

La dualidad registro-catastro en España y su problemática coordinación tras la reforma legal de 2015: ¿pasos hacia una base gráfica unificada?

The registration-cadaster duality in Spain and its problematic coordination after the legal reform of 2015: Steps towards a unified graphic database?

Juan Israel García Cruz 

jgarcia@ull.edu.es

*Departamento de Geografía e Historia
Universidad de La Laguna (España)*

Resumen

El territorio puede ser observado desde diferentes ópticas legales no necesariamente coincidentes. En el caso Español, la separación entre realidad administrativa (catastro) y jurídica (registro de la propiedad) explica la paradoja de considerar una misma realidad física de distinta forma, dando lugar a diferentes fuentes de información. En este contexto, se han articulado sucesivos intentos de unificarlas, reforzando sus acciones tras la reforma legal de 2015. El presente trabajo realiza una aproximación a esta paradoja, considerando la viabilidad de una fuente unificada.

Palabras clave: realidad física; realidad jurídica; registro de la propiedad; catastro; coordinación.

Abstract

The territory can be observed from different legal optics it's don't necessarily coincide. In the Spanish case, the separation between administrative reality (cadaster) and legal (property registry) explains the paradox of considering the same physical reality in a different way, generating different information sources. In this context, successive attempts have been made to unify them, reinforcing

their actions after the legal reform of 2015. The present paper makes an approximation to this paradox, considering the viability of a unified source.

Key words: physical reality; legal reality; property registry; cadaster; coordination.

1 Introducción

La consideración legal de la realidad física surge de la concepción jurídico-real de los objetos que pueden llevar asociados una dimensión territorial¹ (localización, forma y dimensiones), concepto que igualmente se vincula a la apropiación, construcción y representación del espacio geográfico, desde un punto de vista de pertenencia o propiedad (Santapau, 2005; López Huguet, 2008). Esto permite su abstracción cartográfica, facilitando la descripción gráfica de un bien inmueble, enriqueciendo su contenido, así como aportándole una mayor seguridad (Velasco, 2009). De este modo, la realidad física parte de la constatación, mediante la observación, de la existencia real de un objeto o conjunto de objetos en el territorio, a los que se les puede atribuir una localización, dimensiones y cualidades sujetos a una determinada propiedad (dominio).

Desde el punto de vista geográfico, la traducción de esta visión jurídico-real en fuentes de información cartográfica y alfanumérica, ha aportado bases para el desarrollo de múltiples líneas de trabajo. Aun así, no debemos olvidar que el origen de este tipo de fuentes surge de un proceso de abstracción particular, dónde la observación de la realidad física es dirigida por unas bases normativas que lo condicionan, por lo que la fuente resultante se ve determinada por los fines para los que ha sido creada.

En este sentido, lejos de una única concepción legal, esta realidad física es observada desde cuatro ópticas no necesariamente coincidentes, influyendo en su proceso de vinculación-coordinación, así como en las características de las diferentes fuentes cartográficas y alfanuméricas a las que dan lugar.

En primer lugar, la realidad jurídica o registral se centra en la inscripción de la propiedad y los derechos reales que recaen sobre los bienes inmuebles, aportándoles seguridad jurídica. En el caso español, dicha información es organizada a través de un sistema de registro de documento, inscripción y folio real (registro jurídico), donde los actos reflejados en él se sustentan en los documentos aportados por el titular de forma voluntaria (compra-venta, hipotecas, expropiaciones, etc.). Así, sólo accede al registro aquella información con transcendencia jurídico-administrativa, ordenándose en función del objeto (la finca) al que se vincula, dándole presunción de veracidad. En consecuencia, la realidad jurídica se limita a su principio de publicidad registral, centrada

1 Téngase como ejemplo: Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Artículo 198. "La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos (...)"

originalmente en el derecho de propiedad (dominio) e incrementada recientemente con la posibilidad de incorporar al folio información urbanística, medioambiental o administrativa.²

En segundo lugar, la realidad administrativa o catastral se articula sobre objetivos y criterios distintos a la anterior. En este caso, el catastro inmobiliario establece un sistema de relación entre administraciones públicas y administrados con el fin de poder ejecutar determinadas competencias de apoyo fiscal, como es el Impuesto de Bienes Inmuebles o sustentar determinados actos desarrollados por la administración, como pueden ser los procesos expropiatorios. A esto hay que sumar su carácter obligatorio, sujeto a sanción, con la posibilidad de actuar de oficio a la hora de actualizar su inventario de bienes inmuebles (Ej. incorporación de obra nueva), sin que esto lo exima de inexactitudes en su representación. Aun así, entre sus competencias no se encuentra la de dar seguridad sobre el dominio (propiedad), cuestión que queda en manos del registro de la propiedad.

En tercer lugar, sobre la base de las competencias en ordenación del territorio, medio ambiente y urbanismo, las administraciones públicas tienen la potestad de aprobar diferentes instrumentos de ordenación que condicionan el régimen jurídico del suelo, sometiendo la propiedad privada a su función social. De este modo, la realidad territorial se verá afectada por la regulación del suelo, consolidando su situación o permitiendo su futura transformación.

En cuarto lugar, los procesos de compra venta de bienes inmuebles, sujetos al derecho privado, pueden estar condicionados por información de los bienes enajenados no necesariamente coincidente con los anteriores por diversas razones. En concreto, pueden citarse ejemplos como la venta sobre plano de obra nueva (no inscrita por no haberse ejecutado) o la venta de terrenos rústicos usando referencias de superficie de compra-ventas anteriores (sujetas a inexactitudes). Por ello, sobre el acuerdo contractual entre partes, el bien inmueble enajenado será aquel que ambas reconozcan como tal dentro de lo legal. Aun así, la inscripción del acto de forma voluntaria en el registro o la obligatoria en el catastro puede facilitar su ajuste, no exento de posibles discordancias entre registro (finca) y catastro (parcela).

Como resultado, aunque cada óptica puede desarrollarse de forma independiente, se identifican relaciones de interdependencia o, al menos, la necesidad de compartir información asociable a un mismo bien inmueble, lo que ha desembocado en el planteamiento de medidas que traten de unificar la identificación espacial de los predios y su información asociable. Así, múltiples han sido los intentos por coordinar dos fuentes fundamentales, como son el registro de la propiedad y el

2 Ley 13/2015. Nueva redacción del artículo 9.a. "(...) Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera (...)". Esto supone que dicha información ha pasado de ser información territorial asociada a la base de datos registral (Vázquez, 2013) a información registral con la misma validez que el resto de datos reflejados en el folio registral.

catastro inmobiliario, sin haber logrado resolver hasta el momento las diversas problemáticas que se derivan de su particular idiosincrasia. De este modo, se sostiene una diferenciación entre finca y parcela sobre la que la 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 (en adelante Ley 13/2015) pretende intervenir.

En medio de este contexto, la inexistencia de una visión unificada de la realidad física da lugar a distintas interpretaciones de un mismo bien inmueble, por lo que su identificación, delimitación y caracterización se ve condicionada por la fuente que lo realice. De este modo, su empleo en el estudio de diferentes variables territoriales da lugar a un determinado margen de error o incertidumbre sobre su exactitud y fiabilidad.

2 Los modelos que regulan la relación registro-catastro en Europa

Sobre la premisa de que la realidad física puede ser observada por diferentes ópticas legales, con mayor o menor independencia, múltiples pueden ser los modelos de gestión que se articulen en cada país para coordinarlas.

Tomando como referencia el trabajo desarrollado por Durán y Velasco (2007), en el ámbito europeo pueden distinguirse cuatro grandes modelos de coordinación de la realidad registral y catastral, esto es: centroeuropeo, latino, anglosajón y países procedentes de economías socialistas.

El modelo centroeuropeo se caracteriza por un sistema de completa coordinación, en el que la base gráfica catastral da soporte al registro de la propiedad en una relación uno a uno (objeto-propiedad). Esto hace que la representación gráfica sea única y la información alfanumérica de ambas fuentes haga referencia a una misma porción de territorio de forma que, las alternaciones físicas del bien inmueble se reflejan en la cartografía catastral, mientras que las jurídicas en el registro, existiendo un paralelismo que impide contradicciones.

En el lado opuesto se encuentra el modelo latino, en el que se sitúa España. Este se caracteriza por la tradicional división entre el registro y el catastro, sosteniendo objetivos, criterios y funciones distintas. De este modo, el catastro, de carácter obligatorio y con posibilidad de actuar de oficio, se desarrolla con el apoyo de una base cartográfica oficial, mientras que el registro se ha sostenido como voluntario (potestativo) y carente de una base cartográfica hasta tiempos recientes, gestionando información sobre la titularidad de los bienes no necesariamente coincidente.

Un caso particular es el del modelo anglosajón. Este se distingue de los anteriores por hacer uso de un soporte cartográfico producido por un organismo no vinculado con el catastro. En estos casos, aunque no exista un catastro propiamente dicho, la representación gráfica de la propiedad se

realiza a través de un organismo oficial (responsable de la cartografía, geodesia y topografía), dando soporte al registro de la propiedad.

Por su parte, el modelo implementado en los países procedentes de economías socialistas, en su proceso de adaptación a un nuevo sistema económico, se ha propiciado la creación o mejora de su catastro, así como la coordinación de éste con el registro de la propiedad, desarrollando un proceso ya consolidado en algunos países (sobre todo aquellos en los que se ha tenido que implantar prácticamente desde cero) o en proceso de consolidación en otros, evidenciando similitudes con el centroeuropeo.

De todo ello es posible extrapolar una tendencia mayoritaria hacia el modelo de coordinación registro-catastro centroeuropeo, con diferentes niveles de desarrollo dependiendo de cada país, en el que se toma como referencia la relación uno a uno. Se trata de un proceso fomentado por organismos internacionales, como la Comisión Económica para Europa de la Organización de Naciones Unidas (United Nations, 1996), la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO, 2007), la Federación Internacional de Geómetras (Kaufmann & Steudler, 1998) o el e-Government Concept promovido por la Unión Europea (2005 y 2007), en el que se insiste en la ineficiencia de la duplicidad de sistemas (Durán & Velasco, 2007).

En este sentido, la reforma aplicada por la Ley 13/2015 trata de establecer un sistema de coordinación registro-catastro influido por los hándicaps que imponen las tradicionales estructuras del modelo latino, implementado en un contexto no exento de claro-oscuros normativos, institucionales, técnicos y gremiales.

Tomando en cuenta estos aspectos, realizaremos una síntesis, sin ánimo de ser exhaustivos, que sitúe al lector en esta problemática, antes de entrar en las particularidades del proceso de coordinación regulado a partir de 2015.

3 La tradicional dualidad entre catastro y registro en España y sus fallidos intentos de coordinación

Para poder entender los hándicaps que condicionan la coordinación debemos remitirnos a las bases que han dado lugar a la consolidación del modelo latino en el país y como éste explica las numerosas problemáticas a las que se enfrenta el proceso de hacer confluir dos fuentes tradicionalmente independientes, pero relevantes en el análisis de la propiedad y los procesos que la afectan.

3.1 Los antecedentes del catastro y el registro de la propiedad

En el contexto español, largo es el recorrido desde los primeros inventarios realizados por los romanos, con el denominado capitastrum, sucediéndose diferentes iniciativas a lo largo de la

historia, caracterizadas por su discontinuidad, con largos periodos de inactividad durante el medievo, recuperándose a partir del siglo XVIII, mediante diferentes propuestas con metodologías heterogéneas que no lograrían consolidar una fuente fiable hasta finales del siglo XX (Moreno Bueno, 2008).

El proceso de modernización del estado entre los siglos XVIII y XIX supuso romper con las estructuras propias del antiguo régimen, imponiendo un nuevo modelo que liberalizaría la economía, junto con las transformaciones que se producían en el ámbito social, evidenciándose los intereses encontrados entre quienes defendían las reformas y quienes trataban de sostener un sistema, principalmente agropecuario, sustentado en grandes propietarios con notables privilegios.

Dentro de las importantes reformas acontecidas en aquel momento se identifican las relacionadas al tráfico crediticio-inmobiliario y lo fiscal, a las que se vincularía el origen del registro de la propiedad y el catastro inmobiliario.

En primer lugar, el registro de la propiedad, aun teniendo antecedentes que se remontan al derecho romano, comienza a cobrar sentido a partir de la pragmática del Rey Carlos III de 31 de enero de 1768, culminando con la aprobación de la Ley Hipotecaria de 1861, constituyéndolo como tal, bajo la gestión de un cuerpo funcional vinculado al Ministerio de Justicia del momento (Peset, 1978).

Las reformas destinadas a la liberalización de la tierra darían lugar a la necesidad de dar un soporte jurídico al mercado crediticio e inmobiliario, mediante el reconocimiento de la propiedad y las cargas a las que pudiera estar sujeto el bien (Serna, 1999), cuestiones que no cubría el marco legal existente en aquel momento (derecho constitucional y penal). Por este motivo, su primera regulación prestó mayor atención a los datos que debían ser reflejados en el folio registral (dominio y cargas), dejando a un lado su representación gráfica. De este modo, se garantizaba la existencia del derecho, pero no se aseguraba la localización y existencia real de la finca (Arrieta, 2013; Fandos, 2014). No debemos olvidar que su origen es previo a la propia regulación del catastro (1906) o la aprobación del código civil (1889), por lo que se carecía de medios suficientes para asegurar la localización y deslinde de los bienes, no teniendo capacidad para conocer los límites reales de dominio más allá de la exactitud de su descripción literaria.

De este modo, la consideración de la finca se vería condicionada por la iniciativa del propietario, así como la identificación (que no deslinde) mediante un sistema de descripción literaria flexible, que se caracterizaría por una falta de homogeneidad, excesiva libertad en la descripción y el aislamiento de cada finca con respecto al resto, facilitando los defectos o excesos de cabida (superficies no coincidentes con la real) y las dobles inmatriculaciones (solapamiento de fincas), entre otros aspectos (Fandos, 2014).

En definitiva, la necesidad de aportar seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes inmuebles y sus cargas priorizó la regulación de la información que constituyera el folio. Así, salvando las dificultades técnicas que entrañaría deslindar cada finca, la propiedad podía ser inscrita sobre la base del dominio, aunque la porción de territorio a la que se refiere quedara como una entelequia condicionada por la falta de medios para su correcta identificación y gestión (Arrieta, 2013; Fandos, 2014). Aunque la reforma de la Ley Hipotecaria de 1944 formalizaría el procedimiento de inmatriculación, incorporando la finca material³ y lo que esto suponía en cuanto a la concepción del dominio vinculado a una realidad jurídico-real (física o territorial), las dificultades que entrañaba sostuvo la descripción literaria (Arrieta, 2013), no considerando la descripción gráfica hasta tiempos recientes.

Como consecuencia, la carencia de una base cartográfica y la inexactitud de la descripción literaria, entre otros aspectos, han condicionado la utilización de esta fuente. No obstante, desde el punto de vista de la geografía, se ha valorado la información literaria derivada de los actos inscritos (Moreno Peña, 1993; García Cuesta, 2000), en los que se reflejan procesos de compra-venta, herencias, cesiones, hipotecas, expropiaciones, entre otros, vinculados todos ellos a una propiedad que, anteriormente, no podía localizarse con la misma exactitud en todos los casos. De este modo, la geografía ha hecho uso de esta fuente de forma particular, como puede ser el ejemplo de trabajos centrados en el Registro de la Propiedad Expropiable⁴ (López & Mata, 1980; Mata, et al., 1985; Espejo, 1990; Feo, 1994, 1998, 2001; Utanda & Feo, 1995, 1997, 1999) o mediante su combinación con otras fuentes complementarias (García Cuesta, 2000; Pillet, 2009) en estudios vinculados principalmente a la geografía urbana y agraria. De este modo, se reconoce un uso más extendido del catastro inmobiliario, revalorizando la fuente registral en la medida que ésta es combinada con la catastral, entre otras.

Desde el punto de vista del catastro, este se desarrollaría posteriormente al margen del mercado crediticio e inmobiliario. Las reformas fiscales demandaban un inventario de bienes inmuebles actualizado y fiable que no podía ser cubierto con el régimen de amillaramientos vigente en aquel momento (1850).

Creados a partir de la Contribución sobre Bienes Inmuebles, Cultivo y Ganadería (1845), los amillaramientos homogeneizaron un sistema final caracterizado anteriormente por una diversidad de figuras impositivas desarrolladas de forma heterogénea en el conjunto nacional, pero pronto evidenciaría serias ineficiencias. En concreto, la carencia de planimetría y la particular gestión de

3 Sobre la consideración de la relación entre finca material y registral puede tomarse como referencia (De Pablo, 2013).

4 Se trata de un reducido número de referencias, a modo de ejemplo, debiendo señalar que la bibliografía existente en este aspecto es mucho más amplia.

juntas periciales influidas por los poderes locales, evidenciarían un elevado nivel de ocultación (Pro, 1995; Vallejo, 2000; Moreno Bueno, 2008), abriendo de nuevo el debate en torno a la implantación de un sistema más fiable que desembocaría en el catastro.

La cuestión se centraría en la elección del modelo más adecuado, existiendo dos alternativas, esto es, el catastro estadístico y el parcelario, diferenciados por el nivel de detalle que requería cada uno en su construcción, influyendo en la viabilidad temporal, técnica y económica. Por este y otros motivos, la decisión se decantaría en favor de un sistema por masas de cultivo, realizado por personal de la administración pública con formación agronómica, vinculado al Ministerio de Hacienda del momento, sobre la base de la cartografía topográfica que se desarrollaría en paralelo (exceptuando las regiones bajo régimen foral) por el Instituto Geográfico y Estadístico. Con ello, se optaba por una vía que facilitase el avance del proceso de inventario, dejando a un lado las dificultades que entrañarían el deslinde y amojonamiento de cada propiedad sobre el consenso de todos los colindantes, alejándolo de una fuente válida para asegurar el dominio.

El avance catastral se consolidaría en 1906, a partir de la Ley del catastro topográfico y parcelario, dando inicio a un proceso de elaboración no exento de dificultades. Este extendería su implantación durante buena parte del siglo XX, debiendo solventar importantes trabas en su desarrollo (Pro, 1995; Moreno Bueno, 2008; Vallejo, 2010), así como diferentes cambios normativos y metodológicos.

De forma muy resumida, su metodología inicial, aprobada por Real Decreto en 1913, fijo dos líneas de trabajo. Una de ellas se centraría en la elaboración de la cartografía y recopilación de datos, contrastándola con las hojas declaratorias de los propietarios, mientras que la otra desarrollaría la valoración de los bienes inmuebles. Siguiendo el objetivo de agilizar su proceso de elaboración, en 1923 comenzaría a estudiarse la viabilidad del uso de fotografías aéreas, condicionada por un mayor margen de error y las consecuentes críticas sobre su falta de rigurosidad, por lo que, en 1925, se produciría un importante giro, con el primer intento de un catastro jurídico, desarrollado a partir de la aprobación de su reglamento en 1928.

Esta nueva metodología trataría de unificar realidad administrativa y jurídica mediante la imposición del levantamiento de actas de deslinde y amojonamiento entre los propietarios afectados, lo que lo convertía en un proceso adecuado para la unificación ambas fuentes, pero las dificultades propias de su complejidad y nivel de detalle le restarían agilidad, incrementando los tiempos, costes y dificultades técnicas en su elaboración (Moreno Bueno, 2008). Entre sus críticos, esta reforma se asoció a un intento por dilatar el proceso, sosteniendo la vigencia de los amillaramientos en aquellos lugares donde el catastro aún no había llegado, prorrogando la ocultación de bienes.

Como consecuencia, en 1932 se abandonaría este intento en favor de una metodología similar a la desarrollada en 1906, incorporando la utilización de la fotografía aérea (Virgos & García, 2015).

De este modo, a partir del reglamento aprobado en 1933, se sustituían los croquis realizados a mano en campo por el trazado sobre fotografía aérea (limitando el trabajo de campo a zonas con alto valor agronómico), así como se eliminaban las hojas declaratorias remitidas por los propietarios. Por consiguiente, el catastro jurídico fue descartado por la difícil tarea que suponía su desarrollo, dejando en manos del registro la gestión de un dominio que seguiría careciendo de una representación gráfica adecuada.

En 1934 se consolidaría el catastro por masas de cultivo, dando impulso a un avance catastral que buscaba cubrir el conjunto del estado durante el siglo XX, cuestión que enfatizó la Reforma del Sistema Tributario de 1964. De este modo, en la década de los 70 del siglo XX se alcanzaría el primer catastro a escala nacional, condicionado por las particularidades de un proceso de elaboración tan largo.

Posteriormente, con la creación del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria en 1985 (precursor de la actual Dirección General de Catastro), el catastro ha tendido a homogeneizar su método de elaboración y mejorar su precisión, en un continuo proceso de revisión, actualización y mejora, facilitando su uso y consulta por administraciones, empresas y particulares. De este modo, la realidad administrativa reflejada en esta fuente ha trascendido más allá del ámbito tributario, ampliándose su utilización hacia otros sectores (Ej. el Sistema de Información de Parcelas Agrícolas o su utilización en el urbanismo), posicionándose como una fuente de uso extendido, pero aún alejada del pretendido, pero no logrado, objetivo de un catastro jurídico que dé cabida a una correcta delimitación del dominio.

Sin ánimo de ser exhaustivos, desde el ámbito de la geografía, el uso del catastro ha tenido un papel destacado, existiendo numerosos trabajos sobre la propia fuente, sus procesos de elaboración, evolución, contenidos, así como metodologías de análisis y explotación⁵ (Segura & Canet, 1988; Fernández García, 1998; Alcázar, 2006; Camarero & Faci, 2006; Urteaga, 2008), teniendo un papel relevante en el estudio de la propiedad rústica y urbana (Pillet, 2007; Feo, 2002), su empleo en la planificación y la valoración catastral (Pillet, 2010), entre otros temas destacables.

Considerando el uso y potencial de las fuentes derivadas del registro y catastro, así como su estrecha relación, es lógico que surja el planteamiento de una única fuente que evite contradicciones y comparta información, a semejanza del modelo centroeuropeo. Aun así, los hándicaps del modelo latino siguen imponiendo serios límites a este proceso de coordinación, cuestión en la que entraremos a continuación.

5 Se trata de un reducido número de referencias, a modo de ejemplo, debiendo señalar que la bibliografía existente en este aspecto es mucho más amplia.

3.2 Su fallida coordinación y la aparición de las bases registrales

Desde su primera experiencia de coordinación (1925) se ha reiterado la intención de posicionar al catastro como única representación gráfica, en un intento de utilizarlo más allá de sus fines naturales, lo que ha llevado al cuestionamiento de su correcta representación del dominio y los desajustes que esto puede suponer al establecer contradicciones entre la información registral y catastral (Trujillo, 2014).

De este modo, a finales del siglo XX se articularía un nuevo intento de coordinación, a través del Real Decreto 1030/1980, de 3 de mayo, por el que se dispone la coordinación del Catastro Topográfico Parcelario con el Registro de la Propiedad Inmobiliaria. En él se establecería la necesaria aportación de célula catastral y plano adjunto en el proceso de inmatriculación (inscripción) de la finca, pero esta vinculación chocaría con el tradicional desajuste entre el trazado que se supone de la descripción literaria de la finca y el reflejado en el parcelario catastral, haciendo que el mecanismo tuviera una escasa aplicación (Fandos, 2014; Juez, 2015).

Posteriormente, la Resolución de 31 de agosto de 1987, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre informatización de los Registros de la Propiedad e implantación de una base gráfica en los mismos, posibilitaría la existencia de una cartografía de fincas registrales. Esta cuestión proseguiría con el Real Decreto 430/1990, de 30 de marzo, por el que se modifica el Reglamento Hipotecario en materia de informatización, bases gráficas y presentación de documentos por telecopia, dónde se insistiría en el uso del parcelario catastral como referencia base de cara al trazado de las fincas.

Con posterioridad, la Ley 13/1996 de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (en adelante Ley 13/1996) operaría un nuevo paso en la coordinación registro-catastro, incorporando la referencia catastral como identificador único de cada bien inmueble, aunque su objetivo se contextualiza dentro de lo fiscal, lejos de un nuevo intento de catastro jurídico (Trujillo, 2014). Esta medida facilitaría la vinculación de la parcela catastral, y su información asociada, con la contenida en el registro de la propiedad, pero mantendría el desajuste entre la descripción literaria de la finca en el registro y el trazado de la parcela en la cartografía catastral.

En medio de este proceso, el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario, introduciría un cambio sustancial en su adaptación del apartado 4º del artículo 51 del citado reglamento, añadiendo, dentro de las posibles vías para la obtención de una base gráfica, la derivada de operaciones registrales independientes, esto es, una base gráfica registral no necesariamente coincidente con la catastral, aunque tuviera que partir de su consideración.

Tras el convenio firmado en noviembre de 1999 entre el Colegio de Registradores de la Propiedad, la Dirección General del Catastro y la Dirección General de los Registros y del Notariado, se

publicaría la instrucción de 2 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad. En ella se indicaría la implantación de una aplicación cartográfica que permitiera a los registradores proceder a la identificación gráfica de las fincas registrales, así como realizar tareas de mantenimiento y actualización de las representaciones gráficas de las fincas inscritas. Este proceso continuaría con la reforma de la 1ª regla del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, a través de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, donde su disposición adicional vigésimo octava admitía la identificación complementaria de la finca, a través de una base gráfica o su definición topográfica, haciendo uso de una aplicación informática, aclarando que esta representación debía partir de una base catastral, urbanística o plano topográfico.

En este contexto se plantea una doble vía de actuación. Por un lado, siguiendo lo dispuesto en la Ley 13/1996 y normas posteriores, el catastro se posicionaría como única base gráfica posible, asociando a cada finca una referencia catastral que la vincula con la parcela correspondiente. De este modo, se configuraría una sola base gráfica (la catastral), enlazada con la información registral (dominio), dando lugar a una relación entre el objeto (parcela-finca) y el derecho (dominio), aunque ésta sería discutida por la inadecuación del catastro a los fines registrales. Por otro, utilizando las normas anteriormente citadas como soporte legal, surgiría una propuesta alternativa, dotando al registro de una herramienta que le permitiera aplicar un procedimiento jurídico de interpretación gráfica de la finca, considerando una serie de garantías que implementase un sistema de bases gráficas registrales (Sánchez, 2012; Fandos, 2014; Trujillo, 2014). Éste se desarrollaría de forma independiente, utilizando las bases gráficas catastrales como apoyo en el trazado de las fincas, pero sosteniendo la flexibilidad suficiente como para trazar fincas no coincidentes con la parcela cuando fuera necesario (Fernández Perdigón, 2013; Gómez, 2013; López Rincón, 2013).

En consecuencia, dentro de un amplio debate jurídico,⁶ en el año 2001 se haría público el proyecto GeoBase, como aplicación informática destinada a la creación y gestión de una base gráfica registral, aunque el marco legal vigente sostenía la prevalencia de la descripción literaria de la finca (Sánchez, Mailoli, Trujillo & Hernández, 2009).

Todo ello se ha traducido en posicionamientos contrarios, tómense como referencia la sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001, sobre la reforma del reglamento hipotecario realizada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre,⁷ en la que se cuestionaría el soporte legal que da apoyo a las bases gráficas registrales, sin suponer un límite real a su desarrollo o el ejemplo reflejado en sentencias emitidas por la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife,

6 A este respecto, tómense como referencia (Arrieta, 2009; Fandos, 2014).

7 España. Tribunal Supremo (Sala de lo Contenc.-Admin. 6ª). Sentencia núm. 507/1998 de 31 de enero.

cuestionando su utilización y validez⁸ o considerándolas como prueba.⁹ Así mismo, la generación de dos bases gráficas no necesariamente coincidentes reitera diferentes formas de identificar, delimitar y caracterizar un mismo bien inmueble (ver Figura 1), sosteniendo un determinado margen de coincidencia con discordancias que condicionan su vinculación.

Figura 1. Ejemplo de las posibles diferencias entre parcela catastral y finca registral



Fuente: elaboración propia a partir de Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias (IDECAN)

4 Su coordinación tras la reforma legal de 2015

Lejos de un análisis en profundidad del texto legal, cuestión ya tratada por otros autores sobre su proyecto de ley (Trujillo, 2014) o su texto definitivo (Dirección General del Catastro, 2015; Juez, 2015; TINSA, 2015; Jiménez, 2015), centraremos nuestro interés en el reconocimiento de ambas bases y la ordenación de su coordinación, valorando la posibilidad de que esta pueda dar lugar a una futura base gráfica unificada.

En primer lugar, la reforma del artículo 9 de la Ley Hipotecaria reconoce la existencia de las bases gráficas registrales. En este sentido, se incorpora el código identificativo único de finca registral (IDUFIR), a semejanza de la referencia catastral en las parcelas, admitiendo la existencia de dos

8 España. Audiencia Prov. S/c de Tenerife (Sección 4ª). Sentencia núm. 500/2012 de 12 de diciembre.

9 España. Audiencia Prov. S/c de Tenerife (Sección 3ª). Sentencia núm. 349/2010 de 17 de septiembre.

sistemas de códigos destinados a identificar la finca y la parcela de forma independiente, exista o no coordinación entre ambas.

Como principal novedad, el artículo 9.b incorpora la obligada representación gráfica georreferenciada¹⁰ de la finca en aquellos supuestos contemplados en él, sosteniendo la permanencia de la tradicional descripción literaria. Sin embargo, lejos de corresponderse con un trazado generado a partir de la información obrante en el folio registral, con el acuerdo del titular, se prioriza un ajuste con el catastro, dentro de un margen de desajuste inferior al 10 % de la superficie. En su defecto, la norma admite la posibilidad de presentar una representación gráfica alternativa, regulada en su artículo 199.2, pero limitada a su ajuste con el catastro, lo que resta autonomía a dicho trazado.¹¹ Por este motivo, aunque esta representación no pudiera ser finalmente integrada en el catastro, se interpreta (por no estar expresamente limitada) su incorporación en la base gráfica registral, en el caso en el que el registrador no albergue dudas sobre su coincidencia con el dominio inscrito, solape con otras fincas inmatriculadas o invasión del dominio público, aunque esta opción siempre se verá condicionada por la prevalencia del ajuste con el catastro (Juez, 2015).

En segundo lugar, se reconoce el uso de una aplicación informática específica para su gestión, aunque es reposicionada como herramienta accesoria en el registro, implementando una interoperabilidad con la base catastral desequilibrada en favor de ésta última, lo que presupone que la base registral difícilmente podrá llegar a corregir la catastral, aunque esta cuestión queda sujeta a la progresiva articulación del proceso y sus pormenores.

El establecimiento de un mecanismo de comunicación entre ambas bases gráficas queda reflejado en el artículo 10.6 de la citada reforma, al reconocer la necesidad de asegurar su intercambio entre ambas instituciones, a la vez que debe asegurarse la interoperabilidad entre sus sistemas de información. Por esta razón, se instó a la aprobación de resoluciones conjuntas de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro en la que se regulara las formas, contenido, plazos y requisitos del suministro de datos, las características y funcionalidades del sistema de intercambio, así como los requisitos técnicos que debe cumplir la representación gráfica alternativa, entre otros aspectos.¹²

10 Por georreferenciación se entiende la técnica topográfica que facilita la localización en el territorio de una porción determinada de suelo mediante la expresión de sus coordenadas geográficas, en función de un sistema geodésico de referencia y un sistema de representación.

11 Tómese como referencia la apreciación de Trujillo (2014, p. 461).

12 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 del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad. (BOE. 30 de octubre de 2015. Núm. 260. Pág. 102644-102658) y Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de

En consecuencia, la posible generación de una base gráfica unificada se ve condicionada por una serie de claro-oscuros sobre los que realizaremos una aproximación.

5 ¿Pasos hacia una base gráfica unificada?

A fecha de 20 de febrero de 2018 se cuantificaban 111 110 parcelas coordinadas con su respectiva finca registral, el 0,21 % de más de 53 millones de parcelas catastrales cuantificadas en 2016 por la Dirección General del Catastro para el conjunto nacional. No obstante, el proceso de coordinación establecido a partir de 2015 refleja aspectos que pueden condicionar el éxito del proceso, limitando una posible transición del modelo latino al centroeuropeo. De forma resumida, resaltamos los siguientes:

- A. El posicionar la base gráfica catastral como cartografía básica. Se trata de una cuestión discutible desde el punto de vista técnico y jurídico, al ser una cartografía temática generada de la interpretación particular de la verdadera cartografía básica (Ej. mapa topográfico),¹³ esto es, la derivada de procesos directos de observación.
- B. Utilizar la base gráfica catastral más allá de los fines y objetivos para los que fue creada originalmente, sin que ésta deba sufrir necesariamente cambios sustanciales. En este caso, se pretende que la descripción gráfica realizada por la institución fiscal prevalezca frente a la realizada por la institución competente en la defensa de la propiedad, excediendo de sus fines naturales, aunque puedan presentarse contradicciones (con un margen de desajuste del 10 %). Este mecanismo puede desvincular o desajustar el dominio que refleja el folio registral sobre el acuerdo del titular, y el apoyo de títulos habilitantes, con la base gráfica (Fandos, 2014; Trujillo, 2014).
- C. La utilización de cartografía a una escala inadecuada, forzando los errores propios del uso de pseudoescalas en el trazado. Toda representación cartográfica o fotografía aérea está sujeta a un determinado nivel de incertidumbre geométrica vinculado a su escala de realización. Esto supone establecer una unidad mínima cartografiable y asumir un determinado nivel de error en la localización de los elementos, ente otros aspectos. Por este motivo, realizar mediciones por encima o por debajo del rango de escala recomendado supone asumir errores en la medición y la obtención de coordenadas (de Eugenio, 2017). Tomando en cuenta estos aspectos, la base gráfica catastral suele vincularse a una escala 1:1000 en el urbano y 1:5000 en el de rústica, mediante un método de elaboración no directamente asimilable a los requerimientos de la

suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. BOE, 30 de octubre de 2015, núm. 260, pp. 102572–102584.

¹³ Este aspecto se desarrolla con mayor profundidad en Trujillo (2014, p. 466) al referirse al anteproyecto de Ley, aunque el texto definitivo sostiene el mismo principio criticado.

concreción del dominio, dado que este último puede precisar del levantamiento topográfico en campo a una mayor escala (ej. 1:100).

- D. Las dificultades que entrañan concretar un dominio basado en la descripción literaria sin el apoyo de un levantamiento topográfico con acuerdo del titular y colindantes. Si bien podemos cuestionar la adecuación de la base gráfica catastral en la concreción del dominio en la realidad física o territorial, no menos preocupante resulta la compleja traducción de las descripciones literarias, apoyadas en escrituras y títulos, en representaciones gráficas más precisas. Así, se identifican las dificultades propias de su concreción (localización, forma y dimensiones), la desactualización por ruptura del tracto (no registrar modificaciones posteriores del dominio), los excesos o defectos de cabida, así como las dobles inmatriculaciones no identificadas con anterioridad, entre otros aspectos.
- E. El sostenimiento de dos realidades legales con fines, objetivos y criterios distintos. La reforma legal de 2015 no cuestiona la presencia de dos instituciones con diferente naturaleza, aunque esto establezca la paradoja de que la coordinación se ve condicionada por la relativa independencia de cada una de ellas, realizando un reconocimiento de la realidad física o territorial no necesariamente coincidente.

Sobre la base de esta independencia, sin ánimo de ser exhaustivos, existen una serie de elementos clave que sientan importantes dudas sobre la completa coordinación y su sostenimiento en el tiempo.

En primer lugar, la existencia de un registro de fincas de carácter voluntario, frente un catastro que inventaría todos los bienes inmuebles de forma obligatoria, dificulta el logro de una completa coordinación (finca-parcela) del 100 % de los bienes inmuebles del estado.

En segundo lugar, la representación gráfica alternativa de una finca puede ser admitida o no por el catastro, imposibilitando la modificación de la base gráfica catastral si se diera el caso. Esto no evita su incorporación a la base registral, dado que depende de la decisión tomada por el registrador en función de los títulos presentados (Juez, 2015).

En tercer lugar, los mecanismos destinados a comunicar reconfiguraciones del bien inmueble facilitan un proceso de coordinación-descoordinación. Esto se debe a que la coordinación requiere del acuerdo entre el registro y el catastro en la delimitación del predio, pero no somete, ni obliga, a ninguno a tener que admitir necesariamente la propuesta realizada desde el otro. En este sentido, se reconoce la posibilidad de que una parcela y finca coordinadas no sostengan este estatus de forma permanente por posibles reconfiguraciones (segregación, división, agregación, agrupación, etc.), estableciendo una debilidad en el sistema de coordinación de la que se desconoce su dimensión y soluciones (Juez, 2015).

En cuarto lugar se presenta el anacronismo que pudiera existir entre la representación actual del parcelario catastral y la última delimitación que conste de la finca en el registro. Esta situación puede darse por diversos motivos, como pueden ser la ruptura del tracto en el registro o las actuaciones que haya ejercido el catastro de oficio sin considerar el dominio, entre otros. Ante esta situación, el registro no puede aportar ninguna actualización de la finca hasta que ésta sea solicitada de forma voluntaria por el propietario, aportando la documentación que se precise para ello (ver Figura 2).

Figura 2. Ejemplo de la posible desactualización de la base gráfica registral (fincas) frente a la catastral (parcelas)



Fuente: elaboración propia a partir de Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias (IDECAN)

En quinto lugar, los límites administrativos, así como aquellos establecidos entre el catastro de rústica y el de urbana, son tratados de distinta manera en la base gráfica registral y catastral, dificultando su posible coordinación. En relación con su fin originalmente fiscal, el catastro toma en consideración los límites municipales, dividiendo los bienes inmuebles afectados. Esta situación no se da en la consideración del dominio desde el registro, correspondiéndose con una sola finca, no siendo posible la división ante el límite de un distrito hipotecario¹⁴ (ver Figura 3). Del mismo modo, el desarrollo de un catastro de urbana diferenciado del de rústica ha condicionado la existencia de

14 Ley Hipotecaria. Artículo 203.1.: "(...) Si la finca estuviera radicada en el territorio correspondiente a dos o más distritos notariales diferentes, podrá tramitarse el expediente ante un Notario de cualquiera de estos distritos o de sus respectivos colindantes. Podrá instruirse un solo expediente para varias fincas siempre que las mismas estén situadas en el territorio de un mismo Registro, aunque alguna de ellas esté situada parcialmente en un distrito hipotecario colindante, siempre que la mayor parte de su superficie radique en dicho Registro (...)."

zonas de borde, en el que pueden identificarse solapamientos y huecos que el registro no toma en consideración en su delimitación de la finca.

Figura 3. Ejemplo de la delimitación de un mismo bien inmueble por el catastro (parcela) y registro (finca) en un límite municipal



Fuente: elaboración propia a partir de Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias (IDECAN)

Estos son algunos de los ejemplos que evidencian las dificultades a las que se enfrenta el proceso de coordinación. Aun tratándose de un análisis superficial de un número limitado de situaciones, es evidente la actual imposibilidad de alcanzar una completa coordinación, máxime al hacer prevalecer la base catastral. En su defecto, el procedimiento reglado, a través de la reforma de 2015, condiciona el proceso de descripción gráfica de los bienes inmuebles y su dominio, dando un mayor peso a la realidad administrativa (parcela) sobre la jurídica (finca), aun cuando la parcela no asegura una correcta identificación el dominio en todos los casos y el proceso impone límites a su posible ajuste con el correcto deslinde del dominio.

6 Conclusiones

Dentro del desiderátum que mueve la reforma legislativa, la complejidad derivada de la tradicional separación entre registro y catastro en el modelo latino establece una serie de hándicaps que obstaculizan la unificación de su representación gráfica. De este modo, se dificulta una única interpretación del bien inmueble y su dominio, máxime cuando la coordinación utiliza como base

gráfica prioritaria una cartografía no desarrollada anteriormente para tal fin, dificultando su adaptación.

No obstante, la identificación de la parcela catastral se ha beneficiado de los avances operados en la abstracción cartográfica de la realidad física y su precisión, limitados fundamentalmente por su escala de representación y la actuación de oficio al margen de la voluntad del titular, entre otros aspectos. Por el contrario, la finca se enfrenta a la traducción gráfica de algo que anteriormente no había requerido de tal precisión. Ante este desajuste, se evidencia la posible falta de correspondencia entre el bien inmueble y su dominio. Esto impide la asimilación de la finca y la parcela como un sólo elemento gráfico de idéntica forma y superficie en todos los casos, lo que condiciona el proceso de completa coordinación y sienta dudas sobre el sistema reordenado a partir de 2015.

Dada esta situación, la paradoja se sostiene, manteniendo dos realidades legales con distintas interpretaciones de una misma realidad física o territorial. A esto se añade una segunda paradoja, donde se sostiene el reconocimiento de dos realidades diferenciadas (administrativa y jurídica), condicionándolas a la pretensión de una única representación gráfica sobre una cartografía temática, asimilada como básica y entendida como válida en la concreción del dominio, aunque originalmente no fuera desarrollada para tal fin, forzando el encaje de la realidad jurídica con la administrativa.

Por esta razón, lejos de un proceso dirigido hacia la transformación del modelo latino al centroeuropeo, como objetivo de una mayor eficiencia mediante la reducción de la duplicidad de bases de datos gráficas, se opta por un replanteamiento del primero, dando soporte a la traducción gráfica del dominio y su vinculación (acertada o no) con el inventario de bienes inmuebles existente (catastro), sosteniendo dos bases gráficas. Dicha vinculación prioriza la utilización de la base catastral como apoyo (cuestión discutida), tratando de limitar la capacidad del registro en el trazado de la finca (y lo que esto pueda suponer en el ajuste entre bien-inmueble y su dominio real). De este modo, se pretende un proceso de coordinación, tomando como cartografía básica una fuente de carácter temático, mediante una limitada y desequilibrada interoperabilidad con la base registral, lo que impide un correcto ajuste objeto-dominio en todas las casuísticas. Por ello, este modelo sostiene problemas no resueltos en el pasado, manteniendo un debate doctrinal que prevalece y dista de ser resuelto en este momento, por lo que el proceso aquí expuesto presumiblemente continuará sin resolver los importantes hándicaps que lo condicionan y con él, el uso que la geografía puede hacer de estas fuentes.

Declaración responsable: El autor declara que no existe ningún conflicto de interés en relación a la publicación de este artículo.

Bibliografía

- Alcázar Molina, M. G. (2006). Cartografía catastral en España. *Estudios Geográficos*, 260, 7–34.
- Arrieta Sevilla, L. J. (2009). Aproximación sistemática a las bases gráficas registrales. *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 19, 59–77.
- Arrieta Sevilla, L. J. (2013). La finca registral gráfica. In M. E. Sánchez Jordán (Dir.), *El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral* (pp. 171–184). Navarra: Thomson Reuters-Aranzadi.
- Camarero Bullón, C.; Faci Lacasta, P. (2006). La estructura documental del catastro de Patiño, según las reglas anexas al real decreto de 9 de diciembre de 1715. 89–116.
- De Eugenio Sánchez, L. M. (2017). *CT/Catastro*, 56, Los sistemas de información geográfica (SIG) inducen a apreciaciones, valoraciones y conclusiones erróneas. *MAPPING*, 182, 14–24.
- De Pablo Contreras, P. (2013). Finca material y finca registral. In M. E. Sánchez Jordán (Dir.), *El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral* (pp. 35–69). Navarra: Thomson Reuters-Aranzadi.
- Dirección General del Catastro (2015). *Monográfico coordinación catastro y registro de la propiedad*. Madrid: Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.
- Durán Boo, I., & Velasco Martín-Varés, A. (2007). La relación entre el catastro y el registro de la propiedad en los países de la unión europea. *CT/Catastro*, 61, 7–30.
- Espejo Marín, C. (1990). Estructura agraria de la Vega Alta del Segura según el Registro de la Propiedad Expropiable (1933). *Papeles de Geografía*, 16, 113–124.
- Fandos Pons, P. (2014). *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales: la base gráfica registral* (Doctoral Thesis, Universidad de Valencia, Spain).
- FAO (2007). *Good governance in land tenure and administration*. Rome: FAO. Retrieved from <http://www.fao.org/3/a-a1179e.pdf>
- Feo Parrondo, F. (1994). Propiedad rústica en Cantabria en los años treinta, según el Registro de la Propiedad Expropiable. *Estudios Geográficos*, 215, 283–306.
- Feo Parrondo, F. (1998). Propiedad rústica en Canarias según el Registro de la Propiedad Expropiable (1933). *Cuadernos Geográficos de la Universidad de Granada*, 28, 157–173.
- Feo Parrondo, F. (2001). La propiedad rústica en Asturias en los Años treinta según el Registro de la Propiedad Expropiable (1933). *Boletín del Real Instituto de Estudios Asturianos*, 158, 123–148.
- Feo Parrondo, F. (2002). El catastro y otras fuentes complementarias para el estudio de la propiedad rústica española (1800–1940). *CT/Catastro*, 44, 89–101.

- Fernández García, F. (1998). Las primeras aplicaciones civiles de la fotografía aérea en España: El catastro y las conferencias hidrográficas. *Ería*, 46, 117–130.
- Fernández Perdigón, D. (2013). Trabajo de coordinación con catastro desde TEMPLE In M. E. Sánchez Jordán (Dir.), *El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral* (pp. 531–574). Navarra: Thomson Reuters-Aranzadi.
- García Cuesta, J. L. (2000). Metodología de investigación y utilización de fuentes de información en los estudios sobre desarrollos inmobiliarios. La experiencia española. *Terra*, 25, 99–120.
- Gómez Avilés, V. (2013). Explicación de la mecánica en la tarea de localización, configuración, validación e impresión de las bases gráficas registrales. In M. E. Sánchez Jordán (Dir.), *El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral* (pp. 483–499). Navarra: Thomson Reuters-Aranzadi.
- Jiménez Clar, A. J. (2015). Perfiles de la coordinación de la información territorial gráfica, en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro inmobiliario. *CT/Catastro*, 84, 27–49.
- Juez Pérez, A. (2015). Principales novedades introducidas por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de las leyes hipotecaria y del catastro inmobiliario. *CESCO de Derecho de Consumo*, 14, 109–129.
- Kaufmann, J., & Steudler, D. (1998). *El Catastro 2014-una visión para el futuro del sistema catastral*. In Federación Internacional de Geómetras. Retrieved from <https://www.fig.net/resources/publications/figpub/cadastre2014/translation/c2014-spanish.pdf>
- López Huguet, M. L. (2008). El domicilio de las personas jurídicas: evolución desde el derecho romano y significado actual. *REDUR*, 6, 69–94.
- López Rincón, J. A. (2013). Configuración de la base gráfica registral de una finca utilizando TEMPLE SIGREG. In M. E. Sánchez Jordán (Dir.), *El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral* (pp. 473–482). Navarra: Thomson Reuters-Aranzadi.
- López Ontiveros, A., & Mata Olmo, R. (1980). Notas sobre la estructura agraria de la provincia de Córdoba según el Registro de la Propiedad Expropiable (1933). In Asociación de Geógrafos Españoles (Ed.), *Los paisajes rurales españoles* (pp. 2017–216). Valladolid: AGE.
- Mata Olmo, R., Cottureau, M., Ferrera, A. C., & Amaro, A. (1985). Aspectos de la propiedad de la tierra en la provincia de Madrid durante los años treinta. Una valoración de los datos del Registro de la Propiedad Expropiable (1933). *Estudios geográficos*, 180, 319–347.

- Moreno Bueno, T. (2008). Breve crónica de un siglo de catastro en España (1906–2002). *CT/Catastro*, 63, 31–59.
- Moreno Peña, J. L. (1993). Los registros de la propiedad como fuente de información geográfica. *Ería*, 30, 5–20.
- Peset Reig, M. (1978). Los orígenes del registro de la propiedad en España. *Revista de derecho inmobiliario*, 527, 695–716.
- Pillet Capdepón, F. (2007). El catastro inmobiliario territorial de urbana y rústica en España. *Scripta Nova*, XII(274). Universidad de Barcelona. Retrieved from <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-274.htm>
- Pillet Capdepón, F. (2009). La concentración de la propiedad rústica y urbana en España y sus fuentes: escalas actuales y evolución catastral. *Ería*, 80, 247–258.
- Pillet Capdepón, F. (2010). La Planificación urbanística y estratégica y su relación con la valoración catastral en España. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 54, 323–333. Retrieved from <https://www.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/1291>
- Pro Ruiz, J. (1995). Ocultación de la riqueza rústica en España (1870–1936): acerca de la fiabilidad de las estadísticas sobre la propiedad y uso de la tierra. *Revista de Historia Económica*, 1, 89–114.
- Sánchez Jordán, M. E. (2012). Nuevas técnicas de identificación de las fincas. Su aplicación al deslinde. *Anuario de derecho civil*, 3, 1075–1106.
- Sánchez Jordán, M. E., Maioli, C., Trujillo Cabrera, C., & Hernández Torres, E. (2009). *El registro de la propiedad como instrumento vertebrador de la información territorial ante la Directiva INSPIRE*. Presented at VI Jornadas Técnicas de la IDE de España (JIDE2009), Murcia.
- Santapau Pastor, M. C. (2005). «La categoría jurídica de la tierra en Hispania romana. *Lucentum*, 21–22, 191–205.
- Segura i Mas, A., & Canet Rives, I. (1988). *El catastro en España*. Ministerio de Economía y Hacienda. Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.
- Serna Vallejo, M. (1999). La protección registral de la propiedad: especial referencia a las resoluciones de la dirección general del registro de la propiedad y a la doctrina del tribunal supremo. En S. de Dios, J. Infante, R. Roblado & E. Torijano (Coords.), *Historia de la propiedad en España. Siglo XV-XX* (pp. 535-574). Madrid: Centro de Estudios Registrales.
- Transacciones Inmobiliarias (2015). *Medidas para la coordinación de la información registral y catastral de bienes inmuebles*. Retrieved from https://www.finsa.es/web/np-files/1/down/extended_papers/Extended_Paper_coordinacion_informacion_registral.pdf

Trujillo Cabrera, C. (2014). *Régimen jurídico de las bases gráficas registrales: identificación georreferenciada de fincas y seguridad jurídica* (Doctoral thesis, unpublished, Universidad de La Laguna, Spain).

United Nations (1996). *Guidelines on Land Administration, with special reference to countries in transition*, New York and Genova: United Nations. Retrieved from http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/land.administration_guidelines.e.pdf

Urteaga González, L. (2008). Dos décadas de investigación sobre historia de la cartografía catastral en España (1988–2008). *CT/Catastro*, 63, 7–30.

Utanda Moreno, L., & Feo Parrondo, F. (1995). Propiedad rústica en Guipúzcoa según el Registro de la Propiedad Expropiable (1933). *Lurralde*, 19, 113–135.

Utanda Moreno, L., & Feo Parrondo, F. (1997). Propiedad rústica en Álava según el Registro de la Propiedad Expropiable (1933). *Lurralde*, 20, 363–377.

Utanda Moreno, L., & Feo Parrondo, F. (1999). Propiedad rústica en Soria según el Registro de la Propiedad Expropiable (1933). *Caltiberia*, 49(93), 469–497.

Vallejo Pousada, R. (2000). Los amillaramientos como fuente estadística: una visión crítica desde la contribución territorial. *Historia Agraria*, 20, 95–122.

Vallejo Pousada, R. (2010). La estadística territorial española desde 1845 a 1900 ¿por qué no se hizo un catastro en el siglo XIX? *TC/Catastro*, 68, 81–115.

Vázquez Asenjo, O. G. (2013). De la información asociada a la inscripción gráfica registral. In M. E. Sánchez Jordán (Dir.), *El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral* (pp. 71–85). Navarra: Thomson Reuters-Aranzadi.

Velasco Martín-Vares, A. (2009). La importancia de llamarse Parcela Catastral. *CT/Catastro*, 66, 7–23.

Virgos Soriano, L. I., & García Cepeda, F. (2015). La ortofotografía y la cartografía catastral. *CT/Catastro*, 83, 7–30.