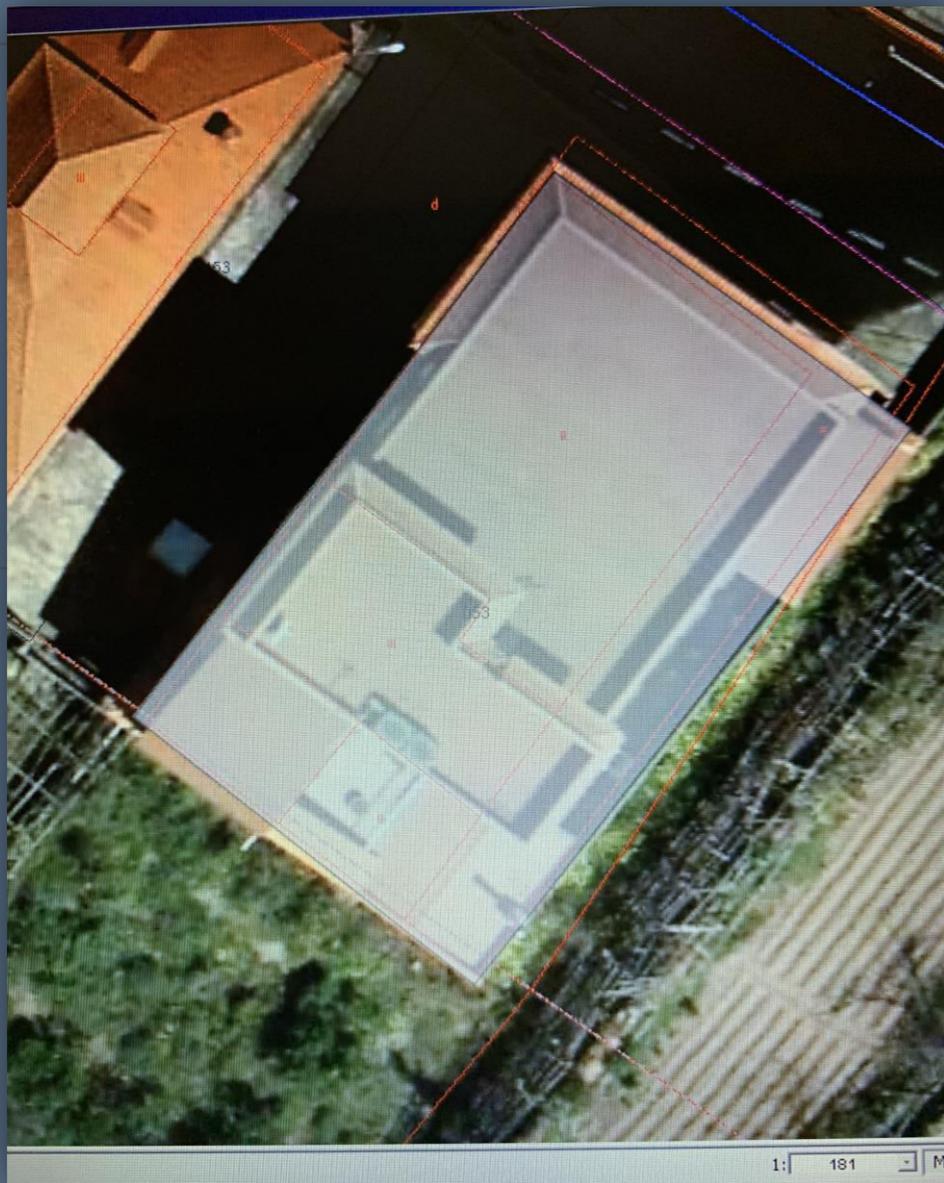


# Cadastrros técnicos multifinalitários e a interconexão com o Registro de Imóveis



**Jorge Blanco Urzaiz**

Registrador de la Propiedad  
Colegio de Registradores de la Propiedad,  
Mercantiles y Bienes Muebles de España

*Florianópolis 17 de octubre de 2018*

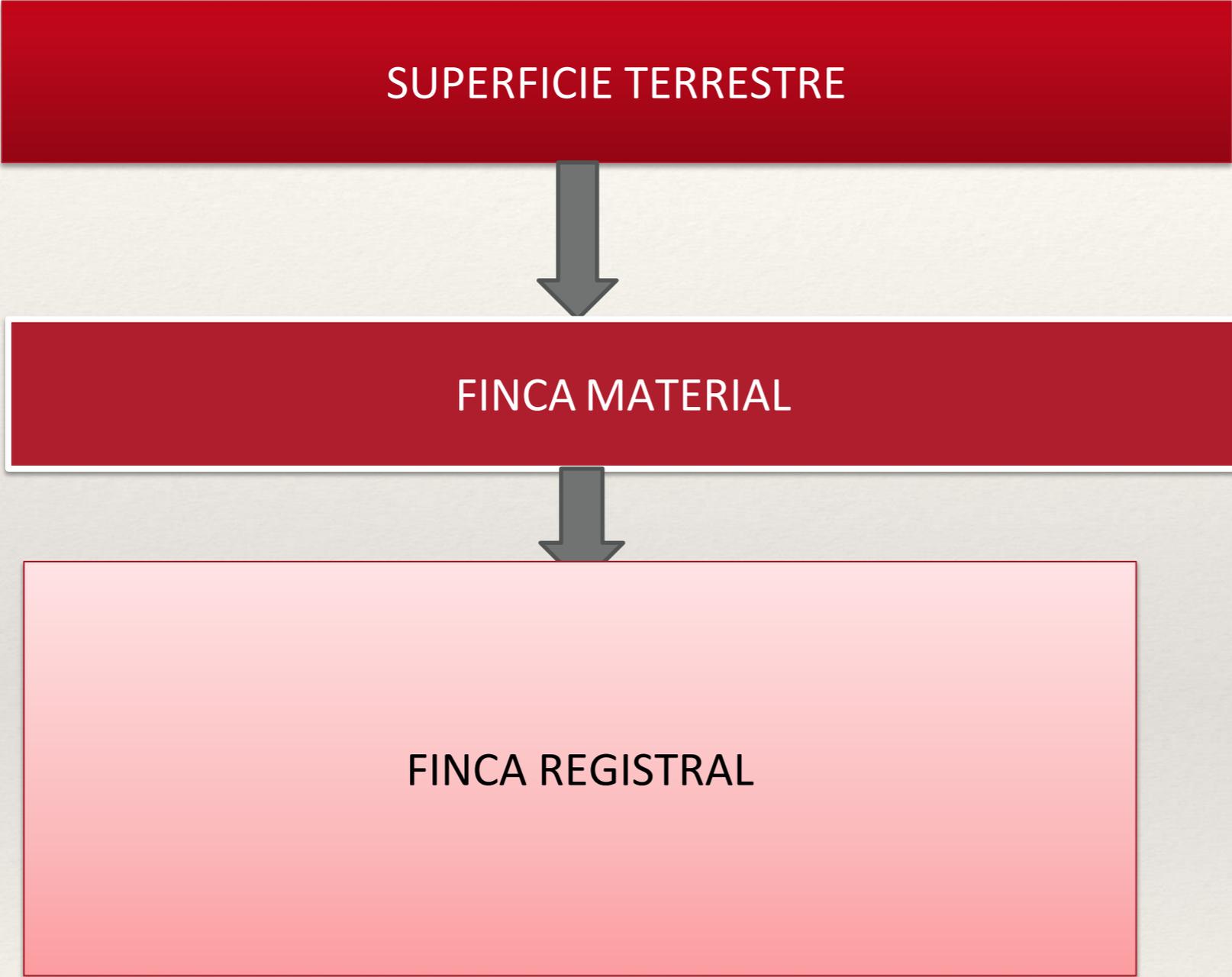


*EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD EN CUANTO AL  
OBJETO DEL DERECHO*

**FINALIDAD DE LA  
COORDINACION  
REGISTRO-  
CATASTRO**

LA FINCA DESDE EL  
PUNTO DE VISTA JURIDICO  
COMO ELEMENTO  
INTEGRANTE DEL  
DERECHO

Concepto de Finca registral



DESDE LA PERSPECTIVA DEL REGISTRO

LA FINCA

LA FINCA DEFINIDA COMO EL ESPACIO LIMITADO DEL TERRITORIO SOBRE LA QUE RECAE UN DERECHO DE PROPIEDAD, CONSTITUYE UNO D

SU REALIDAD FISICA

OBJETIVO PERSEGUIDO CON LA REFORMA CONCORDANCIA ENTRE LA DESCRIPCION DEL REGISTRO Y LA REALIDAD FISICA DE LA FINCA REGISTRAL (ART 198 DE LA LH).

PARA LA DETERMINACION DE LA REALIDAD  
FISICA DE LA FINCA LA LEY ACUDE A DOS  
MEDIOS:

**.-1-LA BASE GRÁFICA CATASTRAL SI ES QUE LOS INTERESADOS MANIFIESTAN QUE LA DESCRIPCION CGRAFICA**

.-IMPORTANCIA DEL ART 18 DE LA LEY DEL CATASTRO

.-PROCEDIMIENTOS COMO EL DE INMATRICULACION DONDE LA REPRESENTACION GRÁFICA SOLO ES LA CATASTRAL

**.-2 LA BASE GRÁFICA ALTERNATIVA, SI ES QUE LAS MODIFICACIONES JURÍDICAS DE LA FINCA NO SE HAN REFLE**

## LA CALIFICACION DEL REGISTRADOR DE LA REPRESENTACION GRAFICA

.-1-NO TENER DUDAS DE LA IDENTIDAD DE LA FINCA DE FORMA QUE LA REPRESENTACION GRAFICA SE REFIERA A LA MISMA PORCION DE T

.-2-QUE LA REPRESENTACION GRAFICA QUE SE PRETENDA INSCRIBIR NO COINCIDA CON LA DE OTRA PREVIAMENTE INMATRICULADA.

.-3-QUE LA REPRESENTACION GRAFICA NO INVA EL DOMINIO PUBLICO

.-4 QUE NO HAYA NEGOCIOS JURIDICOS ENCUBIERTOS A TRAVES DE UNA PRETENDIDA RECTIFICACION.

.-5-QUE NO SE VULNERE LA LEGALIDAD TERRITORIAL URBANA Y RUSTICA

❖ LA REALIDAD FISICA DE LA FINCA : CONSECUENCIAS JURIDICAS RESPECTO AL OBJETO DEL DERECHO Y QUE SON PROTEGIDAS POR EL REGISTRO BAJO LA CALIFICACION REGISTRAL :

❖ EVITAR INVASIONES DEL DOMINIO PUBLICO

❖ EVITAR INVASIÓN DE OTRAS FINCAS

❖ NEGOCIOS ENCUBIERTOS EN LAS RECTIFICACIONES DE CABIDA

❖ PARCELACIONES ILEGALES

❖ OBRAS NUEVAS Y UBICACION DE LAS MISMAS

❖ ESPACIOS PROTEGIDOS Y NATURALES

❖ URBANISMO

❖ MONTES , CARRETERAS Y BARRANCOS

❖ COSTAS

❖ SERVIDUMBRES LEGALES

❖ SERVIDUMBRES PREDIALES

❖ DERECHOS DE VUELOS

❖ LIMITACIONES TEMPORALES DE LOS DERECHOS REALES SOBRE FINCAS

❖ DERECHO DE SUPERFICIE

❖ PROPIEDAD HORIZONTAL Y COMPLEJOS INMOBILIARIOS

❖ CONCESIONES ADMINISTRATIVAS

❖ FINCAS ESPECIALES , FINCAS DISCONTINUAS , UNIDADES FUNCIONALES

❖ MINAS

REALIDAD FISICA DE LA FINCA

=

DESCRIPCION REGISTRAL

=

DESCRIPCION GRAFICA CATASTRAL

PODRA COORDINARSE LA FINCA REGISTRAL CON LA CATASTRAL

REALIDAD FISICA DE LA FINCA

=

DESCRIPCION REGISTRAL

≠

DESCRIPCION GRAFICA CATASTRAL

NO EXISTIRA COORDINACION CATASTRO REGISTRO

NECESIDAD DE PROCEDIMIENTO DE ALTERACION CATASTRAL

REALIDAD FISICA DE LA FINCA

=

DESCRIPCION GRAFICA CATASTRAL

≠

DESCRIPCION REGISTRAL

NO EXISTIRA COORDINACION CATASTRO REGISTRO

NECESIDAD DE PROCEDIMIENTO DE RECTIFICACION DEL REGISTRO

---

# COMPARTIR EL DATO

---

- ❖ TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION Y COMUNICACIONES (TICS) APLICADAS A LA ADMINISTRACION PUBLICA : e- government
- ❖ DE LA PRIMERA FASE DE CREACION DEL DATO, HAN SEGUIDO OTRAS DOS FASES :
- ❖ ALMACENAMIENTO DEL DATO
- ❖ COMPARTIR EL DATO

# ALMACENAMIENTO DEL DATO

---

## ❖ REGISTRO ELECTRONICO

técnicas de firma electrónica: creación del dato

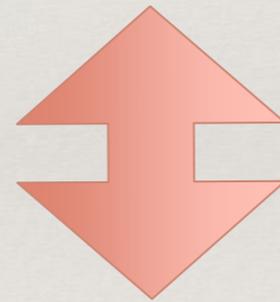
archivo electrónico :almacenamiento del mismo (no esta madura )

---

# COMPARTIR EL DATO

---

registro



catastro

# RESPECTO DE LAS FUNCIONES DE AMBAS INSTITUCIONES

PRINCIPIO DE NO INTERFERENCIA  
DADA LA DISTINTA NATURALEZA  
JURIDICA DE LA FUNCION DE UNA Y  
OTRA INSTITUCION



# PREAMBULO DE LA LEY 13/2015

.-EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO INMOBILIARIO SON INSTITUCIONES DE NATURALEZA Y COMPETENCIAS DIFERENCIADAS QUE, NO OBSTANTE, RECAEN SOBRE UN MISMO AMBITO: LA REALIDAD INMOBILIARIA.

.-LA COORDINACION DE LA INFORMACION EXISTENTE ENTRE AMBAS INSTITUCIONES RESULTA INDISPENSABLE PARA UNA MEJOR IDENTIFICACION DE LOS INMUEBLES Y UNA MAS ADECUADA PRESTACION DE SERVICIOS A CIUDADANOS Y ADMINISTRACIONES.

---

# La trampa del Catastro Multifinanciarario

---

COORDINACION VERSUS  
INTEGRACION

LEY 13/ 2015 EN ESPAÑA:  
COORDINACION

ALMENTE EL CATASTRO MULTIFINANCARARIO Y PORQUE REALMENTE NO SE CONSIGUE

---

# COMPARTIR INFORMACION NUNCA CENTRALIZARLA

---

- ❖ TODA LA DOCTRINA DEL CATASTRO HABLA DE QUE SE TRATA DE COMPARTIR DATOS , PERO HA CONSEGUIDO DETERMINAR QUE ES LA CARTOGRAFIA CATASTRAL LA BASE DE REPRESENTACION DE LA FINCAS ,LO QUE DE POR SI IMPLICA CENTRALIZAR
- ❖ Y ES AQUI CUANDO HAN EMPEZADO LOS PROBLEMAS
- ❖ ¿QUE HA OCURRIDO? LAS FINCAS CATASTRALES ESTAN EN DESCONEXION CON LA REALIDAD FISICA DE LAS FINCAS SOBRE LAS QUE RECAE EL DERECHO DE PROPIEDAD LO QUE HACE NECESARIO UNA REPRESENTACION GRAFICA ALTERNATIVA DE LAS MISMAS



COMO EL CATASTRO POR SU CARACTER UNIVERSAL NO DISPONE NI DE MEDIOS Y RECURSOS PARA EL LEVANTAMIENTO DE LA FINCAS HA TENIDO QUE RECURRIR A OTROS QUE LE ELABOREN EL DATO (BASES GRAFICAS ALTERNATIVAS)

---

- ❖ LO QUE PERSIGUE EL CATASTRO MULTIFINALITARIO ES A UN BAJO COSTE CENTRALIZAR INFORMACION DE OTRAS INSTITUCIONES QUE POR SU ESPECIALIDAD ESTÁN LLAMADAS A DESEMPEÑAR DE FORMA MAS EFICIENTE DICHAS COMPETENCIAS
- ❖ EL CATASTRO MULTIFINALITARIO ESCONDE CUANDO MENOS UNA VIS ATRACTIVA DE ABSORCION DE FUNCIONES DE OTRAS INSTITUCIONES , LATENTE EN TODOS LOS ESCRITOS DOCTRINALES RESPECTO A LA MISMA

## LA PRIMER PARTE DEL DISCURSO DE CTM (catastro multifinalitario) es correcta:

LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY DIEGO ALFONSO ERBA Y MARIO ANDRÉS PIUMETTO

En años recientes, un número creciente de jurisdicciones latinoamericanas ha comenzado a adoptar el modelo de catastro territorial.

## LA SEGUNDA PARTE DEL DISCURSO YA ES MAS COMPLICADA

**Para obtener datos físicos, exigir el georreferenciación de parcelas.** Este proceso es lento debido a la carencia de datos actualizados.

*Para obtener datos legales, exigir planos actualizados ante cada transacción inmobiliaria, o por lo menos planos que no estén obsoletos.*

**La implementación de un catastro multifinalitario requiere un cambio de orientación que es más difícil de lograr.**

En ciertas jurisdicciones de América Latina, el nivel de burocracia involucrado en el tráfico inmobiliario es considerable, muchas veces obligando a los propietarios a enfrentar largas esperas.

16 | ENFOQUE EN POLÍTICAS DE SUELO | LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY

entre las burocracias gubernamentales y los agentes inmobiliarios, acelerando así la aprobación de la división de parcelas y subdivisión de suelo, la generación de nuevos títulos de propiedad y la actualización de los registros catastrales.

de esta nueva visión, la multifinalidad se consigue mediante la **coordinación** y no de la centraliza

La implementación de un catastro multifinalitario implica un cambio de paradigma para su admir

**Aplicaciones del Catastro Multifinalitario en la Definición de Políticas de Desarrollo Urbano en Latinoamérica**

**Diego Alfonso Erba Miguel Águila Sesser**

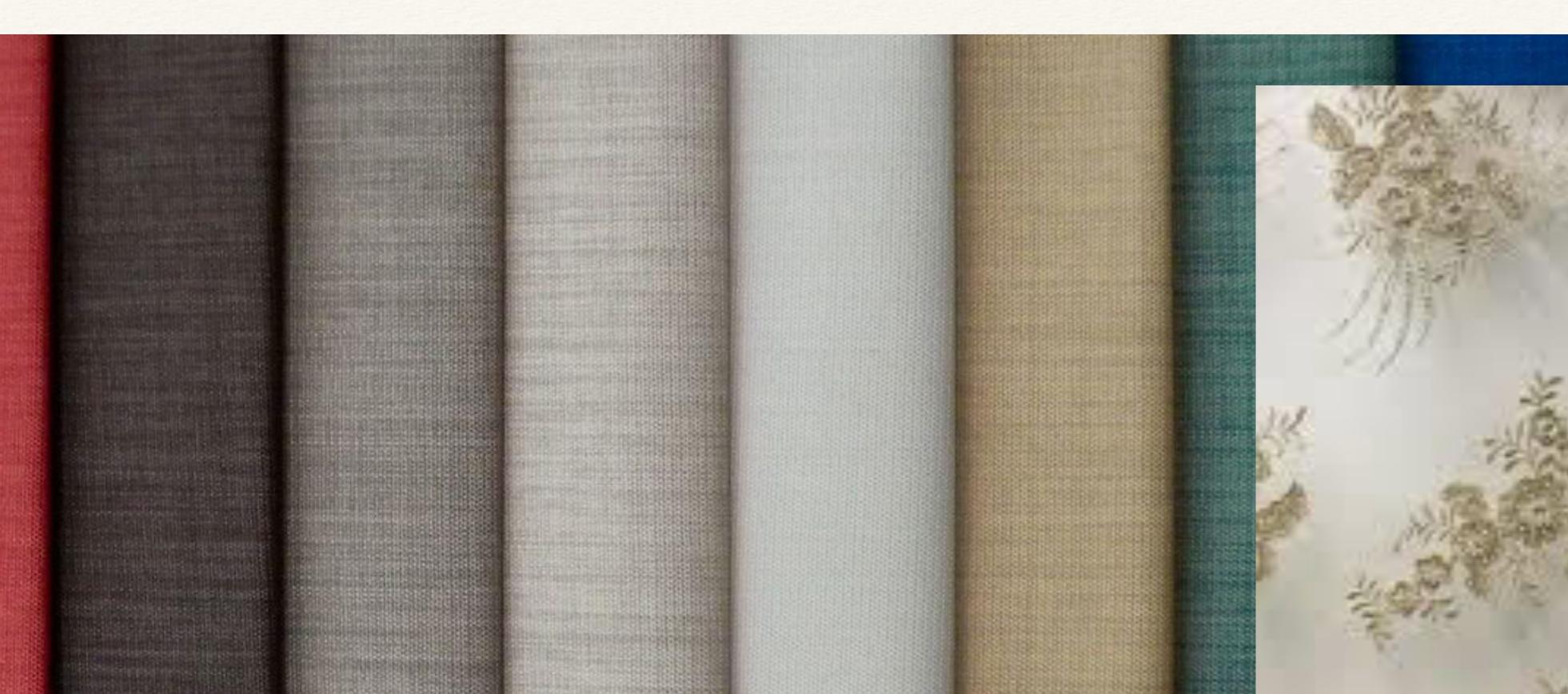
El catastro actúa como base de información para el correcto funcionamiento de los registros de la propiedad.

En virtud de la vigencia de la Ley de Propiedad, el Catastro y el Registro de la Propiedad pasaron a depender del Poder Judicial.

Al obtener información exacta, debidamente delimitada, con sus colindancias, la descripción de su superficie y sus características físicas y legales.

**Programa Fortalecimiento del Régimen Municipal y Desarrollo Local en Honduras**

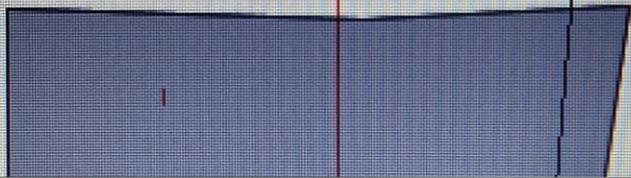








06



VISTA 3

INSCRIPCIONES

- Propuestas
- Inscritas
- Reinscripciones

public.finca

- Por defecto
- Problemas para Va
- Pendiente de Valic
- Validada
- A Terminar
- Ratificada

Catastro WMS

Montes de Utilidad Pú

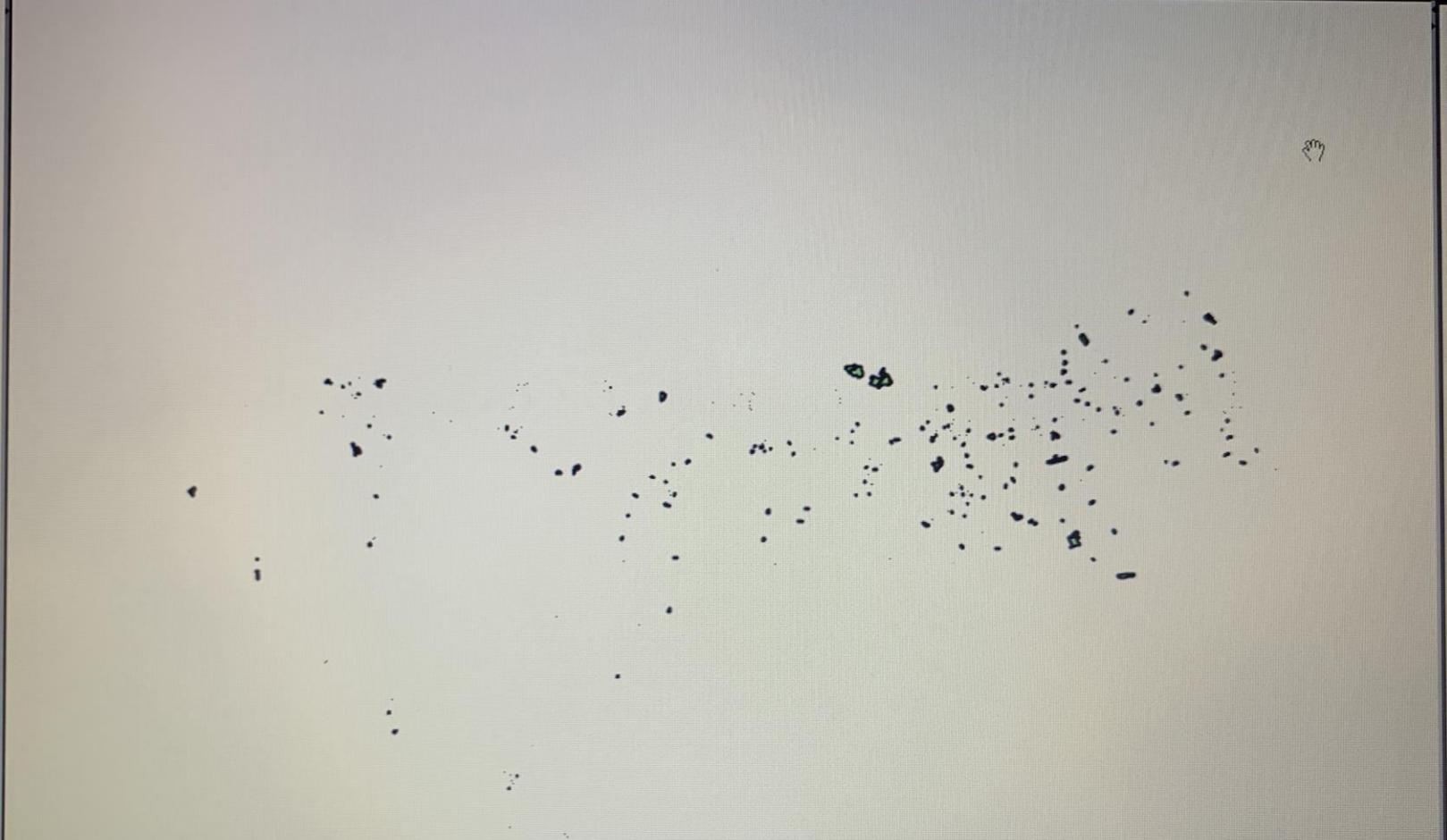
Lugares de Importanc

Zonas de Especial Pro

IDECanarias Planeami

IDECanarias Mapa To

IDECanarias OrtoExpi



Inscripciones Grá

ID	IDU
679	3800200
673	3800200
666	3800200
664	3800200
651	3800200
648	3800200
639	3800200
637	3800200

No calificadas

Operaciones de la In

Operac

Documentos Env

Atributos de Finc

Operaciones

Metadatos

Divisiones Horizo

VISTA 2 | VISTA 3

**V** INSCRIPCIONES

- Propuestas
- Inscritas
- Reinscripciones

**V** public.finca

- Por defecto
- Problemas para Va
- Pendiente de Valic
- Validada
- A Terminar
- Ratificada

**W** Catastro WMS

**W** Montes de Utilidad Pú

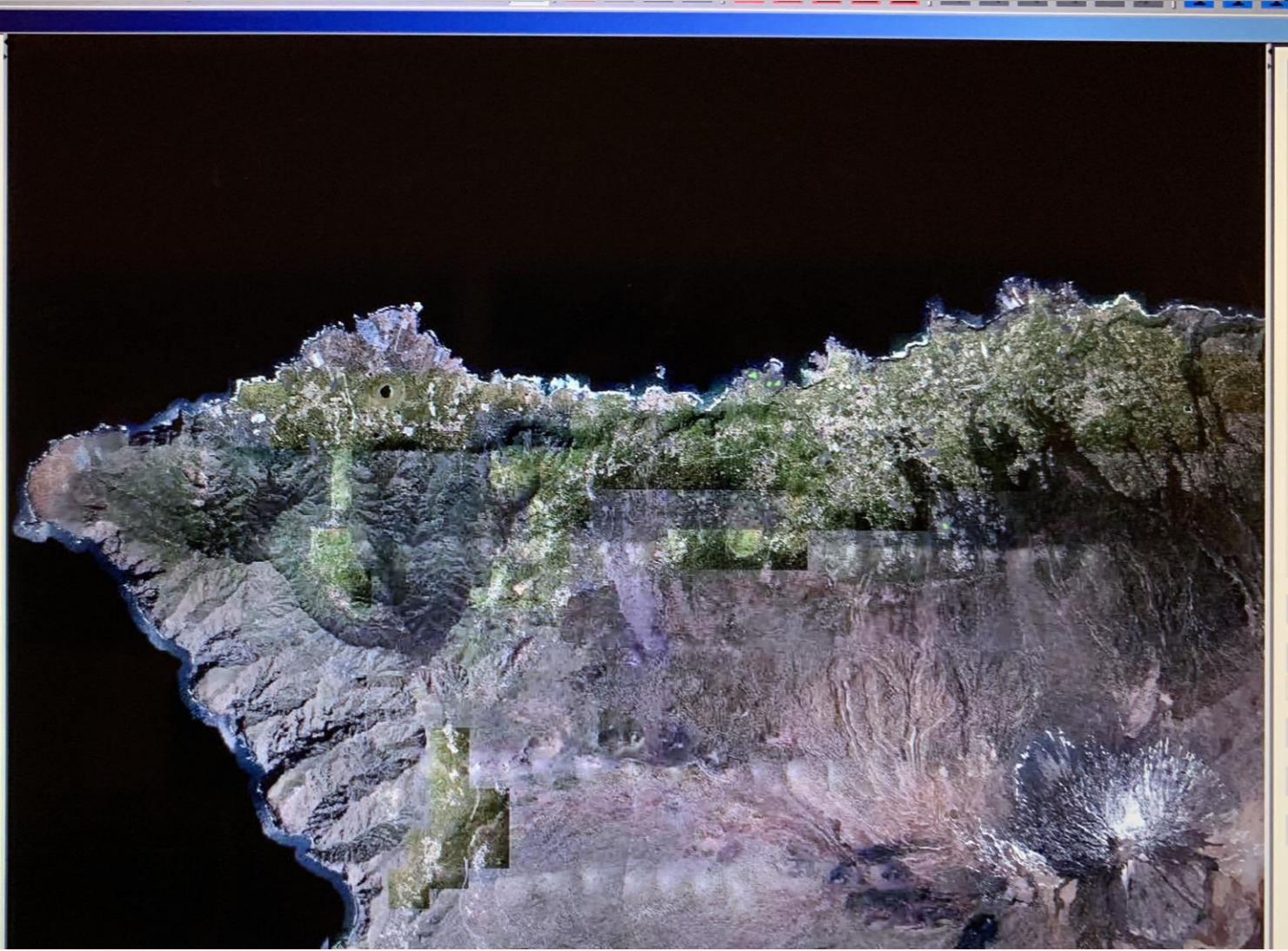
**W** Lugares de Importanc

**W** Zonas de Especial Pro

**W** IDECanarias Planeami

**W** IDECanarias Mapa To

**W** IDECanarias OrtoE



Inscri

ID	IDU
679	
673	
666	
664	5,480,68
651	
648	
639	
637	

No cal

Operac

Docun

Atribu

Opera

Meta

Divisio





FECHA: 10/10/2016



MUITO OBRIGADO

MUCHAS GRACIAS