

- Referencia Catastral de Rústica: Postergada su obligatoria inclusión según la ley anterior; aunque es bastante frecuente la indicación de término municipal, polígono y parcela catastral en las inscripciones registrales.

La identificación de la situación geográfica (Referencia Catastral) con número de polígono y número de parcela solo es propia del Catastro; y por tanto no la encontraremos en el Registro hasta estos últimos tres años, con la inclusión de la Referencia Catastral (Urbana).

NUM. TIT.	TITULAR	DNI/CIF	EJE. EX	DOMICILIO DEL TITULAR		C.P.
REFERENCIA CATASTRAL	SIT. FINCA:PARAJE	M.A. ZN-POL-PARC.	SUP. PARCELA	SUP. TOTAL	V. CAT. PARCELA	V. CAT. TOTAL
0003022N	CARMEN	74074101	0000	CL ANSIAS MARCH	22 PEGO (ALICANTE)	03780
031020000000100152Y0	MOSTALLA	0 1 152	0,3599		665.099	
031020000000100252YP	MOSTALLA	0 1 252	0,2316		428.000	
0310200000002300107Y0	CASTELLO	0 23 107	0,1194	0,7109	2.756	1.095.855

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PEGO**  
MARIA PILAR SORIANO CALVO - DNI/NIF 24.322.949-N

Fecha 4 de agosto de 2000

Solicitante: \_\_\_\_\_ D.N.I.: \_\_\_\_\_

**DATOS DE INSCRIPCION**

---

INSCRIPCION: tomo 523, libro 215, folio 105, finca 19980

---

**DESCRIPCION**

**RUSTICA:** SECANA en PEGO, PARTIDA MOSTALLA.

Ocupa una superficie de 34,61.00 áreas.

**TITULARIDAD**

**DON VICENTE RIBERA NADAL**, en cuanto a LA TOTALIDAD EN USUFRUCTO VITALICIO con carácter privativo.

- Inscripción 2ª. En la fecha seis de Junio de mil novecientos ochenta y tres

**RIBERA FEMENIA CARMEN**, en cuanto a LA TOTALIDAD EN NUDA PROPIEDAD con carácter privativo.

- Inscripción 2ª. En la fecha seis de Junio de mil novecientos ochenta y tres

**SIN CARGAS**



Figura IV-1: Término Municipal de Pego (Marina Alta: Alicante); CATASTRO: Polígono 13, Parcela 152; REGISTRO: tomo 523, libro 215, folio 105, finca 19980

## 2) Geometría/ Forma → REPRESENTACIÓN GRÁFICA

El mejor modo de describir la geometría o forma de una finca es la propia representación gráfica de la misma, normalmente en forma de plano; 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.

La forma sólo tiene representación gráfica y tiene por objeto reflejar la posición relativa de cada parcela sobre el terreno. Es consecuencia de la precisión con la que se haya determinado su situación.

Desde sus inicios el Registro de la Propiedad nunca se ha basado en las representaciones gráficas de las fincas para inscribirlas, no ha existido en él, hasta este mismo año, ningún tipo de cartografía básica, tal como ocurre en el Catastro. La únicas representaciones gráficas de las fincas son las que podían aportar los distintos propietarios cuando acudían a inscribir su propiedad<sup>5</sup>. Aunque estas representaciones gráficas se admiten, 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<sup>6</sup>.

Actualmente se está produciendo un cambio radical en este sentido, a partir de un convenio privado entre los Registradores de la Propiedad y el Catastro<sup>7</sup>. Se pretende que el Registro tenga una base gráfica en la que apoyarse, y que esta base sea la misma que la del Catastro; ya que ambas parten de la misma realidad física. Parece algo obvio que tenga que suceder así, pero a lo largo de la historia se puede comprobar que pueden existir cartografías de un mismo territorio siendo distintas dependiendo de la finalidad que se busque para ellas; es decir que aunque los cambios no sean sustanciales, si que existen pequeñas diferencias que pueden ser despreciables en algunos casos pero no en otros.

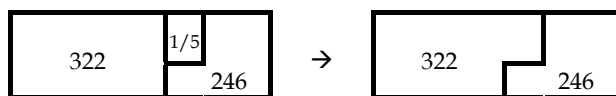
En pocas ocasiones se describe la geometría y forma de una finca; aunque a veces en el Registro existen elementos que identifican ciertas formas; como son:

#### - **Servidumbres**

La descripción literal de las servidumbres ayuda en algunos casos 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.

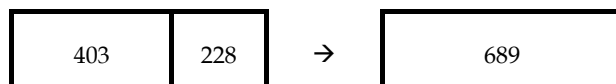
En el Registro de la Propiedad podemos encontrar los siguientes tipos de modificaciones registrales físicas de las fincas (aclaradas con ejemplos):

- **Agregación:** A una finca se le agrega un nuevo pedazo de terreno, siempre que este no exceda de 1/5 de la finca a la que se añade.



Nº finca registral resultante: 322

- **Agrupación:** Se unen dos fincas dando lugar a una nueva finca. Los números registrales de las fincas originales desaparecen y a la finca resultante se le da un nuevo número.



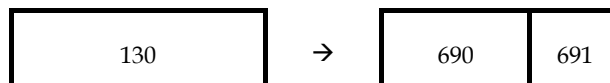
Nº finca registral resultante: 689

<sup>5</sup> Artículo 51 del Reglamento Hipotecario

<sup>6</sup> STS, de 31 de Enero de 2001

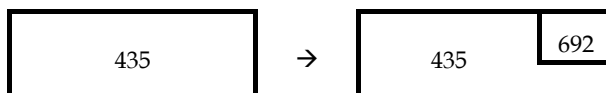
<sup>7</sup> Instrucción 2/3/2000 sobre implantación de la base cartográfica catastral en los Registros de la Propiedad

- **División:** En este caso se realiza una división de la finca, desapareciendo la finca matriz original y generándose dos nuevas fincas registrales.



Ns° fincas registrales resultantes: 690 y 691

- **Segregación:** Se obtiene de una finca matriz una nueva finca, quedando un resto. El resto de la finca matriz mantiene la numeración que tenía, mientras que a la nueva finca se le añade un nuevo número.



N° finca registral resultante: 692

Además, hay que poner especial atención en este último caso, en donde una finca registral que ha visto modificada su forma, continua teniendo el mismo número registral tras la segregación (número registral finca original = número registral resto finca matriz).

Por ello para una correcta determinación de la forma y superficie de una finca registral determinada, hay que tener en cuenta su número de finca registral en un momento determinado.

Ejemplo con linderos:

Linderos	Lindante por Norte porción de la finca matriz adjudicada a ..., Sur la de igual procedencia adjudicada a ...; Este finca de herederos de ... camino en medio, y Oeste de los herederos de.
----------	--

### 3) Linderos

El gran problema de los linderos viene reflejado en su propia inexactitud, al igual que ocurre con el paraje; los parajes no pueden ser usados para identificar con exactitud una finca, ya que ellos mismos no son exactos. Del mismo modo la identificación de linderos se realiza de un modo aproximado.

Al igual que en, Catastro los *Linderos* permiten ubicar una determinada finca respecto a su entorno inmediato, los vecinos colindantes o a claros elementos colindantes (camino, río, barranco, etc...); contribuye a completar las características geométricas de posición y es consecuencia de las anteriores. Uno de los grandes problemas de la descripción de los linderos en el Registro consiste en que esta descripción procede de la transcripción de un título ante Notario, y dichos linderos corresponden en la mayoría de los casos a los nombres de los propietarios de las fincas en el momento de realización del título; en el momento que cambie el propietario de la finca colindante se produce una pérdida de identificación de linderos; en definitiva, las fincas lindan con otras fincas y no con propietarios.

Si se utilizan los linderos para describir mejor 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, los cuales cambian con el tiempo. Los únicos 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.



### **Orientación**

Además de todo esto, para poder situar correctamente cada finca o propietario de finca colindante hay que hacer referencia a la orientación, ya que la descripción literal de los linderos en el Registro de la Propiedad o bien aparecen como: Norte, Sur, Este y Oeste; o como: Norte, Mediodía, Levante y Poniente (en las inscripciones más antiguas).

Los propietarios para describir los linderos de sus parcelas requieren una orientación, bien utilizando una brújula en campo (orientación al norte magnético), bien basándose en un plano ya existente orientado (orientado al norte geográfico) o bien de un modo relativo. En el caso de utilizar una cartografía se suele utilizar la cartografía catastral, ya orientada y en coordenadas absolutas.

En definitiva, la orientación siempre es bastante relativa en la descripción de los linderos de las parcelas rústicas.

### **Otro tipo de Información (Histórico de una finca)**

Otro tipo de 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; aunque no tan comunes, como pueden ser las de conflictos con los lindes. El tracto sucesivo de los distintos propietarios de las fincas colindantes puede ayudar a identificar una finca.

Se explica mejor con un ejemplo: Una finca rústica viene determinada por sus fincas colindantes, señalando en los lindes los nombres de los propietarios colindantes 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 localizar a los propietarios y posteriormente a las fincas colindantes; es un proceso bastante costoso, pero que puede ayudar a localizar fincas.

## **4) Superficie → SISTEMAS DE MEDIDA**

En el campo de la cartografía y la topografía los Sistemas de Medida son fundamentales, sobre todo en zonas rústicas; debido a la gran cantidad de problemas existentes entre lindes de fincas o parcelas contiguas.

Para realizar un buen estudio del problema, es necesario el determinar magnitudes tanto de longitud como de superficie. Normalmente las más importantes en estos casos son las magnitudes de superficie.

La superficie es una característica que tiene representación gráfica y literal. Gráficamente la superficie de las parcelas catastrales viene determinada por la escala del plano; el que dicha representación sea más o menos precisa depende del tipo de técnica utilizada en la realización del plano. En los planos catastrales se admiten la superficies de las parcelas medidas cuando la suma de dichas superficies no difiera en más o menos del 5% de la superficie del polígono.

El registro literal de estos datos completa la información gráfica.

- **Longitud** de algún elemento de la finca registral
- **Superficie** de la finca registral: Dependiendo de la época y lugar de la primera inscripción podemos encontrarnos distintas unidades de superficie (hanegadas, áreas, cuarterones, tahullas, metros cuadrados, etc...); en muchos casos aparecen equivalencias a otras unidades.

- **Volumen** de algún elemento de la finca, normalmente aparece en contadas ocasiones.

Actualmente, si se realiza un levantamiento, las unidades que expresan la superficie son los metros cuadrados (según el Sistema Métrico Decimal), y normalmente todos los cálculos que se realizan y las comparaciones entre distintas superficies son en metros cuadrados; en ningún momento se intentan utilizar otras unidades.

Pero el problema fundamental en el que nos encontramos, en los casos de descripción de superficies en los documentos antiguos de zonas rústicas asociados al Registro de la Propiedad, es que las unidades que expresan superficies en los distintos documentos son diferentes unas de otras, y en estos casos es imposible comparar dichas magnitudes. Por todo esto es fundamental el estudio sobre los distintos Sistemas de Medida que nos podemos encontrar; incluso, en poblaciones vecinas existen unidades de superficie distintas.

### ***Superficie Registro de la Propiedad / Catastro***

El objetivo del Catastro, organismo dependiente del Ministerio de Hacienda, es cobrar un impuesto, en el cual un factor fundamental para determinarlo es la superficie de las distintas parcelas; tanto en zonas rústicas como urbanas el Catastro admite discrepancias de hasta el 10% máximo de la superficie calculada (medida en la digitalización) con respecto a la superficie registral o escriturada para poder determinar el impuesto a cobrar; por tanto la precisión aquí exigida sería inferior con respecto a la que sería necesaria para determinar la propiedad exacta de una finca, es decir para definir la superficie exacta de una finca en el Registro de la Propiedad, organismo dependiente del Ministerio de Justicia.

Si bien es cierto que *los datos registrales no aseguran la identidad de los datos físicos*<sup>8</sup> (la finalidad jurídica del Registro garantiza la propiedad, pero no las dimensiones de dicha propiedad); aunque debería haber algún organismo que pudiera garantizar esta seguridad en las dimensiones de una finca. Esto último solo se podría hacer mejorando la precisión de la cartografía base que se vaya a utilizar, ya que la cartografía actualmente existente de todo el territorio (la cartografía catastral) no tiene la suficiente precisión para asegurar la identidad de los datos físicos de las fincas.

### ***Documentos con unidades de superficie***

Los Documentos que nos podemos encontrar en los cuales aparecen unidades de superficie son:

- Títulos de propiedad; es decir escrituras realizadas ante notario (las más comunes son las de compra-venta, aunque en cualquier otra pueden aparecer unidades de superficie).

Aunque las escrituras estén hechas recientemente, existe aún la mala costumbre de copiar las descripciones de las fincas o parcelas rústicas que aparecían en las antiguas escrituras, por ello continúan apareciendo unidades de superficie prácticamente obsoletas hoy en día.

- Notas Simples Informativas o Asientos Registrales procedentes del Registro de la Propiedad. Normalmente en el Registro de la Propiedad se inscribe una parcela a partir del título de propiedad (escritura); por ello, en la mayoría de los

---

<sup>8</sup> STS 12/2/2000. Retracto de colindantes. Superficie de finca.

casos, las superficies (con sus unidades correspondientes) que aquí aparecen coinciden con las superficies de las escrituras, salvo casos excepcionales.

En los distintos asientos registrales ocurre lo mismo que con las escrituras, se copia la descripción de la finca o parcela registral que aparece en su primera inscripción en el Registro.

Actualmente ya existe la obligación de que la superficie aparezca expresada en metros cuadrados; se hace para evitar toda esta problemática, de todos modos hoy en día sigue existiendo el problema.

- Documentos procedentes de la Dirección General del Catastro. En la mayoría de estos documentos las unidades de superficie se encuentran en metros cuadrados; ya que en el Catastro se actualizan continuamente estos datos, pues sirven como base para la valoración y el posterior cobro del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- Documentos varios en posesión del propietario.
- Planos antiguos de las fincas realizados por un Ingeniero los cuales aparecen archivados en el Registro, normalmente encargados por alguno de los propietarios de la finca o parcela a lo largo de su historia.
- En algunos casos puede que el propio propietario indique verbalmente la superficie de su parcela, que ha ido transcurriendo por vía oral de padres a hijos; siempre teniendo en cuenta las unidades de superficie utilizadas en la zona.

## V. CONCLUSIONES

En estos momentos las características físicas de las fincas registrales rústicas existentes en el Registro de la Propiedad son bastante escasas, limitándose a una mera descripción literal de la propiedad mediante la situación geográfica, la forma, linderos y superficie. Todas estas características sirven tan solo como descriptores físicos de la finca para permitir una clara identificación de la misma.

Si a eso añadimos que dicha información procede de las escrituras, las cuales son además de voluntarias, insuficientes o irreales en la determinación precisa de las dimensiones y características de las propiedades, es fácil concluir que dichas características físicas son insuficientes o incorrectas en la medida en que se trate de identificar correctamente una finca. Ya que los datos registrales no aseguran la identidad de los datos físicos.<sup>9</sup>

Ante todo se debe destacar<sup>10</sup> la forma en que fue recogida la información sobre la descripción física de las fincas registrales, procedente de escrituras ante notario con declaraciones juradas en muchos casos. Es el propio propietario quien describe físicamente su finca, siendo un interesado y además desconociendo los términos precisos para describir los lindes de la finca y su superficie, pues carece de una correcta definición cartográfica.

A esto hay que añadir la inexistencia de mecanismos de control por parte de los notarios o registradores para poder determinar la exactitud de la descripción física de las fincas a inscribir. Además, la inexistencia, de un catastro jurídico con previo deslinde y amojonamiento no permite contrastar la información.

---

<sup>9</sup> STS 12/2/2000. Retracto de colindantes. Superficie de la finca

<sup>10</sup> Segura i Mas, A. (1988)

En estos momentos, a partir de la Ley 13/1996, con la inclusión de la referencia catastral (urbana) en los documentos notariales y registrales, el Notario puede comprobar dicha referencia con los documentos catastrales o el recibo del IBI aportado por el propietario, teniendo así un cierto mecanismo de control.

A continuación se concluye en líneas generales la situación de cada una de estas características físicas de fincas rústicas en el Registro de la Propiedad:

### **Situación geográfica:**

Se define con el término municipal y el paraje o partida; sin definición de ubicación exacta de las fincas, <sup>11</sup>aunque el elemento paraje en las escrituras suele ser más puntual que en el Catastro donde se buscan los nombres más genéricos.

El Catastro si que dispone de un elemento claro identificador de sus parcelas, como es la referencia catastral; siendo actualmente este identificador, nexo de unión con el Registro.

Aunque se debe añadir el siguiente problema, como es la diferente concepción de la propiedad agrícola: finca registral (en el Registro) o parcela catastral (en el Catastro). Éstas dos unidades pueden no coincidir en algunos casos y si se toman como unidades de conexión entre el Registro y el Catastro (actualmente mediante referencia catastral), pueden ocasionar problemas.

### **Geometría / Forma:**

El mejor modo de describir la geometría y forma de una finca es la propia representación gráfica (plano), careciendo el Registro de dicha representación hasta este año 2003<sup>12</sup>.

Los únicos planos de las fincas hasta la fecha en el Registro, eran algunas aportaciones de los propietarios cuando inscribían su propiedad. Dichos planos podían servir para completar la identificación de la finca, conforme a lo dispuesto en el artículo 398.b del Reglamento Hipotecario, tal como expresaba el artículo 51 de dicho Reglamento; aunque una STS del 31 de Enero del 2001 anula este apartado por entender que no hay habilitación legal para incorporar los planos a las inscripciones del Registro. Así que actualmente los planos tan solo son aportados al Registro y archivados pero sin ningún valor jurídico.

Aunque en el año 2002 se ha empezado a producir un cambio radical en este sentido, en el momento en que el Registro firma un convenio privado con el Catastro<sup>13</sup> a raíz de la Instrucción sobre implantación de la base cartográfica catastral en los Registros de la Propiedad, dando lugar al actual proyecto GEOBASE.

### **Linderos:**

El gran problema de la definición de linderos en zonas rústicas viene reflejado en su propia inexactitud, siendo referido a los cuatro puntos cardinales de un modo muy aproximado.

Ante todo se describen como linderos de una finca a los propietarios de las fincas colindantes, los cuales cambian con el tiempo, y no a las propias fincas. No siendo correcto, ya que una finca linda con otras y no con propietarios.

---

<sup>11</sup> Zoróa Terol, J. (1985)

<sup>12</sup> Proyecto GEOBASE

<sup>13</sup> Convenio 11/11/1999 entre Catastro-DGRN y CORPME, sobre suministro y digitalización de cartografía digitalizada

## **Superficie:**

En la determinación de la superficie de fincas rústicas puede existir gran disparidad con la superficie real, en especial con las escrituras antiguas.

En el Registro se tiene la costumbre de “arrastrar” la descripción de la finca de asientos anteriores, por tanto también la superficie; donde hay que tener en cuenta que esta superficie procede en muchos casos de una declaración jurada de los interesados, incluso que en el momento de plasmarla en la escritura normalmente no se había realizado ningún tipo de medición topográfica que permitiera definirla claramente.

A esto hay que añadir los distintos sistemas de medida de superficies agrícolas utilizados antiguamente que obligan a realizar equivalencias al sistema métrico decimal actual, aunque esto cada vez es menos común, pero aún se pueden encontrar bastantes casos de este tipo.

Por tanto, en la definición de la superficie se pueden encontrar algunos de los siguientes problemas: Que el propietario mienta sobre su superficie real, que se desconozca de un modo preciso la misma, que se desconozca la equivalencia exacta de las unidades de superficie antiguas de la zona al sistema métrico decimal, que en el momento de una medición topográfica de la zona no se haya realizado con la técnica adecuada, que no se definan exactamente los linderos del perímetro por desconocimiento del propietario, etc...