

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. ASPECTOS JURÍDICOS

- 2.1. Derecho Real 29
 - 2.1.1. Clasificación 30
 - 2.1.2. La protección de los derechos reales 31
 - 2.1.3. La posesión 33
 - 2.1.3.1. Los efectos jurídicos de la posesión 33
 - 2.1.3.2. Objeto de la posesión 34
 - 2.1.3.3. Tipos de posesión 35
 - 2.1.3.4. Modos de adquirir la posesión 38
 - 2.1.3.5. Modos de perder la posesión 39
 - 2.1.4. La propiedad 40
 - 2.1.4.1. Limitaciones a la propiedad 43
 - 2.1.5. La adquisición y transmisión de los derechos reales 43
 - 2.1.5.1. La ocupación 44
 - 2.1.5.2. La prescripción adquisitiva 45
 - 2.1.6. Variación de los derechos reales. La accesión 50
 - 2.1.6.1. Accesión natural de inmueble a inmueble 50
 - 2.1.6.2. Accesión artificial de mueble a inmueble 52
 - 2.1.7. Extinción de los derechos reales 56
 - 2.1.8. Las servidumbres 57
 - 2.1.8.1. Clasificación de las servidumbres 57
 - 2.1.8.2. Sujetos y objetos afectados 58
 - 2.1.8.3. Constitución de las servidumbres 59
 - 2.1.8.4. Modificación de las servidumbres 61
 - 2.1.8.5. Extinción de las servidumbres 61
 - 2.1.8.6. Servidumbres más habituales 62
 - 2.1.9. El derecho de superficie 73
 - 2.1.9.1. Características 73
 - 2.1.9.2. Régimen jurídico del derecho de superficie 74
 - 2.1.10. El derecho de sobreelevación y subedificación 74
 - 2.1.11. La propiedad horizontal 75
 - 2.1.11.1. Legislación aplicable 75
 - 2.1.11.2. Título constitutivo de la propiedad horizontal 75
 - 2.1.11.3. Elementos privativos y comunes 76
 - 2.1.11.4. Los complejos inmobiliarios privados 76
 - 2.1.12. La superposición de inmuebles. Engalabernos 78
- 2.2. Derecho Inmobiliario Registral 80
 - 2.2.1. El Registro de la Propiedad 80
 - 2.2.2. La publicidad registral 81
 - 2.2.2.1. La finca registral y el folio real 82
 - 2.2.2.2. Derechos y actos con acceso al Registro 82
 - 2.2.2.3. La titularidad registral 83
 - 2.2.3. Principios hipotecarios 84
 - 2.2.3.1. El principio de legitimación registral 84
 - 2.2.3.2. El principio de prioridad registral 86
 - 2.2.3.3. La fe pública registral 87
 - 2.2.3.4. El principio de inscripción u oponibilidad 88
 - 2.2.3.5. El principio de inoponibilidad 89
 - 2.2.3.6. El principio de tracto sucesivo 89
 - 2.2.3.7. El principio de rogación 90
 - 2.2.3.8. El principio de legalidad 90
 - 2.2.3.9. El principio de publicidad 91

2.2.4. El procedimiento registral	91
2.2.5. La presentación	92
2.2.6. La calificación	92
2.2.7. Recursos contra la calificación	94
1.2.7.1. El recurso gubernativo	94
2.2.7.2. Apelación a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública	95
2.2.7.3. El recurso judicial contra la calificación	95
2.2.8. El procedimiento inmatriculador	96
2.2.8.1. Procedimientos inmatriculadores	99
2.2.8.2. Otras modalidades de inmatriculación	102
2.2.9. La inscripción y otros asientos	102
2.2.9.1. El asiento de inmatriculación	103
2.2.9.2. El asiento de inscripción	104
2.2.9.3. La anotación preventiva	104
2.2.9.4. La nota marginal	105
2.2.9.5. El asiento de cancelación	105
2.2.9.6. Inexactitud, nulidad y rectificación	107
2.2.10. La base gráfica registral y sus efectos jurídicos	107
2.3. Derecho administrativo	110
2.3.1. Derecho urbanístico	110
2.3.1.1. Régimen urbanístico del suelo	111
2.3.1.2. El planeamiento urbanístico	114
2.3.1.3. La gestión urbanística	119
2.3.2. Derecho catastral	123
2.3.2.1. Descripción, historia y finalidad del Catastro	124
2.3.2.2. El Catastro y la delimitación inmobiliaria	126
2.3.2.3. La subsanación de discrepancias catastrales	128
2.3.3. El patrimonio de las Administraciones Públicas	129
2.3.3.1. Régimen jurídico	129
2.3.3.2. Principios generales del dominio público	130
2.3.3.3. Protección del Patrimonio de las Administraciones Públicas	131
2.3.3.4. Dominio público marítimo-terrestre	137
2.3.3.5. El dominio público hidráulico	145
2.3.3.6. El monte público	152
2.3.3.7. Las vías de comunicación	157
2.3.3.8. Las minas	180
2.3.4. La concentración parcelaria y la unidad mínima de cultivo	183
2.3.4.1. Marco jurídico	184
2.3.4.2. El procedimiento de concentración parcelaria	185
2.3.5. Los límites jurisdiccionales	186
2.3.5.1. Marco legal	188
2.3.5.2. Inscripción	189
2.3.6. La cartografía oficial	192
2.4. Derecho procesal civil	196
2.4.1. Ley de Enjuiciamiento Civil	196
2.4.2. Ley de Jurisdicción Voluntaria	196
2.4.2.1. Expediente de fincas no inscritas en el Registro de la Propiedad	197
2.4.2.2. La conciliación	197

3. ASPECTOS TÉCNICOS 201

3.1. Fundamentos geodésicos y cartográficos	202
3.1.1. La forma de la Tierra	202
3.1.1.1. El Geoide	202
3.1.1.2. El elipsoide	204
3.1.1.3. La influencia de la gravedad	205
3.1.1.4. Mareas	206

3.1.1.5. Tectónica de placas	208
3.1.2. El movimiento de la Tierra	209
3.1.2.1. Traslación	209
3.1.2.2. Rotación	210
3.1.2.3. Precesión y Nutación	210
3.1.2.4. Movimiento del Polo	212
3.1.3. Sistemas de referencia	214
3.1.3.1. ETRS89	216
3.1.4. Marcos de referencia. ETRF89	216
3.1.5. Sistemas de coordenadas	217
3.1.6. Proyecciones Cartográficas	218
3.1.6.1. La proyección UTM	219
3.2. Fundamentos de los GNSS	221
3.2.1. Introducción al GNSS	221
3.2.1.1. Componentes de los GNSS	222
3.2.1.2. Posicionamiento GNSS	224
3.2.2. Metodologías GNSS	226
3.2.2.1. Posicionamiento absoluto	227
3.2.2.2. Posicionamiento relativo	228
3.2.3. Precisiones GNSS	228
3.2.3.1. Posicionamiento absoluto	229
3.2.3.2. Posicionamiento diferencial	230
3.2.3.3. Estático relativo	241
3.3. Fundamentos de Topografía Clásica	243
3.3.1. Elementos topográficos en el plano horizontal	245
3.3.1.1. Ángulos horizontales y verticales. El azimut	245
3.3.1.2. Distancias	246
3.3.1.3. Cálculo de coordenadas	247
3.3.2. Medición de ángulos y distancias. Instrumentos topográficos	248
3.3.2.1. Instrumentos de medida de ángulos. El teodolito	248
3.3.2.2. Instrumentos de medidas de ángulos y distancias. La estación total	252
3.3.3. Métodos topográficos	253
3.3.3.1. Conceptos básicos sobre los errores	254
3.3.3.2. La radiación	256
3.3.3.3. La poligonación o itinerario	258
3.4. Obtención de las coordenadas georreferenciadas	261
3.4.1. Red Geodésica Nacional	261
3.4.1.1. Red clásica monumentada (REGENTE)	261
3.4.1.2. Red de estaciones permanentes GNSS	262
3.4.2. Elección de la metodología y el instrumental	263
3.4.2.1. Factores limitantes a la hora de georreferenciar	264
3.4.2.2. Metodología recomendable según las condiciones	266

4. FUENTES DE INFORMACIÓN 269

4.1. Información del Registro de la Propiedad	269
4.2. Información catastral	273
4.2.1. Certificaciones catastrales	274
4.2.1.1. Certificaciones Literales	274
4.2.1.2. Certificaciones descriptivas y gráficas	275
4.2.2. Ortofotos aéreas digitales	277
4.2.3. Cartografía catastral urbana	277
4.2.4. Cartografía catastral rústica	278
4.2.5. Información alfanumérica	278
4.2.6. Redes Topo-Geodésicas catastrales	278
4.2.7. Cartografía histórica catastral	279
4.2.7.1. Hojas kilométricas	279
4.2.7.2. Cédulas Catastrales	280

4.2.7.3. Avance catastral	281
4.2.7.4. Catastro Topográfico Parcelario	283
4.2.7.5. Fotografía aérea retintada	284
4.2.7.6. Catastro sobre ortofotos	285
4.2.7.7. Cartografía de concentraciones parcelarias	285
4.2.7.8. Planos catastrales realizados entre los años 1980 y 1990	286
4.2.7.9. Implantación	286
4.2.7.10. Primeras revisiones de urbana	287
4.3. Fotografía y ortofotografía aérea. Imágenes de satélite	288
4.3.1. Fotogramas digitales de los vuelos PNOA	288
4.3.2. Mosaicos y ortofotos del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA)	289
4.3.3. Fotogramas históricos	289
4.3.4. Imágenes multiespectrales y pancromáticas de satélite	294
4.4. Datos cartográficos actuales	295
4.5. Cartografía histórica	296
4.5.1. Minutas y primeras ediciones del Mapa Topográfico Nacional	297
4.5.2. Planos de poblaciones y edificios	300
4.6. Cartografía urbanística, territorial y de inventarios	301

5. ESCENARIO NO CONTENCIOSO. SEGURIDAD JURÍDICA PREVENTIVA 303

5.1. El deslinde	303
5.1.1. Deslinde privado	304
5.1.2. Deslinde notarial	307
5.1.3. Deslinde registral	309
5.1.4. Deslinde por procedimiento de jurisdicción voluntaria	312
5.1.5. Deslinde administrativo	314
5.2. Coordinación entre Registro, Catastro y el Límite Legal de la Propiedad	314
5.2.1. Procedimientos de coordinación	317
5.2.1.1. Procedimiento registral	317
5.2.1.2. Procedimiento notarial	318
5.2.1.3. Procedimiento catastral y registral	319
5.2.2. La representación gráfica alternativa	320
5.2.2.1. Representación gráfica alternativa suscrita por Técnico Competente	321
5.2.2.2. Representación gráfica alternativa aprobada por la Administración	324
5.2.2.3. El fichero GML de fincas y parcelas	324
5.2.2.4. La validación gráfica catastral	329
5.2.3. Efectos de la coordinación	334
5.3. La inscripción de construcciones, plantaciones o instalaciones	336
5.3.1. El fichero GML de construcciones	338
5.4. La recuperación y mejora geométrica jurisdiccional	343
5.4.1. Obtención de la documentación de partida	343
5.4.2. Materialización sobre el terreno de las líneas límite	346
5.4.3. Validación jurídica de la nueva geometría	346
5.4.4. Actualización en el Registro Central de Cartografía y en el Registro de Entidades Locales	347

6. ESCENARIO CONTENCIOSO 349

6.1. Procedimientos extrajudiciales	349
6.1.1. Conciliación	350
6.1.1.1. Procedimiento regulado en la Ley de Jurisdicción Voluntaria	351
6.1.1.2. La conciliación registral	352
6.1.1.3. La conciliación notarial	353
6.1.2. Mediación	353

6.1.2.1	Consideraciones generales	355
6.1.2.2.	El mediador	356
6.1.2.3.	El procedimiento de mediación	357
6.1.2.4.	El acuerdo de mediación	359
6.1.3.	Arbitraje	360
6.2.	Procedimientos judiciales	361
6.2.1.	La valoración del dictamen pericial en delimitación inmobiliaria	362
6.2.1.1.	Cualificación profesional y adecuación del perfil técnico idóneo a los hechos juzgados	363
6.2.1.2.	Calidad en la documentación y datos previos recabados y observados	364
6.2.1.3.	Visita al inmueble por parte del Perito	365
6.2.1.4.	Metodología y operaciones técnicas practicadas	366
6.2.1.5.	Empleo de los instrumentos técnicos idóneos	366
6.2.1.6.	Contundencia de las conclusiones del dictamen y la intervención oral	367
6.2.1.7.	Coincidencia o contradicción de los dictámenes periciales	368
6.2.2.	La pericia de la delimitación inmobiliaria	369
6.3.	Acciones contenciosas de protección de los derechos reales	371
6.3.1.	Acción de retener o recobrar la posesión	371
6.3.2.	Acción reivindicatoria	372
6.3.3.	Acción de deslinde	373
6.3.4.	Acción declarativa de dominio	373
6.3.5.	Acción confesoria o negatoria	374
6.3.6.	La acción publiciana	375
6.3.7.	La acción del artículo 41 de la Ley Hipotecaria	375

7. ESQUEMA GENERAL DE LA CASUÍSTICA EN DELIMITACIÓN INMOBILIARIA 379

8. BIBLIOGRAFÍA 383

9. GLOSARIO DE SIGLAS 389