



Escola Politècnica Superior  
d'Edificació de Barcelona

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA

## INGENIERÍA TÉCNICA TOPOGRÁFICA PROYECTO FINAL DE CARRERA

DESLINDE DE UNA PROPIEDAD Y PROCEDIMIENTO DE  
SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS CATASTRALES EN EL  
TÉRMINO MUNICIPAL DE SANT JOAN EN LA ISLA DE  
MALLORCA.

**Proyectista:** María José Camacho Cerdón

**Director/s:** Mercedes Sanz Conde y Rogelio López Bravo

**Convocatoria:** Febrero 2013



## RESUMEN

El objetivo de este trabajo es resolver el deslinde en una finca rústica del municipio de Sant Joan en la isla de Mallorca. Para la realización de dicho deslinde habrá que efectuar un levantamiento topográfico y toda una investigación histórica catastral y registral de su origen y procedencia aprovechando para ello la riqueza cartográfica catastral de algunos municipios de las islas Baleares. Esta investigación también abarca en parte a las fincas vecinas y colindantes, algunas de las cuales intervienen en el deslinde.

En efecto Sant Joan posee un catastro llamado El Parcelario estadístico de 1864 y su Amillaramiento los cuales han sido utilizados como base gráfica y literal para el inicio del Registro de la Propiedad hacia 1870.

Se han analizado los posteriores catastros de 1956, 1981 y 2003 que coincide con el actualmente vigente, recabando información en el ayuntamiento de Sant Joan y en la Sede Electrónica del Catastro.

También he hecho un seguimiento registral, solicitando información en El Registro de la Propiedad de Petra pueblo vecino de Sant Joan, distrito hipotecario al cual pertenecen las fincas registrales de Sant Joan.

La finca a deslindar es la Finca Registral (F.R.) 14689 denominada “Puig de Carritx, La Rota de Son Rebaso o Son Rebassa”, agrupación de la F.R.1609, F.R. 5611 y F.R. 12114, que se corresponden respectivamente con las parcelas catastrales (P.C), 194, 195 y 202 del polígono nº7 de rústica del término municipal de Sant Joan en la isla de Mallorca.

La finalidad de este deslinde es subsanar las discrepancias con el Catastro en cuanto a la superficie y límites de dicha finca, debido a la alteración catastral que sufrió el conjunto en la revisión del año 2003 resultando una menor cabida para la finca.

Esta menor cabida supone no poder acometer un proyecto constructivo de vivienda en dicha finca por no reunir en Catastro la superficie mínima requerida para ello, lo cual contrasta con la superficie escriturada y registrada en el Registro de la Propiedad que es mayor y si permitiría hacerlo.

El objeto de la investigación histórica es determinar cómo ha evolucionado la finca y las que se hacen participar en el deslinde y cómo eran sus fincas matrices en origen, antes de dividirse o segregarse con el paso de los años y determinar sus linderos reales en la actualidad.

El resultado del deslinde es que las fincas tienen una superficie mayor que la escriturada y mayor que la superficie catastral proporcionada por Catastro. Es por ello que propongo como acometer un procedimiento de subsanción de discrepancias para instar a Catastro a corregir esta diferencia.



**ÍNDICE**

<b>GLOSARIO</b> .....	5
<b>1. INTRODUCCIÓN</b> .....	7
<b>2. EMPLAZAMIENTO</b> .....	9
<b>3. EL PROBLEMA DE LA SUPERFICIE</b> .....	11
3.1.SUPERFICIE CATASTRAL.....	11
3.2.SUPERFICIE CATASTRAL EN FORMATO DXF.....	12
3.3.SUPERFICIE REGISTRAL.....	12
3.4.SUPERFICIE REAL.....	14
<b>4. DOCUMENTACIÓN</b> .....	15
4.1.DOCUMENTACIÓN LITERAL.....	15
4.1.1. ESCRITURAS DE PROPIEDAD.....	15
4.1.2. CERTIFICACIÓN LITERAL DE LA FINCA REGISTRAL 14689 Y SU PROCEDENCIA.....	15
4.1.3. NOTAS SIMPLES INFORMATIVAS.....	16
4.1.4. CENSOS PARCELARIOS CONSULTADOS EN EL AYUNTAMIENTO DE SANT JOAN.....	17
4.1.4.1. Fichas del parcelario de 1956.....	17
4.1.4.2. Censo del parcelario de 1981 y 2003.....	17
4.2.DOCUMENTACIÓN LITERAL Y GRÁFICA.....	18
4.2.1. ANTECEDENTES: LA CARTOGRAFÍA ESPAÑOLA DEL SIGLO XIX.....	19
4.2.2. PLANO PARCELARIO ESTADÍSTICO Y AMILLARAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SANT JOAN DE 1864.....	21
4.2.3. CONSULTAS DESCRIPTIVAS Y GRÁFICAS DE LA SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO (SEC).....	23
4.3.DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	24
4.3.1. DE LA INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES DE LAS ISLAS BALEARES IDEIB.....	24
4.3.1.1. Ortofotografía del año 1956.....	24
4.3.1.2. Ortofotografía del año 2010-2011.....	24
4.3.1.3. Cartografía catastral actual.....	25
4.3.2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL AYUNTAMIENTO DE SANT JOAN..	26
4.3.2.1. Planos del catastro parcelario de rústica de 1956.....	26
4.3.2.2. Fotocopia ortofoto revisión catastro de 1981.....	27
4.3.3. CARTOGRAFIA CATASTRAL EN FORMATO DXF.....	28
<b>5. FASES DEL TRABAJO</b> .....	29
5.1. ANTECEDENTES.....	29
5.2. ANÁLISIS DE DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL CLIENTE.....	30
5.2.1. DENOMINACIÓN DE LA FINCA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EN EL CATASTRO.....	30
5.3. RECONOCIMIENTO DEL TERRENO CON EL PROPIETARIO.....	30
5.4. DECISIONES PARA ACOMETER EL DESLINDE.....	31
<b>6. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO</b> .....	35
6.1.INSTRUMENTOS Y PROGRAMAS UTILIZADOS.....	35
6.1.1. INSTRUMENTAL UTILIZADO PARA EL TRABAJO DE CAMPO.....	35
6.1.2. PROGRAMAS UTILIZADOS PARA EL TRABAJO DE GABINETE.....	35
6.2. TRABAJO DE CAMPO.....	35
6.2.1. COORDENADAS DE LA BASE ROTA.....	35
6.2.2. CALIBRACIÓN SOBRE LA RED REGENTE Y LA RED NAP.....	36
6.3. LEVANTAMIENTO.....	39
6.4. NORMAS GENERALES DE CARTOGRAFÍA CATASTRAL.....	40
6.4.1. SISTEMA DE REFERENCIA.....	40

6.4.2.	SISTEMA DE REFERENCIA ALTIMÉTRICO.....	40
6.4.3.	REPRESENTACIÓN PLANIMÉTRICA DE CARTOGRAFÍA OFICIAL.....	40
<b>7.</b>	<b>ANÁLISIS HISTÓRICO DE LAS FINCAS.....</b>	<b>41</b>
7.1.	EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	41
7.2.	EN EL CATASTRO.....	42
7.2.1.	AMILLAMIENTO Y PARCELARIO DE 1864.....	42
7.2.2.	CENSO DEL PARCELARIO DE 1956.....	43
7.2.3.	CENSO DEL PARCELARIO DE 1981.....	45
7.2.4.	CENSO DEL PARCELARIO DE 2003.....	46
<b>8.</b>	<b>DESLINDE Y SOLUCIÓN PARA CATASTRO.....</b>	<b>47</b>
8.1.	CORRESPONDENCIA DE LAS PARCELAS EN EL CATASTRO CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	48
8.2.	PROPUESTA DE DESLINDE Y ACTA DE DESLINDE.....	48
8.3.	MODELO DE MEMORIA A ENTREGAR EN CATASTRO.....	49
8.3.1.	MODELO MEMORIA.....	49
8.3.2.	DICTAMEN.....	51
8.3.3.	ESCRITO A LA GERENCIA DE CATASTRO.....	53
<b>9.</b>	<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>57</b>
<b>10.</b>	<b>BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES EN LÍNEA.....</b>	<b>59</b>
<b>11.</b>	<b>CONTENIDOS DEL CD.....</b>	<b>61</b>
	<b>ANEXOS</b>	
	<b>PLANOS</b>	

## GLOSARIO

### GLOSARIO DE SIGLAS:

CEM – Centro Español de Metrología.  
CIM – Consell Insular de Mallorca.  
DGC – Dirección General de Catastro.  
DWG – *DraWinG*, formato de autocad para archivos de dibujo computerizado.  
DXF – *Drawing eXchange Format*.  
EPSG – *European Petroleum Survey Group*.  
FR – Finca Registral.  
IDEIB – Infraestructura de Datos Espaciales de las Islas Baleares.  
IGN – Instituto Geográfico Nacional.  
MTIB – Mapa Topográfico de las Islas Baleares.  
NNSS – Normas Subsidiarias de planeamiento urbanístico.  
OVC – Oficina Virtual de Catastro.  
PC – Parcela Catastral.  
PIC – Punto de Información Catastral.  
PNOA – Plan Nacional de Ortofotografía Aérea.  
PTM – Plan Territorial de Mallorca.  
RD – Real Decreto.  
SEC – Sede Electrónica de Catastro.  
SITIBSA – Servicio de Información Territorial de las Islas Baleares Sociedad Anónima.  
UTM – *Universal Transverse Mercator*.  
XGAIB – Xarxa Geodésica Activa de las Islas Baleares.

### GLOSARIO DE TÉRMINOS:

AMILLARAMIENTO – Padrón en que constan los bienes (los capitales y utilidades) amillarados o evaluados de los vecinos de un pueblo, para repartir entre ellos las contribuciones.

DESLINDE – Se entiende por deslinde al acto formal de distinguir los límites de una propiedad. (El deslinde no indica quién es el propietario de la propiedad, sí su forma y dimensiones).

FINCA REGISTRAL – Es la porción de territorio delimitada por el dominio de una o de varias personas.

PARCELA CATASTRAL – (Ley de 1906), porción de terreno cerrada por una línea poligonal que pertenece a un solo propietario, o a varios proindiviso, dentro de un término municipal.

REFERENCIA CATASTRAL – Es el identificador oficial y obligatorio de los bienes inmuebles. Consiste en un código alfanumérico, formado por veinte caracteres que es asignado por el Catastro de manera que todo inmueble debe tener una única referencia catastral.

SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS - Consiste en la modificación de datos catastrales cuando la Administración tenga conocimiento de la falta de concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles y la realidad inmobiliaria y su origen no se deba al incumplimiento de la obligación de declarar o comunicar.



## 1. INTRODUCCIÓN

### SECUENCIAS DE UN TRABAJO CATASTRAL

#### PASO 1:

El ciudadano consigue información de su propiedad por medio de la Sede Electrónica del Catastro (SEC).

<https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA>

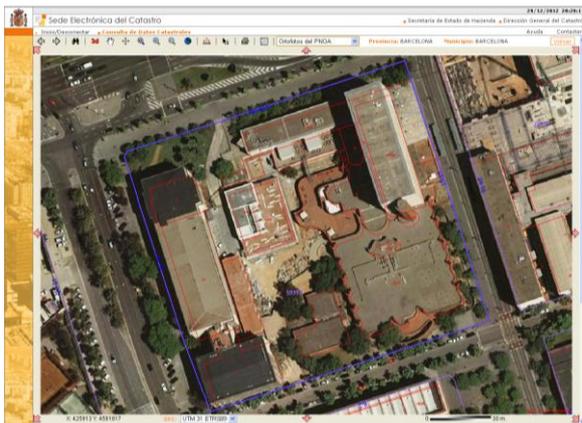


Figura 1.1: Cartografía catastral sobre ortofoto.

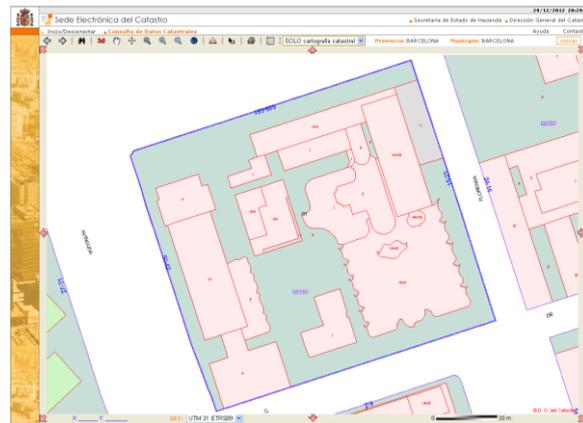


Figura 1.2: Cartografía catastral.

#### PASO 2:

Casos posibles:

- La superficie asignada por Catastro no coincide con la reflejada en sus escrituras de propiedad (la propiedad la marcan las escrituras), o los límites dibujados por Catastro difieren de los límites reales en campo.
- La superficie asignada por Catastro no le encaja con la superficie que él estima que existe en la realidad.

PASO 3: Contacta con un Ingeniero Técnico en Topografía.

PASO4: El Ingeniero Técnico en topografía, I.T.T. aconsejará al propietario sobre las características y variaciones en el tipo de medición que debe efectuar y sus necesidades:

Si es simplemente para conocer la superficie, el levantamiento realizado es válido.

Si necesita el levantamiento para obtener un documento oficial y que Catastro modifique su superficie para llevarla a coincidir con la realidad del terreno y escrituras el I.T.T. procederá a realizar un PROCEDIMIENTO DE SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS EN CATASTRO según convenio de colaboración entre la Dirección General de Catastro y el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía de febrero de 2007. (Ver anexo)

**Si la propiedad está perfectamente delimitada** → no existe ningún problema con colindantes. El trabajo se ejecutará de la forma más conveniente que considere el I.T.T. Se realizará un reportaje fotográfico para que no exista ninguna duda en los límites tomados en campo.

Se solicitará la información catastral necesaria a través del P.I.C. (Punto de Información Catastral) del Colegio de Ingenieros Técnicos Topógrafos COITT, con autorización del propietario.

**Si la propiedad no tiene definida en campo las lindes.** Hay que asesorar al cliente del proceso de trabajo para que sea válido ante Justicia, Catastro, Notarios y Registradores. Pasos a seguir:

1.- Amojonar todos los vértices de la propiedad:

El propietario definirá en campo cuáles son sus lindes. Si no es posible, el ingeniero técnico topógrafo replanteará la finca con los datos que posea (no hace falta la presencia del propietario).

2.- Reportaje fotográfico lo más amplio posible para que no exista ninguna duda en los límites tomados en campo.

3.- Se localiza a los vecinos colindantes y se les informa del levantamiento topográfico a llevar a cabo con objeto de deslindar la finca. Éstos mostrarán al I.T.T. si hay algún nuevo mojón a tener en cuenta. La localización de datos de los propietarios colindantes se realiza en el propio pueblo (vecinos), en el propio Ayuntamiento o en el Catastro a través del PIC del Colegio.

4.- El ingeniero técnico topógrafo, realiza el levantamiento topográfico.

5.- Citación de los colindantes (burofax) se les comunicará fecha y hora para que se personen en la finca objeto del deslinde, provistos de su D.N.I. y de una copia de las escrituras que acrediten su propiedad. Asistencia no necesaria si dan su conformidad al plano levantado mediante protocolización del mismo.

6.- En la fecha y hora prevista se hace un reconocimiento de mojones y linderos. En caso de existir acuerdo entre los vecinos de las lindes marcadas en campo, se procederá a la firma del Acta de Deslinde Contradictorio (tantas copias como vecinos aceptantes más una copia para el promotor y otra para el Catastro). El Acta es un documento en el que se reconocen los linderos, acompañado de un plano del levantamiento también firmado.

En caso de no haber acuerdo, se tratará de redactar el Acta de Deslinde Contradictorio con las objeciones que presente el colindante que no esté de acuerdo, dejando constancia de la desavenencia.

**PASO 5:**

El ingeniero enviará el trabajo realizado para su visado al colegio de topógrafos y este supervisará que cumple los requisitos necesarios y lo entrará en Catastro de manera telemática a través del PIC.

En el trabajo se presentará un escrito razonando la diferencia de superficie existente entre la reflejada en el Catastro y la medición real obtenida en campo. Se acompañará de

- Documentación (memoria, planos, cálculos,...) en PDF
- Fichero DXF con coordenadas UTM de la línea perimetral de la parcela
- Actas de Deslinde Contradictorio.

El ciudadano está dando pié a la Administración para que inicie un EXPEDIENTE DE SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS.

**PASO 6:**

La Gerencia de Catastro realiza un informe sobre la procedencia o no de iniciar el correspondiente procedimiento. Si se estima procedente se notifica al interesado dándole un plazo de alegaciones de 15 días.

El expediente deberá tramitarse y notificarse en el plazo máximo de 6 meses a partir de su comunicación.

A continuación, si se tuviera constancia de terceros interesados (colindantes) la Gerencia notificará la apertura de un plazo de alegaciones (15 días).

Si al examinar las alegaciones, finalizado el plazo de éstas, no existen errores ni discrepancias, la Gerencia modificará los datos catastrales erróneos o inexactos con el trabajo topográfico aportado por el I.T.T.



En la imagen está señalada en color rojo la zona de actuación del levantamiento del trabajo a desarrollar. La finca registral se encuentra en el paraje llamado *Puig de Carritx, Las Rotas de Son Rebaso o Son Rebassa*, al Norte de la carretera MA-3230 de Sant Joan a Petra.

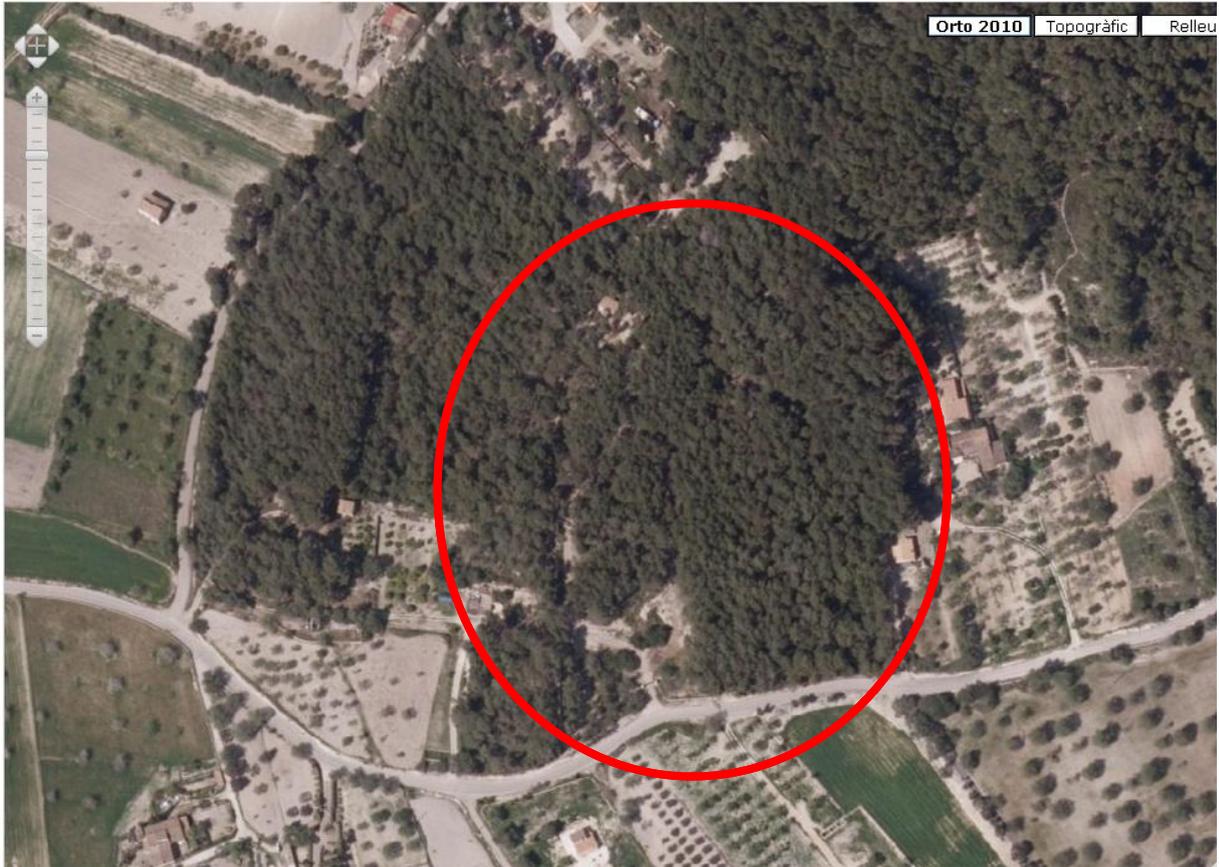


Figura 2.3: Ortofoto 2010 IDEIB. En rojo zona de actuación.

### 3. EL PROBLEMA DE LA SUPERFICIE

Cuando se realiza un trabajo catastral, nos encontramos con que tenemos que trabajar con distintas superficies asociadas a una misma propiedad. Estas superficies generalmente no coinciden.

La propiedad la marca el Registro de la Propiedad, la superficie catastral debería coincidir con la registral, lo normal es que sea muy similar, la catastral es de carácter tributario.

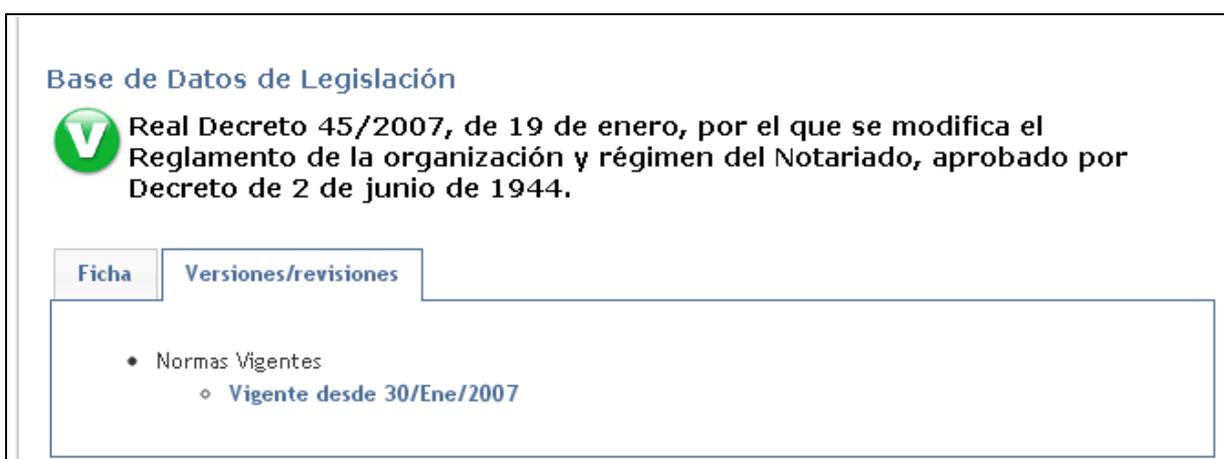
#### 3.1. SUPERFICIE CATASTRAL

Es la superficie que obtenemos al hacer una consulta en la Sede Electrónica de Catastro entrando con la referencia catastral de nuestra finca. Actualmente esta superficie es la que figura en las certificaciones catastrales que son obligatorias cuando se hace una transmisión patrimonial ante notario.

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 en zonas 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.

Desde el año 2007 cuando el notario protocoliza una transmisión (herencia, compraventa...) de un bien inmueble, la escritura tiene que ir acompañada de la certificación catastral del día (ver en el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, los artículos 170 y 171 del Reglamento del Notariado).

[http://noticias.juridicas.com/base\\_datos/Admin/rd45-2007.html](http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/rd45-2007.html)



The image shows a screenshot of a web-based legislative database. At the top, it says 'Base de Datos de Legislación'. Below that is a green circular icon with a white 'V' and the text 'Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, por el que se modifica el Reglamento de la organización y régimen del Notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944.' There are two tabs: 'Ficha' (selected) and 'Versiones/revisiones'. Under the 'Ficha' tab, there is a list of 'Normas Vigentes' with one entry: 'Vigente desde 30/Ene/2007'.

Figura 3.1: Real Decreto 45/2007

*Artículo 170.*  
*En los documentos sujetos a registro, el notario hará la descripción de los bienes que constituyan su objeto expresando con la mayor exactitud posible aquellas circunstancias que sean imprescindibles para realizar la inscripción.*

*A requerimiento de los otorgantes o cuando el notario lo juzgue conveniente, podrá añadirse cualesquiera otras circunstancias descriptivas no exigidas por la legislación registral, que faciliten una mejor determinación del objeto del negocio jurídico formalizado.*

*Tratándose de bienes inmuebles, la descripción incluirá la referencia catastral que les corresponda, así como la certificación catastral descriptiva y gráfica, en los términos establecidos en la normativa catastral.*

Noventa. 🖱️ Se modifica el artículo 171, que pasa a tener la siguiente redacción:

*Artículo 171.*  
*"En la descripción de los inmuebles, los notarios rectificarán los datos equivocados de acuerdo con lo que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que refleje su realidad material".*  
*"Al realizar la rectificación se consignarán con los datos nuevos los que aparezcan en el título para la debida identificación de la finca con los asientos del Registro; y en los documentos posteriores sólo será preciso consignar la descripción actualizada, rectificándola de nuevo si fuere preciso".*

Figura 3.2: Artículos 170 y 171

### 3.2. SUPERFICIE CATASTRAL EN FORMATO DXF

Es prácticamente igual a la superficie definida en el punto 3.1, pero hay veces en que no coincide con ella. Se obtiene al solicitar en la Sede Electrónica de Catastro el fichero de coordenadas de la parcela en formato DXF. Es necesario acceder a la SEC con el certificado digital o con el DNI electrónico para bajarse los datos.

### 3.3. SUPERFICIE REGISTRAL

Es la superficie de la finca que consta en la inscripción en el Registro de la Propiedad, que no siempre coincide con la que figura en la escritura notarial (caso, por ejemplo, de una mayor cabida protocolizada ante Notario, pero no aceptada por el Registrador).

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 y cualquier otro interesado (el comprador de un bien inmueble podrá servirse de los libros registrales para demostrar que su vendedor es el dueño de tales bienes). Es una institución que nos dice de un modo público, solemne y fiable, no solo quién es el propietario de un determinado bien inmueble, sino además qué superficie tiene, cuáles son sus lindes y qué cargas y gravámenes existen sobre ese inmueble.

Si bien es cierto que los datos registrales no aseguran la identidad de los datos físicos (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 catastral actualmente existente de todo el territorio no tiene la suficiente precisión para asegurar los datos físicos de las fincas. Por tanto, **en el caso de que se utilice la cartografía catastral como base en el Registro, solo sería útil si su finalidad es meramente la de posicionar una finca en un determinado entorno geográfico.**

Cuando se hace una transmisión de un bien inmueble, el notario puede hacer una mayor cabida de su superficie como máximo de 1/20 de ella (según artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario), figura 3.3 y figura 3.4.

Se entiende por **Exceso de Cabida** al incremento o reducción de cabida, es decir a la rectificación de superficie inscrita en el Registro, bien por exceso o por defecto. Se trata sólo de la rectificación de un dato erróneo referido a la descripción de la finca, de modo que la superficie que se quiere constatar es la que debió figurar desde el primer momento por ser la realmente contenida dentro de los linderos originariamente registrados.

**Base de Datos de Legislación**

---



**Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.**

Vigente

---

**TÍTULO VI.**  
**DE LA CONCORDANCIA ENTRE EL REGISTRO Y LA REALIDAD JURÍDICA.**

*Expediente de dominio*

**Artículo 272.**

Figura 3.3: Reglamento Hipotecario.

[http://noticias.juridicas.com/base\\_datos/Privado/rh.t6.html#a298](http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/rh.t6.html#a298)

**Artículo 298.**

1. Con arreglo a lo dispuesto en los [artículos 199 párrafo b\)](#) y [205 de la Ley](#), la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna se practicará mediante el título público de su adquisición, en los siguientes casos:
  1. Siempre que el transmitente o causante acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente.
  2. En su defecto, cuando se complementa el título público adquisitivo con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño.

En ambos casos el título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca o fincas que se traten de inmatricular, y se incorporará o acompañará al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente.

El acta de notoriedad complementaria, tendrá por objeto comprobar y declarar la notoriedad de que el transmitente de la finca o fincas que se pretendan inmatricular es tenido como dueño de ellas, a juicio del Notario autorizante, y se tramitará conforme al [artículo 209 del Reglamento Notarial](#), pudiendo autorizarse al tiempo o con posterioridad al título público al que complementa.

2. La inscripción que se realice contendrá, además de las circunstancias generales, las esenciales del título del transmitente o del acta de notoriedad complementaria. Además expresará que el asiento se practica conforme al [artículo 205 de la Ley](#), con la limitación del [artículo 207 de la misma Ley](#), y quedando supeditada su eficacia a la constancia registral de la publicación del edicto regulado en el apartado 4 siguiente. Iguales extremos se harán constar en la nota de despacho al pie del título.
3. Asimismo, podrán inmatricularse los excesos de cabida de las fincas ya inscritas, que resulten de títulos públicos de adquisición, siempre que se acredite en la forma prevista en el apartado 1 la previa adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida resultante, se exprese la referencia catastral y se incorpore o acompañe certificación catastral, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente.

Del mismo modo podrán inscribirse los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral o, cuando fueren inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, con el certificado o informe de técnico competente, en los términos previstos en el artículo 53 de la Ley de 30 de diciembre de 1996, que permitan la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, sin necesidad de título traslativo.

También podrán inscribirse los excesos de cabida en virtud de expediente de dominio conforme a lo previsto en la [Ley Hipotecaria](#) y en este Reglamento, o en virtud del acta de presencia y notoriedad regulada en la legislación citada anteriormente sobre referencia catastral.

De otra parte, podrán hacerse constar en el Registro, como rectificación de superficie, los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita.

En todos los casos será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie.

Figura 3.4: Reglamento Hipotecario.

Caso de que la mayor cabida sea superior a este 1/20 de la superficie el Notario debe acometer un acta de notoriedad citando a los colindantes y obteniendo su aceptación.

### 3.4. SUPERFICIE REAL

Es la superficie procedente de una medición topográfica de la finca, contenida dentro de los linderos físicos que la delimitan.

En resumen, vemos que en el caso de transmisión de un inmueble, el notario puede cambiar la superficie de la finca que se vende o se hereda por la que da la certificación catastral del día y si esa superficie catastral es errónea o no está actualizada se transmite un error a la nueva escritura de propiedad. Por eso es muy importante subsanar las discrepancias catastrales, porque no hay que olvidar que **la plena propiedad se obtiene con la escritura inmatriculada en el Registro de la Propiedad y no el Catastro.**

## 4. DOCUMENTACIÓN

### 4.1. DOCUMENTACIÓN LITERAL

#### 4.1.1. ESCRITURAS DE PROPIEDAD

Las escrituras de propiedad o títulos de propiedad son un documento válido de titularidad de un bien inmueble, en nuestro caso de una finca rústica.

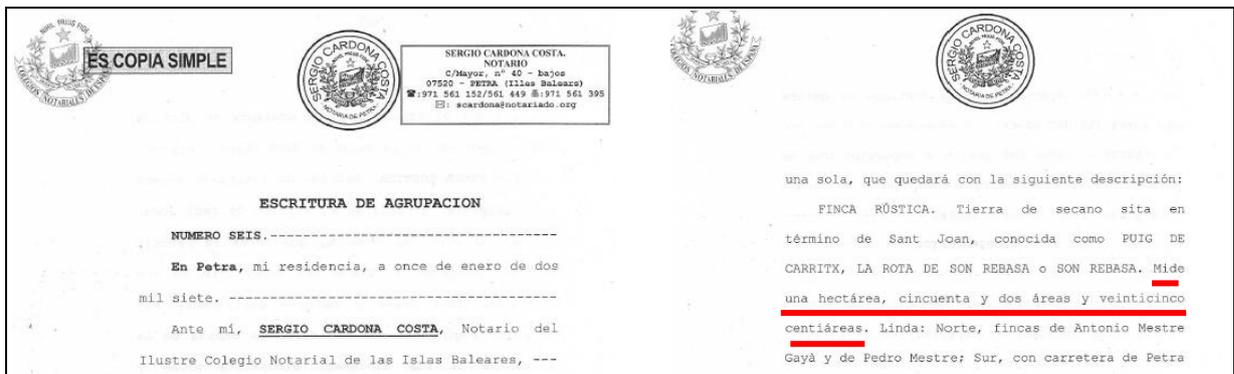


Figura 4.1.1: Escritura de propiedad.

#### 4.1.2. CERTIFICACIÓN LITERAL DE LA FINCA REGISTRAL 14689 Y SU PROCEDENCIA

La certificación es un documento público en el que se hace constar el contenido de los libros del Registro de la Propiedad.

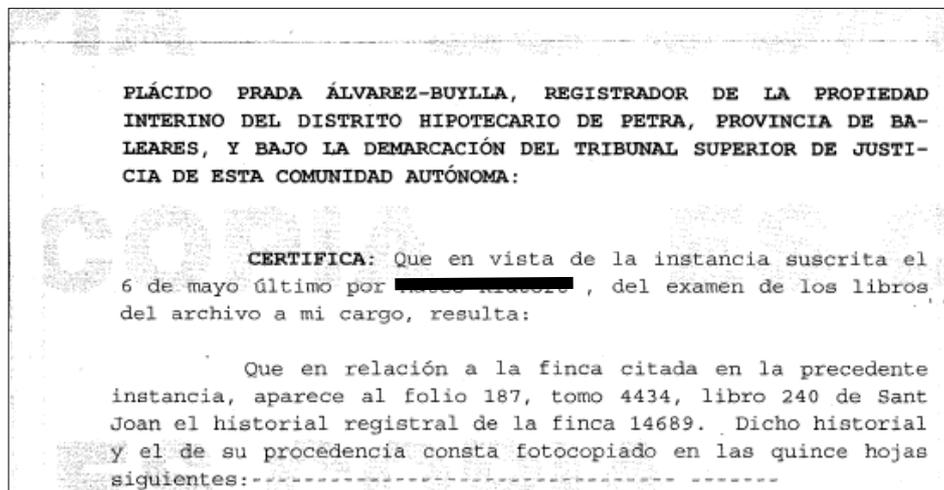


Figura 4.1.2.1: Certificación literal F.R.14689.

La certificación literal comprende íntegramente los asientos a que se refiere, es el historial registral a origen de la finca y su procedencia.

		IB	PETRA	Sant Joan	240	4434
NOTAS MARGINALES		N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 14689			187
<p>AFFECTA esta finca por el plazo de CINCO AÑOS a la revisión del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando liberada la misma por la cantidad de 155,63 EUROS satisfechas por autoliquidación. Petra, 27 de febrero de 2007.</p>		1.º agrup.	<p>RÚSTICA: Tierra de secano e indivisible, sita en término de Sant Joan, conocida como Pulg de Carritx, La Rota de Son Rebasa o Son Rebasa, de cabida según el Registro de una hectárea cuarenta y siete áreas, veinticinco centiáreas, y según catastro mide una hectárea, cincuenta y dos áreas y veinticinco centiáreas. Linda: Norte, fincas de [redacted] y de [redacted]; Sur, con carretera de Petra y fincas de [redacted] y de Este, finca de [redacted] y Oeste, tierras de [redacted] y de [redacted]. Referencias catastrales números 07049A00700202000JH, 07049A007001940000JX y 07049A007001950000JI. Esta finca se forma por agrupación de las tres designas siguientes: Primera.- De la inscrita con el número 12.114, al folio 79 del tomo 4.318 libro 214 de Sant Joan, inscripción 2ª. Segunda.- De la inscrita con el número 1.609 al folio 61 del tomo 4.420 libro 236 de Sant Joan, inscripción 6ª. Y Tercera.- De la inscrita bajo el número 5.611 al folio 52 del tomo 4.434, libro 240 de Sant Joan, inscripción 4ª. CARGAS: La primera designa se tiene en usufructo de [redacted]; y las segunda y tercera se hallan afectas al pago del Impuesto, según notas puestas al margen de las mismas. Valor de la agrupación [redacted].</p> <p>[redacted] es titular de las expresadas designas, según las inscripciones citadas, con la cabida expresada en primer lugar, y parte de la misma tenida en usufructo. Y por escritura otorgada el once de enero de dos mil siete ante el notario de Petra don Sergio Cardona Costa, al ser dichas designas colindantes entre sí las agrupa formando la finca descrita en este asiento, cuya inscripción califica por la validez consuetudinaria de segunda línea. En su virtud inscribo la finca de este número con la cabida de una hectárea, cincuenta y dos áreas y veinticinco centiáreas a favor de don Mateo Riutort Martí, por título de agrupación, si bien parte de la misma sólo en nuda propiedad, cuyo exceso de cabida de cinco áreas se ha inscrito al amparo del Art. 298.3.4 RH. Así resulta de la referida escritura, cuya primera copia fue presentada a las diez horas y cincuenta y cinco minutos del día quince de febrero de dos mil siete, asiento 765 del Diario 12. Pagado Impuesto y archivada Carta de Pago. Petra, veintisiete de febrero de dos mil siete.</p>			

Figura 4.1.2.2: Certificación literal F.R.14689 de Sant Joan.

4.1.3. NOTAS SIMPLES INFORMATIVAS

La nota simple informativa es un extracto del historial jurídico de un inmueble en el que se expresan datos tales como la titularidad, la superficie y las cargas de la finca que constituya su objeto.



## NOTA SIMPLE INFORMATIVA J 1665979

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PETRA**  
**NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS**

Página 1 de 2  
 Fecha 4/5/2009  
 Hora 10:19

Finca : 14689 de Sant Joan IDUFIR: 07029000377748

Solicitante :  
 Población ..:

**DATOS REGISTRALES**

Tomo 4434 Libro 240 Folio 187

**DESCRIPCION**

RÚSTICA: Tierra de secano e indivisible, sita en término de Sant Joan, conocida como Pulg de Carritx, La Rota de Son Rebasa o Son Rebasa. Mide una hectárea, cincuenta y dos áreas y veinticinco centiáreas. Linda: Norte, fincas de Antonio

Figura 4.1.3.1: Nota Simple.

## 4.1.4. CENSOS PARCELARIOS CONSULTADOS EN EL AYUNTAMIENTO DE SANT JOAN

## 4.1.4.1. Fichas del parcelario de 1956.

El Catastro de rústica del municipio de Sant Joan está integrado por nueve polígonos y cada parcela de las que conforman el polígono tiene una ficha.

**SAN JUAN - BALEARES**

BA [REDACTED] Hoja Catastral Núm. [REDACTED]  
 N.º de la Parcela **52**  
 RAMON N.º del Polígono **2**  
 C [REDACTED] N.º de la Fotografía [REDACTED]

Domicilio *J. [REDACTED]* Localidad [REDACTED]

LINDEROS N **92** E **82 y otros**  
 S **Camino** O **79 y 53**

Propietario a quien paso [REDACTED]

Procedencia [REDACTED]

VARIACIONES DE LA PARCELA

Figura 4.1.4.1.1: Número de parcela y polígono

**Características de la Parcela y Sub-Parcelas**

Número de		PARAJE O PAGO	Superficie			CULTIVO	Clase	LIQUIDO IMPONIBLE	
Polígono	Parcela		Has.	Ars.	Cas.			Ptas.	Cts.
		La Creu del Coll	1	40	92	Cereal S. 1ª	1007	58	

Figura 4.1.4.1.2: Superficie y cultivo

## 4.1.4.2. Censos de los parcelarios de 1981 y 2003.

Tanto los datos de superficies del parcelario de 1981 como los de 2003 he obtenido permiso del ayuntamiento para consultarlos.

## 4.2. DOCUMENTACIÓN LITERAL Y GRÁFICA

### 4.2.1. ANTECEDENTES: LA CARTOGRAFÍA PARCELARIA DEL SIGLO XIX

A lo largo de la segunda mitad del siglo XIX se desarrollan dos grandes modelos de averiguación catastral que dieron lugar a dos familias distintas de planos parcelarios.

El primer modelo corresponde a los trabajos de estadística territorial emprendidos para efectuar el reparto de la contribución de inmuebles, cultivo y ganadería implantada en 1845.

El segundo modelo corresponde al ensayo de un catastro topográfico parcelario emprendido por la Junta General de Estadística en la provincia de Madrid durante la década de 1860.

La contribución territorial era un impuesto de cupo, cuya gestión reposaba en dos agentes principales: los ayuntamientos y las administraciones provinciales de Hacienda. Los ayuntamientos tenían la responsabilidad de averiguar la riqueza imponible de los contribuyentes y efectuar el reparto de los cupos individuales.

La demanda de trabajos catastrales podía tener así un doble origen. Los ayuntamientos podían encargar la formación de la estadística territorial como base para el reparto equitativo del impuesto, o también para litigar con el fisco respecto al cupo municipal asignado.

Tanto en Cataluña como en Baleares, la gestión de la contribución territorial se apoyó en una información estadística y cartográfica compleja. Los documentos administrativos que debían servir de base para el repartimiento de este impuesto (**amillaramientos**, cartillas de evaluación y listas cobratorias) se elaboraron, con carácter general, para todos los municipios.

La formación de los amillaramientos, estuvo precedida, en bastantes casos, de una completa averiguación pericial, que consistió en el deslinde del término municipal, la medición de todas las propiedades, y la evaluación de su producto. Las operaciones citadas quedaron reflejadas en dos tipos de documentos distintos: a) *libros de apeo o de medición de tierras*, en los que se consignaba de modo literal el resultado de la operación, o b) *mapas parcelarios municipales* que representan el parcelario de rústica.

Los mapas parcelarios tienen dos formatos distintos: *atlas parcelarios municipales*, divididos en secciones catastrales, levantadas a escala 1:2.000 ó 1:2.500 (y en ocasiones hasta 1:500), (figura 4.2.1.4), y *planos geométricos de conjunto* del término municipal a escalas menores 1:5.000 ó 1:10.000 (figuras 4.2.1.1, 2 y 3) con indicación de los colindantes, y representa el parcelario rústico con identificación numérica de las parcelas.

Los trabajos periciales fueron encomendados a geómetras privados que actuaban como contratistas por encargo de los ayuntamientos y, eventualmente, como técnicos a sueldo de las administraciones provinciales de Hacienda.



**RÉSUMEN**  
POR  
*Secciones.*

<i>Secciones.</i>	<i>Cuarteradas</i>	<i>Quartas</i>	<i>Dozmos</i>	<i>Heclareas.</i>	<i>Aras.</i>	<i>Cent.<sup>as</sup></i>
1. <sup>a</sup> <i>Leña A.</i>	286	1	15	203	35	01
2. <sup>a</sup> <i>B.</i>	198	1	09	140	83	30
3. <sup>a</sup> <i>C.</i>	343		53	243	72	69

Figura 4.2.1.3: Resumen de superficies por secciones del plano geométrico de Sineu.

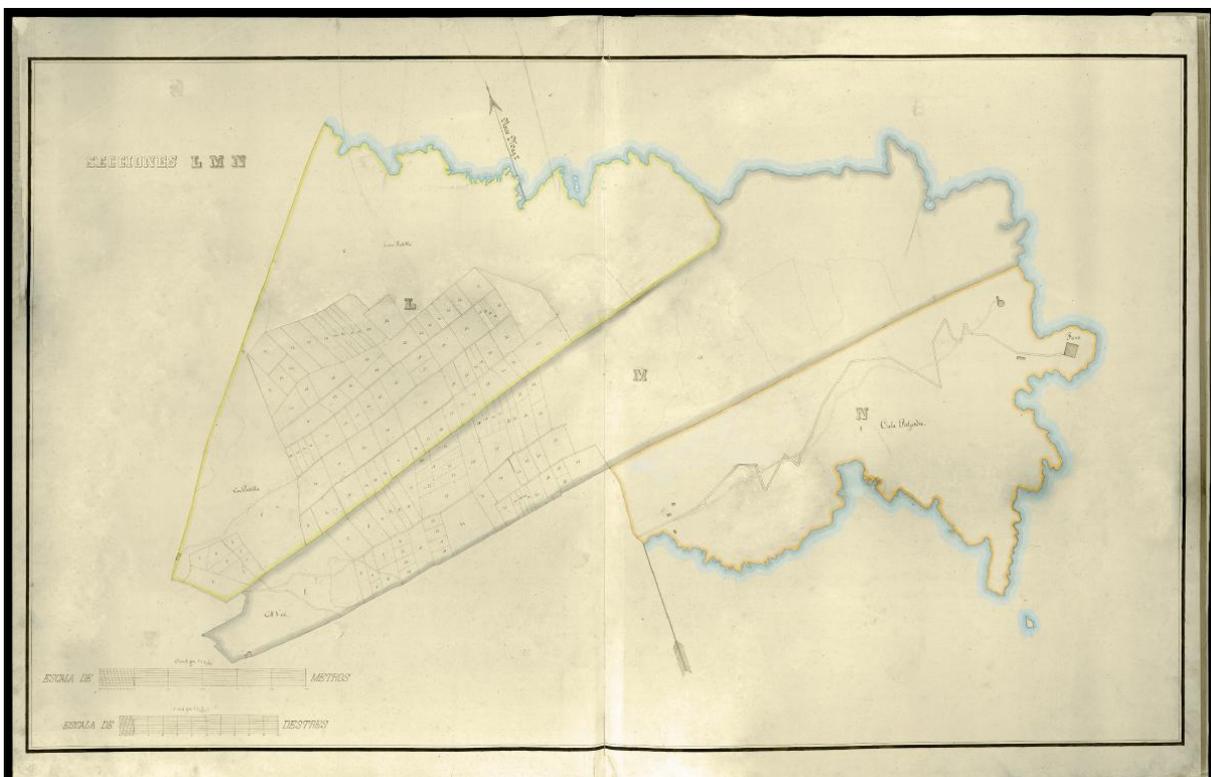


Figura 4.2.1.4: Secciones L M N del plano parcelario estadístico de Capdepera de 1860. De Pedro de Alcántara Peña a escala 1: 2500. Archivo municipal de Capdepera. El plano geométrico a escala 1:10.000 se ha perdido.

#### 4.2.2. PLANO PARCELARIO ESTADÍSTICO Y AMILLARAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SANT JOAN DE 1864

El título original del parcelario es el de *Registro que comprende el plano general parcelario estadístico del término de San Juan en escala 1:10.000 y los planos por secciones del mismo término, en escala Mayor de 1:2.500*. Realizado por el abogado, topógrafo, geómetra, arquitecto y maestro de obras militares Pedro de Alcántara Peña y Nicolau.

El plano general parcelario a escala 1:10.000 se ha perdido, pero se conservan diecisiete hojas dobles de 94 x 145 cm, llamadas *secciones* que es el nombre que se le dio a los polígonos parcelarios en que se dividió el término de Sant Joan en el catastro de 1864, denominadas mediante letras, de la A hasta la Q.

Cada una de las fincas se identifica con un número, que con la referencia alfabética de la sección nos permite consultar sus datos en el *Amillaramiento de 1864*, aunque en éste haya que buscarlo por orden alfabético del apellido (seguido del sobrenombre o apodo y nombre).

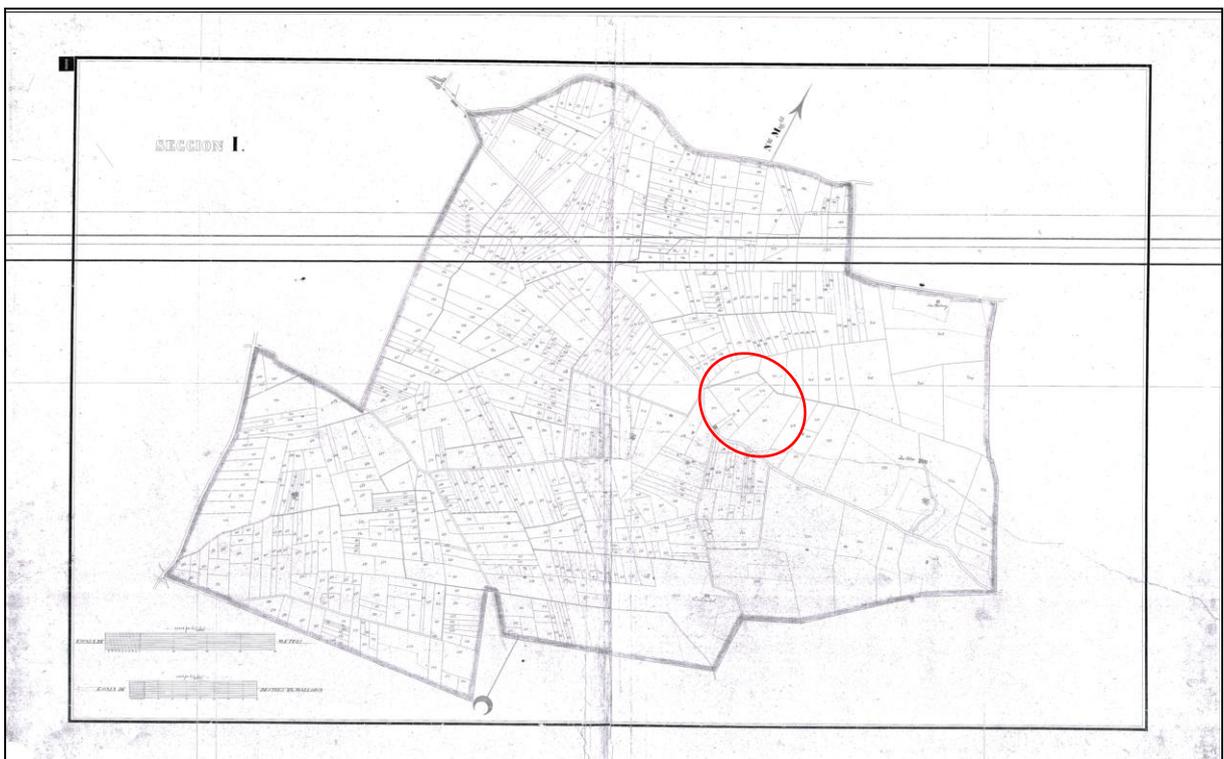


Figura 4.2.2.1: Parcelario de Sant Joan de 1864 sección I con zona de trabajo señalizada.

En cada una de estas secciones aparece el norte magnético, y la escala que es 1:2.500 se representa gráficamente mediante una regla de escalas en los dos sistemas métricos, el internacional en metros, y el mallorquín en destres (1 destre de longitud son 4.21 metros). Ver figura 4.2.2.2.

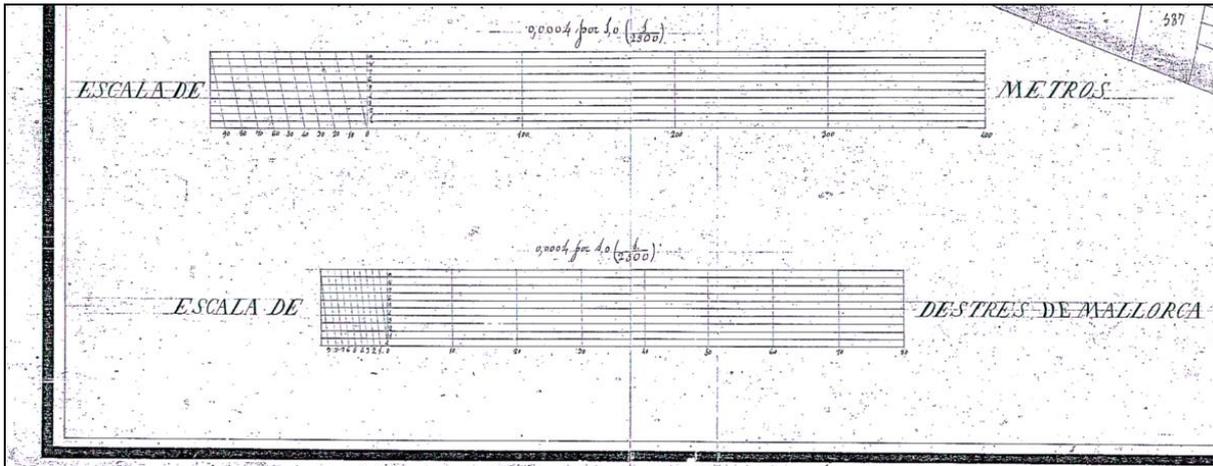


Figura 4.2.2.2: Escalas gráficas.

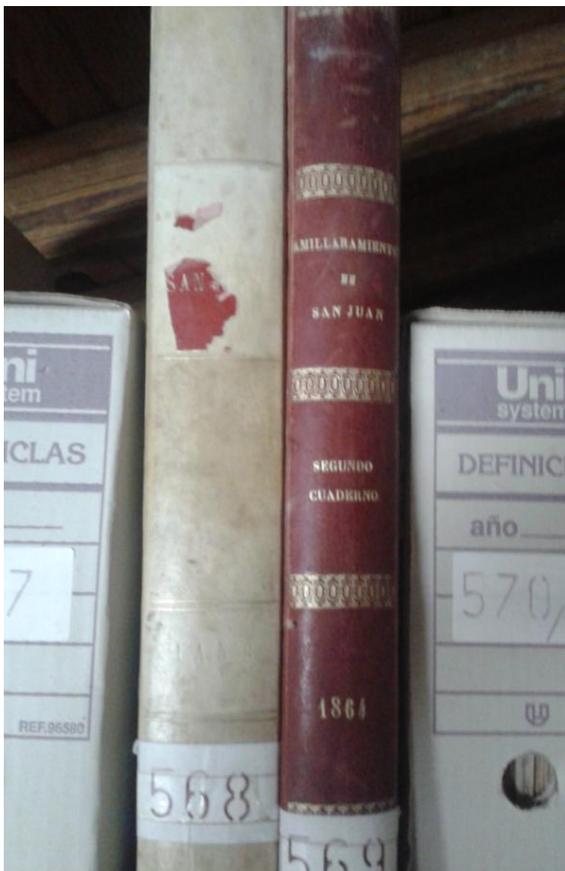


Figura 4.2.2.3.: Cuadernos del Amillaramiento

En el Ayuntamiento de Sant Joan se custodian también los dos volúmenes del *Amillaramiento de 1864* (nº568 y nº569 del registro del archivo) en relativo buen estado.

La cabida de la finca viene expresada en dos sistemas:

- Mallorquín: Cuarteradas, Cuarterones, Destres
- Internacional: Hectáreas, Áreas, Centiáreas

Números de hojas.	del plano.	NOMBRES de los propietarios y objetos de imposición.	CABIDA DE LA FINCA.							
			Clases			En				
			Cuarter.	Cuarter.	Dest.	Hectas.	Áreas.	Ctis.		
		<i>N.º 1.</i>								
		<i>Amengual Antonia</i>								
1	9	<i>Parcela de terreno en la finca de...</i>								
1	00	<i>Parcela de terreno en la finca de...</i>								
1	01	<i>Parcela de terreno en la finca de...</i>								

Figura 4.2.2.4: Primera anotación, nº1 de orden.

Números de hojas.	del plano.	NOMBRES de los propietarios y objetos de imposición.	CABIDA DE LA FINCA.						Número de árboles.	Pro
			Clases			En				
			Cuarter.	Cuarter.	Dest.	Hectas.	Áreas.	Ctis.		

Figura 4.2.2.5: Nº de finca, nº del plano, nombres, cabida de la finca, nº de árboles, etc...

La equivalencia entre medidas de superficie del sistema internacional y mallorquinas es: 1 cuarterada = 7103 m<sup>2</sup> = 4 Cuarterones = 400 Destres.

En la figura 4.2.2.6 se puede leer: "Cuaderno de liquidación y amillaramiento que forma la junta pericial de este pueblo con los productos gastos y calidades de cada uno de los propietarios, colonos y ganaderos existentes en el término jurisdiccional del mismo, con expresión de la cantidad y calidad de cada objeto de imposición. Comprende desde el nº 1º al nº 548 inclusive."

Se refiere al primer cuaderno, porque el segundo va desde el nº 549 al nº 1019.

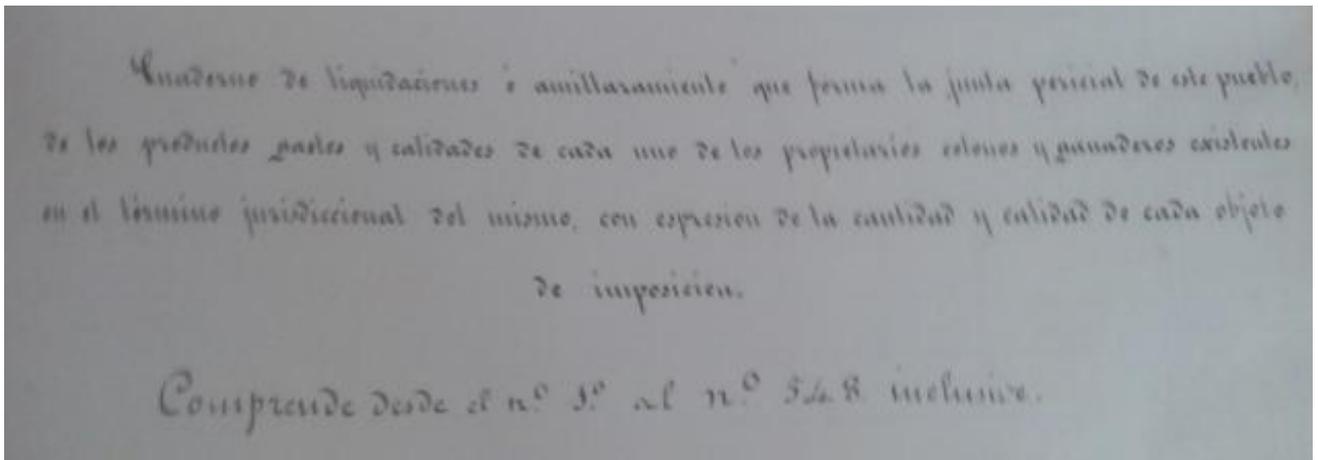


Figura 4.2.2.6.: Fragmento de la primera página del primer cuaderno.

#### 4.2.3. CONSULTAS DESCRIPTIVAS Y GRÁFICAS DE LA SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO SEC

A través de la SEC se ha obtenido información catastral de cada una de las parcelas que forman la finca entrando con sus respectivas referencias catastrales.

<https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA>

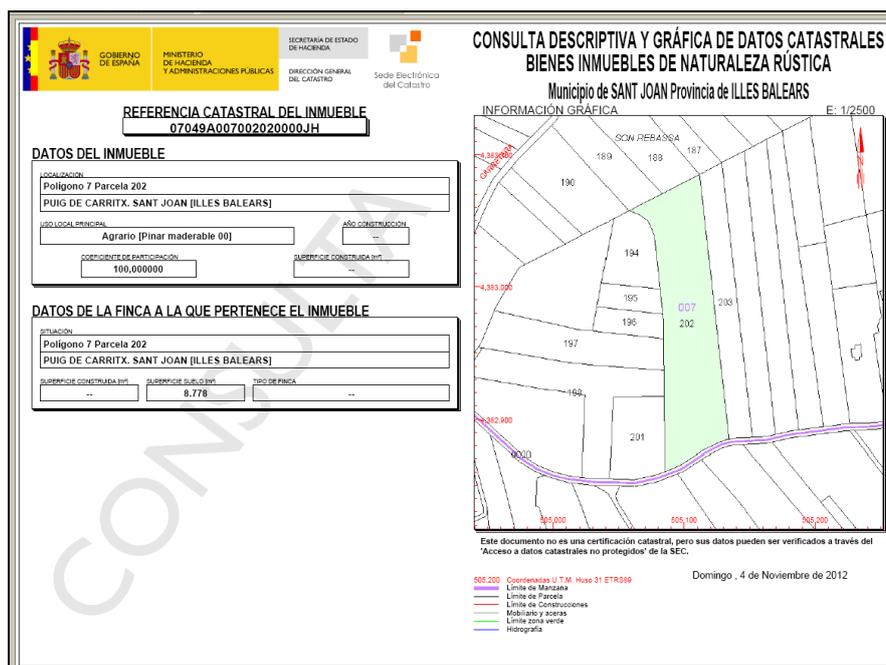


Figura 4.2.3.1: Consulta catastral de la SEC.

### 4.3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

#### 4.3.1. DE LA INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES DE LAS ISLAS BALEARES

##### 4.3.1.1. Ortofotografía del año 1956. Conocida como la del vuelo de los americanos.



Figura 4.3.1.1.1: Ortofotografía de 1956.

##### 4.3.1.2. Ortofotografía del año 2010-2011

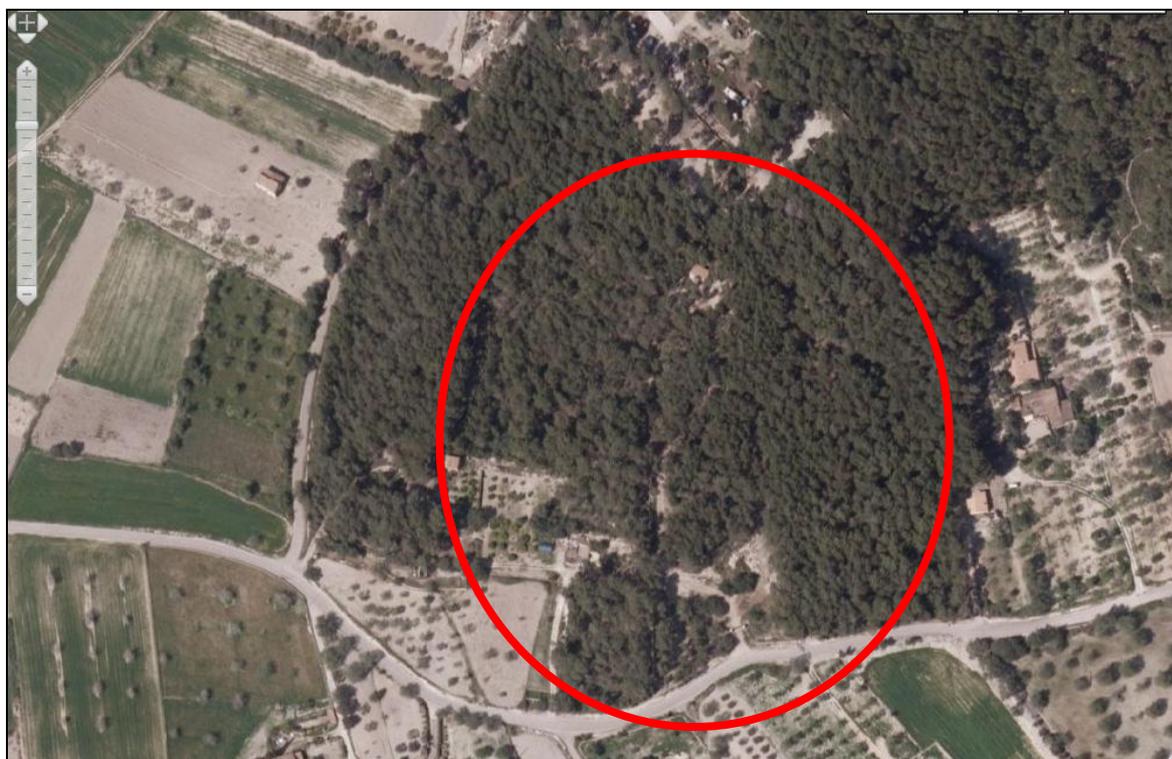


Figura 4.3.1.2.1: Ortofotografía del año 2010-2011.

### 4.3.1.3. Cartografía catastral actual

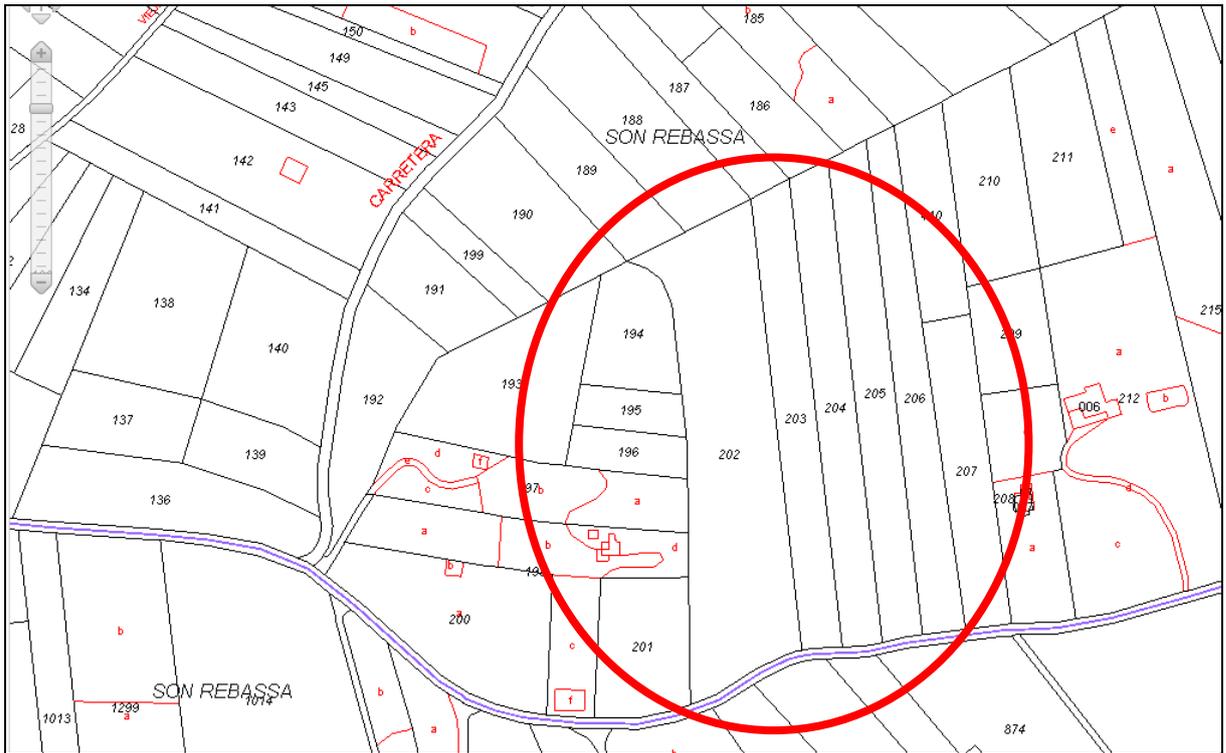


Figura 4.3.1.3.1: Catastro actual

#### 4.3.2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL AYUNTAMIENTO DE SANT JOAN

4.3.2.1. Planos del catastro parcelario de rústica de 1956. Son planos en papel vegetal escaneados últimamente para su salvaguarda y poder consultarlos sin deteriorarlos más.

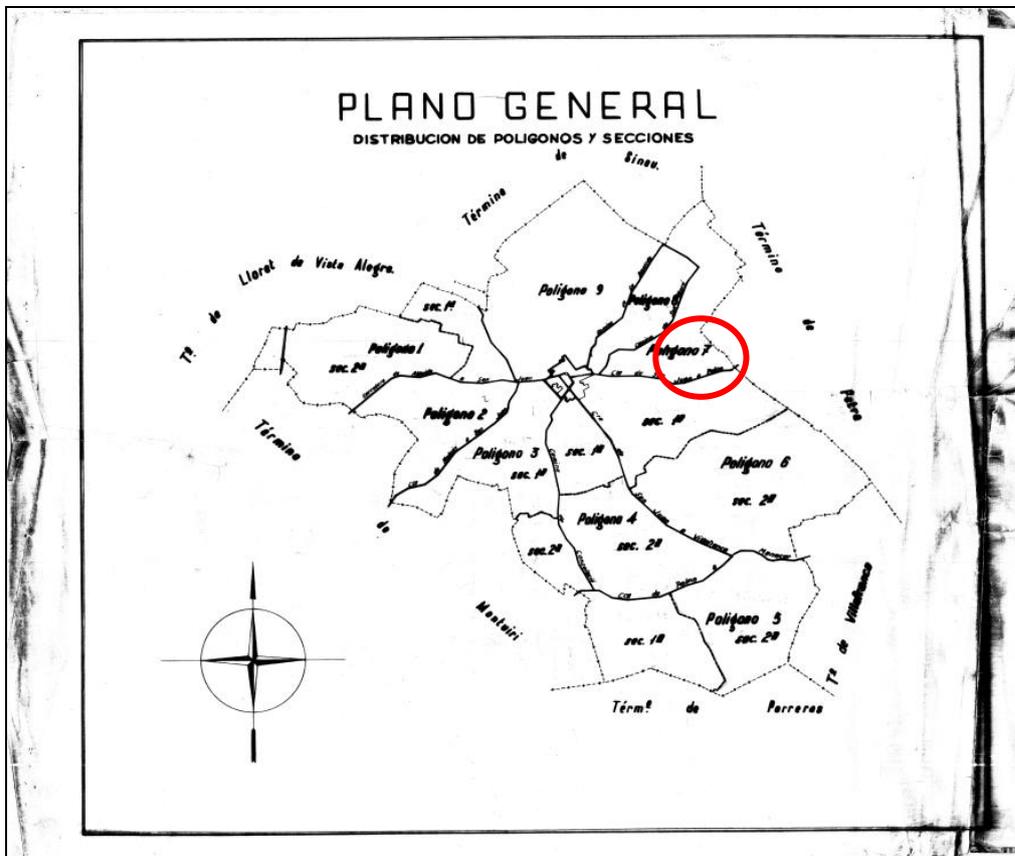


Figura 4.3.2.1.1: Plano general del catastro parcelario de 1956.

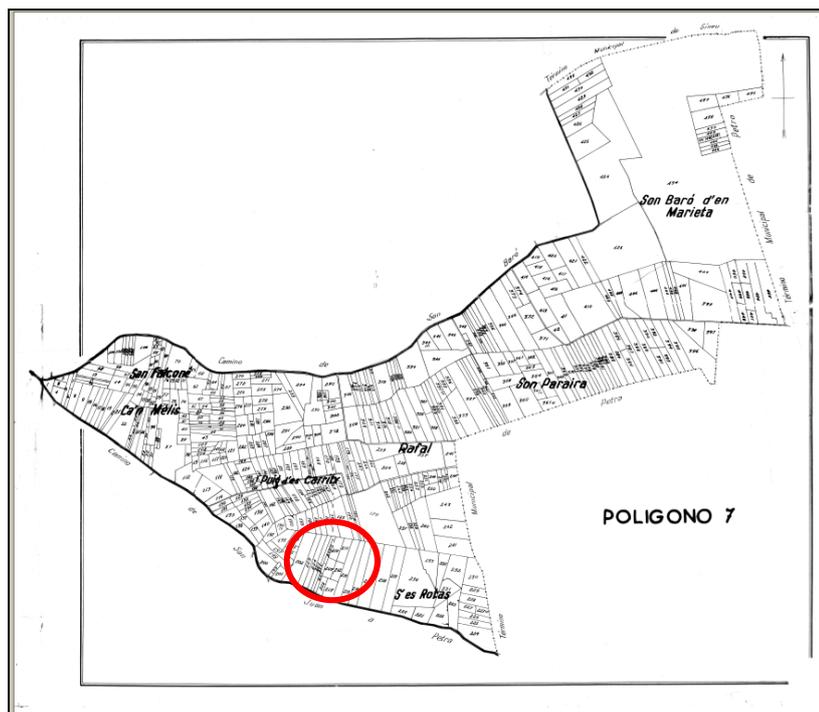


Figura 4.3.2.1.2: Plano catastral del polígono nº7 de rústica de 1956 a escala 1/5000.

4.3.2.2. Fotocopia en papel tamaño DINA4, de la ortofoto utilizada para la revisión del catastro de 1981 que facilita el ayuntamiento de Sant Joan cuando se hace una consulta. Figura 4.3.2.2.1.

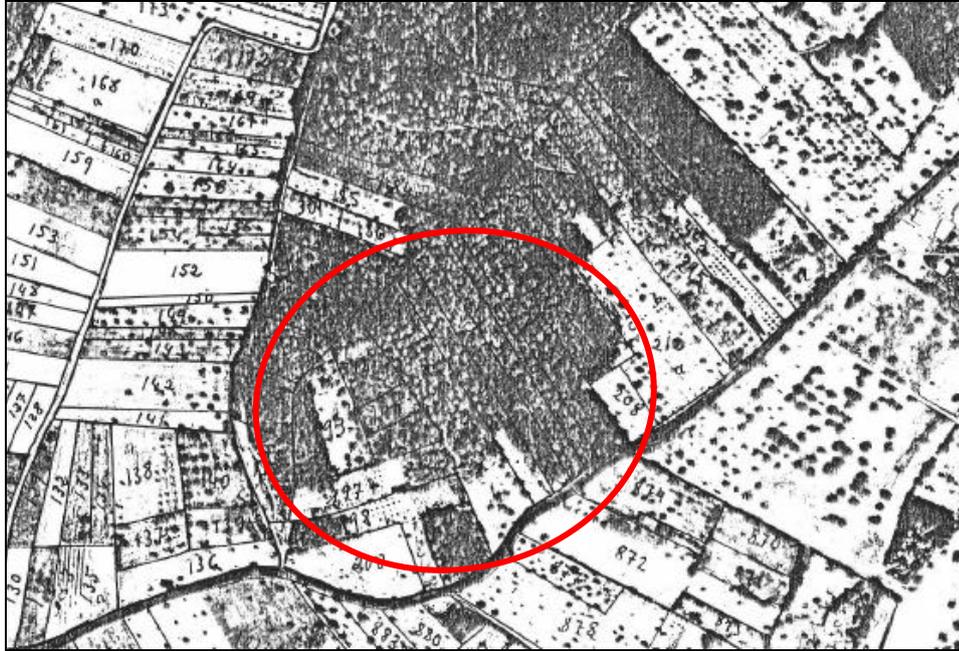


Figura 4.3.2.2.1: Catastro de 1981-Ayuntamiento Sant Joan.

### 4.3.3. CARTOGRAFÍA CATASTRAL EN FORMATO DXF

La descarga de la cartografía catastral de la SEC antes llamada Oficina Virtual del Catastro (OVC) con el DNI electrónico o con el certificado digital, proporciona en formato DXF la información vectorial de las parcelas seleccionadas (figura 4.3.3.1).

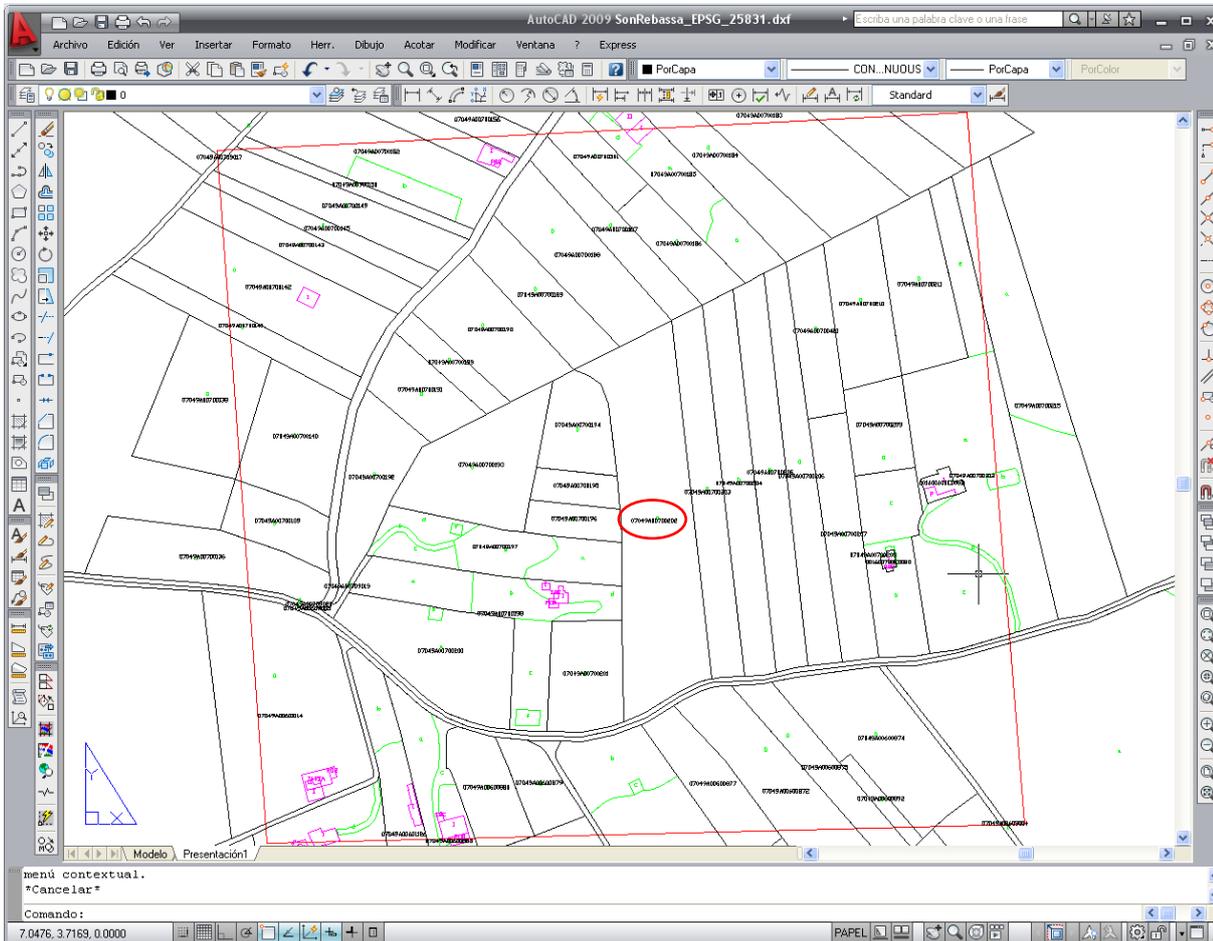


Figura 4.3.3.1: Cartografía catastral de la Sede Electrónica del Catastro-SEC, en formato DXF.

En este fichero, tenemos también la información de todas las referencias catastrales de las parcelas de la zona de trabajo y sus colindantes (figura 4.3.3.2).

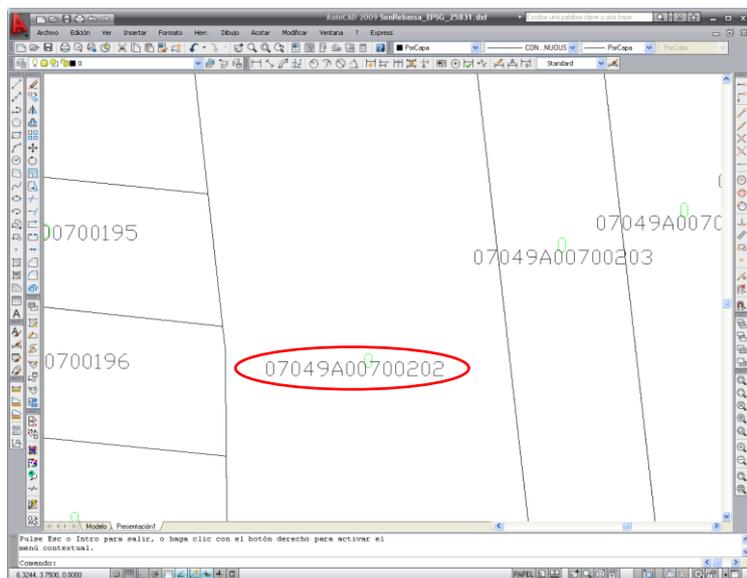


Figura 4.3.3.2: En rojo la referencia catastral de rústica.

## 5. FASES DEL TRABAJO

### 5.1. ANTECEDENTES

Un vecino de Petra (municipio colindante con Sant Joan) adquirió tres fincas registrales que se corresponden con las parcelas catastrales nº 194, 195 y 202 del polígono 7 del catastro de rústica de Sant Joan y las agrupó posteriormente en escritura pública en fecha 11 de enero de 2007 ante el notario de Petra Don Sergio Cardona Costa, formando la finca registral 14689, con el objeto de construir una vivienda. La finca agrupada tiene una cabida sobre escrituras de 15225 m<sup>2</sup>.

El conjunto de las fincas antes de la agrupación tenía una cabida según escrituras de 14725 m<sup>2</sup> y en la agrupación el notario realizó una mayor cabida a 15225 m<sup>2</sup> (según artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario), formando la finca registral nº14689.

Consultando en la SEC las superficies atribuidas a cada una de las parcelas catastrales, el conjunto sobre el catastro en la actualidad suma una cabida de 11589 m<sup>2</sup> desde la última revisión catastral del año 2003, que comenzó a aplicarse en 2004, si bien ese mismo conjunto antes de esta revisión y desde la anterior en torno a 1981 era de 14604 m<sup>2</sup> según las consultas realizadas en el Ayuntamiento de Sant Joan.

Cuadro comparativo de superficies actuales:

Nº PARCELA CATASTRAL	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE M <sup>2</sup> REGISTRO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> CATASTRO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> CATASTRO DXF
P.C. 194	F.R. 1609	2343,50	1935,00	1935,18
P.C. 195	F.R. 5611	1167,50	876,00	876,00
P.C. 202	F.R. 12114	11214,00	8778,00	8778,02
TOTAL CONJUNTO		14725,00	11589,00	11589,20
TOTAL >CABIDA	F.R.14689	15225,00		

Una vez que el arquitecto redacta el anteproyecto constructivo, lo presenta al ayuntamiento y este lo remite al Consell Insular de Mallorca. Desde este organismo se responde negativamente a la petición de licencia de construcción esgrimiendo que el conjunto sobre catastro tiene una cabida de 11589 m<sup>2</sup>, inferior a la requerida como mínima de 14000 m<sup>2</sup> según la normativa urbanística vigente (Normas Subsidiarias de Planeamiento-NNSS y Plan Territorial de Mallorca-PTM). Ver anexo Resolució de la Consellera Executiva.pdf.

Ante la respuesta negativa de la administración supramunicipal, el promotor acude al gabinete topográfico en busca de ayuda para poder esclarecer la situación ya que la superficie asignada por catastro no coincide con la reflejada en sus escrituras.

Por parte del estudio topográfico se propone deslindar la finca a fin de conocer su superficie real y sus límites físicos y si es preceptivo iniciar un PROCEDIMIENTO DE SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS en Catastro con el fin de adaptar el catastro a la realidad del terreno atendiendo a los hitos y lindes claras y a los títulos de propiedad.

El trabajo se divide en varias partes diferenciadas: el análisis de la documentación aportada por el cliente, el reconocimiento del terreno con el propietario, el levantamiento topográfico, la investigación registral y catastral y el gabinete para solucionar el deslinde.

## 5.2. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL CLIENTE

Cuando se acomete un trabajo catastral, es necesario que el cliente que encarga el trabajo aporte la documentación que posea sobre su finca:

- Escrituras de propiedad.
- Certificaciones y consultas catastrales si las tiene.
- Planos
- Con su autorización, si es necesario, el ingeniero recabará información en el Ayuntamiento, Registro de la Propiedad y Catastro a través del PIC.

### 5.2.1. DENOMINACIÓN DE LA FINCA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EN EL CATASTRO:

En la certificación histórica aparece la F.R.14689 como resultado de agrupar las fincas registrales F.R.1609, F.R.5611 y F.R.12114, y la define como:

- **F.R. 14689 (Tomo 4434, Libro 240, Folio 187.):** “*Rústica Finca. Tierra de secano sita en término de Sant Joan, conocida como Puig de Carritx, La Rota de Son Rebasa o Son Rebasa. Mide 15225 m<sup>2</sup>. Linda:*
  - *Norte, fincas de Antonio Mestre Gayá, y de Pedro Mestre;*
  - *Sur, con carretera de Petra y fincas de Antonio Bauzá;*
  - *Este, finca de Miguel Gomis Bauzá,*
  - *Y Oeste, tierras de Rafael Galmés y de Pedro Mestre.*

La descripción de los linderos de una finca en las escrituras o en una certificación puede ayudarnos a conocer sus límites cuando se describen datos físicos definitorios, como lindar con una carretera, camino, muro etc..., aunque la mayoría de las veces se describen a los cuatro vientos y son nombres de colindantes que han variado con el tiempo.

Estas fincas registrales se corresponden con las parcelas catastrales 194, 195 y 202 respectivamente del polígono nº 7 del catastro de rústica de Sant Joan.

## 5.3. RECONOCIMIENTO DEL TERRENO CON EL PROPIETARIO

Se hace un reconocimiento del terreno con el propietario y análisis de lindes e hitos claros.



Figura 5.3.1.: carretera MA-3230 al E

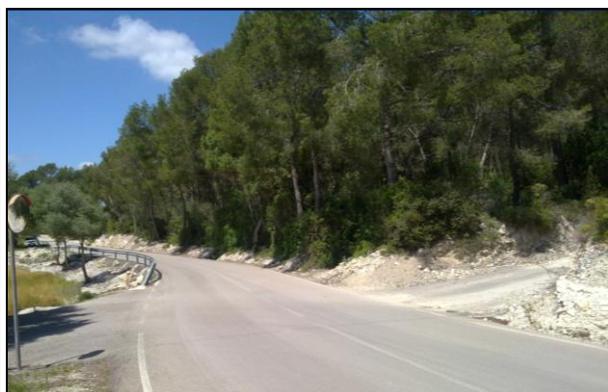


Figura 5.3.2.: carretera MA-3230 al W

Previamente se consulta la IDEIB (Infraestructura de Datos Espaciales de las Islas Baleares) superponiendo la cartografía con las ortofotos y el catastro actual. En este análisis se intuye la zona que abarca el ámbito de actuación.

En este reconocimiento, se hace un reportaje fotográfico de los mojones, vértices y linderos de la propiedad. (Ver plano anexo con fotografías).

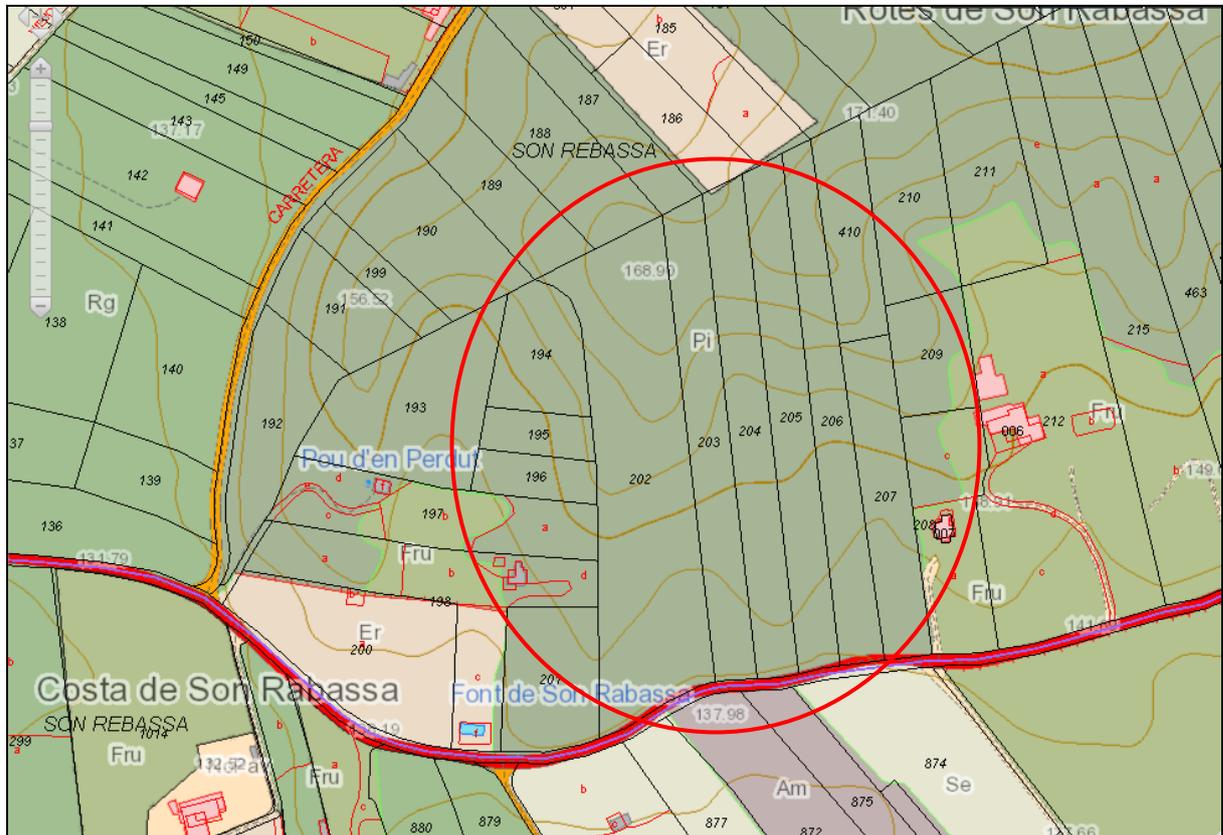


Figura 5.3.3: catastro actual sobre cartografía IDEIB.

En el reconocimiento del terreno, el propietario tiene claros los linderos:

- Norte con las parcelas catastrales 188, 189 (que forman una sola finca) y 190 por unos hitos que el vendedor le mostró en el momento de la adquisición, si bien el trazado de la actual linde al norte en catastro no se corresponde con la realidad sobre el terreno.
- Sur con carretera MA- 3230 de Sant Joan a Petra.
- Y Oeste con las parcelas catastrales 193 (por la linde entre uno de los hitos mencionados de la linde norte y otro hito entre 193-196-197), 197-198-201 (esta triada de parcelas mediante muro bajo).
- No así la linde Este con la parcela catastral 203.

#### 5.4. DECISIONES PARA ACOMETER EL DESLINDE

La mayor parte del ámbito de actuación en la actualidad es pinar y al Este de la parcela 202 no hay lindes físicos hasta la linde de la parcela 207 con 208 que consiste en un muro. La prolongación hacia el norte de este muro da con un doble hito en la divisoria del cerro, uno de los cuales corresponde a esta linde y el otro a la linde 183-184 de la vertiente norte del cerro. Como veremos después, la parcela 410 es segregación de la antigua parcela 207 en dos

partes iguales, y su linde común con la triada de parcelas 208-209-210 ha sido estable desde 1864, tal como se desprende del estudio del parcelario de 1864, y de la ortofoto de 1956, hasta la ortofoto de 2010 y actual del 2012.

Dando como buena la linde catastral entre las parcelas 202 con las parcelas 197, 198 y 201 que coincide con la linde física real que es un muro (Figura 5.4.1.); y dando también por buena la linde catastral entre las parcelas 207 y 208 que coincide con la linde física real que es otro muro (Figura 5.4.2.).



Figura 5.4.1: muro visto desde P.C.202



Figura 5.4.2.: muro visto desde la P.C.208

Se decide acometer el deslinde dentro del ámbito físico de las parcelas 194-195-196-202-203-204-205-206-207-410 y rectificar el reparto actual de dichas parcelas atendiendo al Código Civil, ver artículos 384, 385, 386 y 387 del capítulo III “Del Deslinde y Amojonamiento”. [http://noticias.juridicas.com/base\\_datos/Privado/cc.l2t2.html](http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/cc.l2t2.html)

En estos cuatro artículos el Código Civil dice entre otras cosas que todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad, con citación de los predios, colindantes. Que el deslinde se hará en conformidad con los títulos de cada propietario y que si los títulos de los colindantes indicasen un espacio mayor o menor del que comprendiese la totalidad del terreno, el aumento o la falta se distribuirá proporcionalmente.

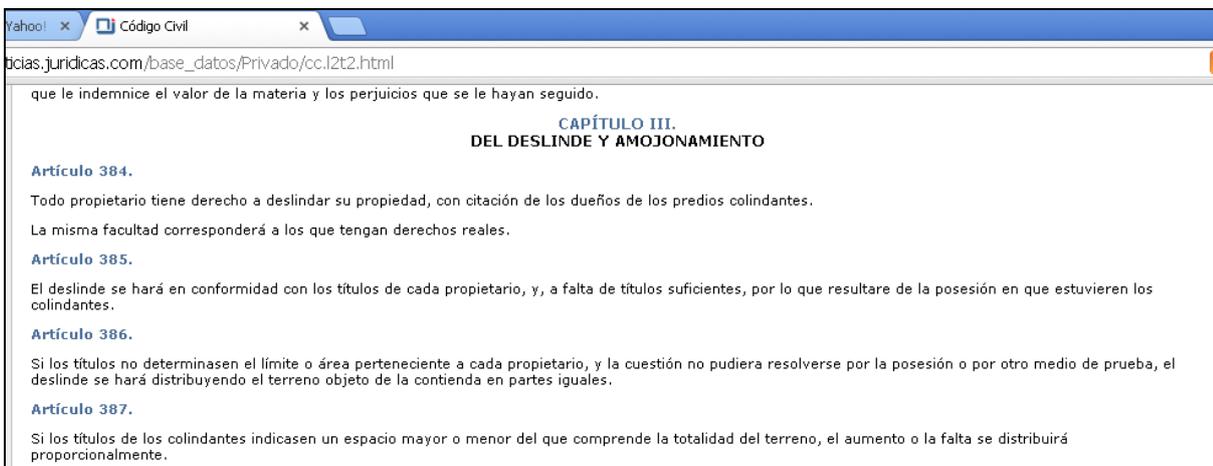


Figura 5.4.3: Código Civil

Es el momento de hacer el levantamiento topográfico. Ver capítulo 6.

Al mismo tiempo, se busca y se obtiene la conformidad de los propietarios de las parcelas externas por el Norte y Oeste que no formarán parte de dicho reparto, pero que nos darán estabilidad al mismo, esto es, las parcelas 193, 190, 189, 188. Estos propietarios nos confirmarán la validez de los hitos de la linde al Norte y Oeste con la parcela 193.

También nos confirmarán que al Norte de nuestro conjunto discurría un camino, por la divisoria del cerro, según se aprecia en el parcelario de 1864 y en la fotografía aérea de 1956. Este camino daba acceso a las parcelas de la otra vertiente de la divisoria, pero, posteriormente quedó en desuso, aunque sigue figurando todavía como colindante en algunas de las descripciones registrales de las fincas (concretamente en los títulos correspondientes a las parcelas 190 y 205). Razón por la cual dicho camino por la divisoria del cerro todavía tiene entidad jurídica y debe respetarse su antiguo trazado en el deslinde.

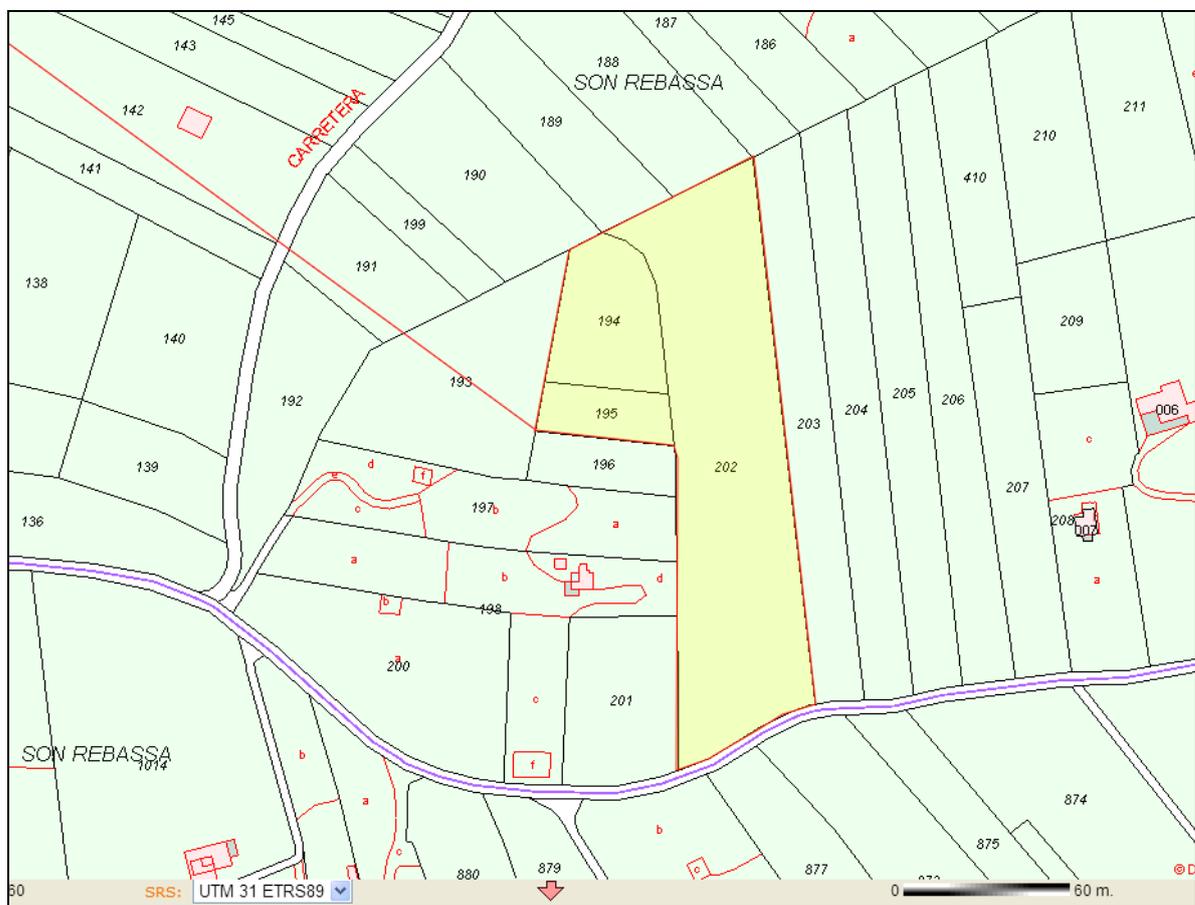


Figura 5.4.4: cartografía catastral de la SEC.

La identidad de los colindantes la obtenemos de la escritura de agrupación de las tres fincas.

En dicha escritura, se adjunta la certificación catastral de cada una de las parcelas, y en ella aparecen los titulares catastrales actuales de las parcelas colindantes.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
Oficina Virtual del Catastro

ANEXO  
RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

HOJA 1/2

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
07049A007002020000JH

REFERENCIA CATASTRAL: 07049A007001950000JI

DOMICILIO TERRENAL (PARCELA)  
Polígono 7 Parcela 195  
PUIG DE CARRITX, SANT JOAN (ILLES BALEARS)

REFERENCIA CATASTRAL nº1: 976

Figura 7.2.1: Relación de colindantes de la certificación.

Con estos titulares catastrales actuales y los restantes de las parcelas 204, 205, 206, 207 y 410 que nos proporciona la consulta realizada en el Ayuntamiento, se hace una primera búsqueda en el Registro de la Propiedad solicitando Notas Simples Informativas de fincas en ese ámbito a nombre de dichos titulares o de descendientes suyos, y se obtienen cinco fincas correspondientes a 5 parcelas catastrales, no se obtienen datos de la 206 porque no está inscrita en el registro.

Mediante esta búsqueda se intenta averiguar la superficie registral de las parcelas que participarán en el deslinde, al igual que la catastral actual, que nos la dan las consultas virtuales de la Sede Electrónica del Catastro.

Con estos colindantes también se hace una consulta en el Ayuntamiento del catastro actual, que se corresponde con la revisión del 2003, del anterior que es de 1981 y del catastro de 1956.

La relación de 1956 se mantiene estable en la revisión de 1981 y así durante casi sesenta años hasta la revisión de 2003 en que se altera.

Se analiza por ello la cartografía catastral primigenia del parcelario y amillaramiento de 1864. Ver capítulo 7: Análisis Histórico de las Fincas.

## 6. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

### 6.1. INSTRUMENTOS Y PROGRAMAS UTILIZADOS

#### 6.1.1. INSTRUMENTAL UTILIZADO PARA EL TRABAJO DE CAMPO

Para el trabajo de campo se han utilizado receptores GPS TOPCON Hiper-Pro, de doble frecuencia, rastreo RTK GPS+ de doble constelación gps y glonass, con programa TOPSURV en la controladora.

Según la metodología de observaciones en tiempo real. Siempre mediante posicionamientos relativos.



Figura 6.1.1.1: Receptores GPS.

#### 6.1.2. PROGRAMAS UTILIZADOS PARA EL TRABAJO DE GABINETE

- Programa de dibujo asistido por ordenador AUTOCAD 2009, para el dibujo de la planimetría y cálculo de superficies.
- Servicio de cálculo de coordenadas de la XGAIB para el postproceso de la base.
- Programa Tacor para el volcado de las coordenadas y codificación alfanumérica.
- Hoja de cálculo de Microsoft Excel para el proceso y cálculo de datos.

### 6.2. TRABAJO DE CAMPO

Para el trabajo de campo se ha utilizado la base 102-ROTA situada fuera de la zona de actuación, para poder dejar en ella el receptor fijo sin vigilancia.

Estacionando en esta base el receptor GPS 358-0432 (fijo), se ha hecho la toma de datos en RTK con el otro receptor GPS 358-0182(móvil).

La zona del levantamiento se encuentra situada entre el vértice REGENTE 69985-BONANY y la base 102-ROTA, a 2 km aproximadamente de cada uno de esos puntos, intermedio entre ambos.

La proximidad de la zona del levantamiento tanto al vértice como a la base está dentro del ámbito de levantamiento cinemático en tiempo real (RTK).

#### 6.2.1. COORDENADAS DE LA BASE 102-ROTA

Para dar coordenadas a esta base el receptor de referencia empleado GPS 358-0432 se ha estacionado sobre la base 102-ROTA, y se ha realizado una observación en modo ESTÁTICO que se ha postprocesado en la Xarxa Geodésica Activa de les Illes Balears (XGAIB) de la empresa pública SITIBSA del Govern Balear. con la base MALL de la Red de Estaciones Permanentes del IGN (ERGNSS).



Figura 6.2.1.1: Estaciones permanentes

**POSTPROCESO XGAIB:**

-Datos	procesados	a	fecha:	1/22/2013	10:50:38	AM.							
-Precisión	elegida	para	el	cálculo:	10mm+3ppm.								
-Fichero/s	RINEX	utilizado/s:			602012m.130								
-Estaciones	de	referencia	utilizadas	en	el	cálculo:							
-Lineas	base	rechazadas	por	no	poder	resolver	ambigüedades:						
SINE	602	Start	from:	1/12/2013	1:24:00	PM	Duration: 01:02:14						
JORD	602	Start	from:	1/12/2013	1:24:00	PM	Duration: 01:02:14						
-Lineas	base	GPS	rechazadas	por	comparación	de	lineas	base	repetidas:				
none													
-Lineas	base	GPS	rechazadas	por	detección	de	errores	groseros					
none													
-Resumen									base:				
JORD									602:				
	1/12/2013	12:24:00	PM	01:02:14	-20090.3238	2293.2078	24483.7398	31754.2662	no				
<b>MALL</b>	1/12/2013	12:24:00	PM	01:02:14	-4929.6929	35242.8289	4099.002	35821.2322	yes				
SINE	1/12/2013	12:24:00	PM	01:02:14	3217.7658	2036.7706	-3961.3645	5494.985	no				
-----RESULTADOS PARA EL PUNTO 602													
Número	total	de	de	líneas	base	GPS	base	GPS	calculadas	=	3		
Número	total	de	de	líneas	base	GPS	utilizadas	en	el	cálculo	final	=	1
Coordenadas													Geodésicas:
Latitud	=	39°	35'	57.64235	N	Desviación	típica	=	8.093	mm			
Longitud	=	3°	2'	13.41291	E	Desviación	típica	=	6.537	mm			
Altura	elipsoidal	=		220.017	m	Desviación	típica	=	19.042	mm			
<del>Coordenadas</del>	<del>Locales</del>	<del>(Sistema</del>	<del>de</del>	<del>referencia</del>	<del>geodésico</del>	<del>ETRS89</del>	<del>Proyección</del>	<del>UTM</del>	<del>Huso</del>	<del>31N)</del>			
X			=			503181.768							m
Y			=			4383290.640							m
Altura	elipsoidal	=						220.017					m
Altura ortométrica = 170.975 m (modelo de geoide EGM2008-REDNAP)													

Figura 6.2.1.2: Postproceso.

En el postproceso a la base ROTA-102 se le llama 602.

Como resultado, las **coordenadas UTM** para la **base 102-ROTA** son:

$$E=X= 503181.768 \text{ m.}$$

$$N=Y= 4383290.640 \text{ m.}$$

$$H=170.975 \text{ m. (altura ortométrica).}$$

Así las observaciones realizadas quedan referenciadas dentro del sistema ETRS89.

(Ver anexo de postproceso de la base).

**6.2.2. CALIBRACIÓN SOBRE LA RED REGENTE Y LA RED NAP**

Debido a que el geoide existente en el colector del receptor GPS no es el EGM2008-REDNAP utilizado para hacer el cálculo de las coordenadas de la base, por un problema de actualización de firmware. Se realiza una calibración de la base 102-ROTA en planimetría, sobre el conjunto de los 10 vértices REGENTE de la isla de Mallorca, y en altimetría sobre sendos puntos de la Nivelación de Alta Precisión NAP próximos a los vértices y 3 puntos NAP del tramo Sineu-Petra, obteniendo como resultado que las coordenadas sean UTM, y con un buen encaje altimétrico.

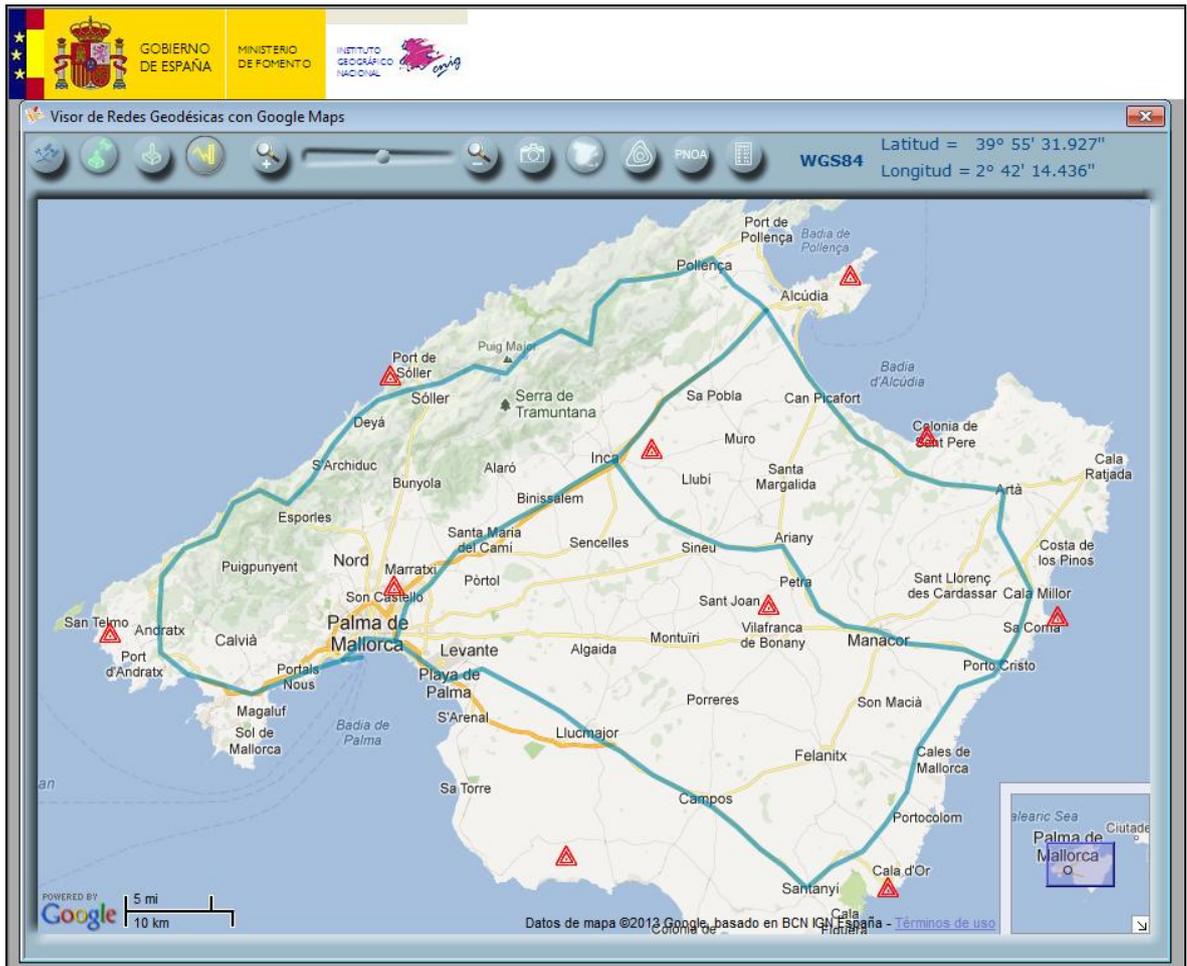


Figura 6.2.2.1: Vértices Regentes.

### CALIBRACIÓN:

JB, NMROTAET, DT09/6/2012, TM04:45:04  
MO, AD0, UN1, SF1.0, ECO, E00.0, AU0

--Resolviendo la localización de los puntos de control planimétricos.

#### VÉRTICE 67143 – Santa Magdalena

CT, PN4G, DM3, RH0.135501, RV0.723558  
EP, TM01:00:00, LA39.431761220, LN2.572330270, HT353.223360, RH0.000, RV0.000, GM0, CL2  
RP, PN4G, N 4396854.635000, E 496269.500000, EL305.100000

#### VÉRTICE 69866 - Indioteria

CT, PN7G, DM3, RH0.046494, RV0.586874  
EP, TM01:00:00, LA39.362806720, LN2.403102830, HT141.273960, RH0.000, RV0.000, GM0, CL2  
RP, PN7G, N 4384278.295000, E 472124.528000, EL93.000000

#### VÉRTICE 69985 - Bonany

CT, PN8G, DM3, RH0.049528, RV0.293001  
EP, TM01:00:00, LA39.352932940, LN3.050168660, HT6.165520, RH0.000, RV0.000, GM0, CL2  
RP, PN8G, N 4382420.494000, E 507195.745000, EL317.700000

#### VÉRTICE 72412 - Vallgornera

CT, PN10G, DM3, RH0.144568, RV0.743720  
EP, TM01:00:00, LA39.225449810, LN2.514739770, HT121.420360, RH0.000, RV0.000, GM0, CL2  
RP, PN10G, N 4359156.219000, E 488215.248000, EL73.600000

#### VÉRTICE 64512 – Atalaya Alcudia

CT, PN2G, DM3, RH0.349366, RV0.805891

## Deslinde de una propiedad y Procedimiento de Subsanación de Discrepancias Catastrales

EP, TM01:00:00, LA39.515767960, LN3.102492300, HT134.232040, RH0.000, RV0.000, GM0, CL2  
RP, PN2G, N 4412901.572000, E 514846.488000, EL446.200000

### VÉRTICE 67067 - Muleta

CT, PN3G, DM3, RH0.272893, RV0.707609  
EP, TM01:00:00, LA39.465902750, LN2.401480070, HT273.022760, RH0.000, RV0.000, GM0, CL2  
RP, PN3G, N 4403731.634000, E 471808.951000, EL224.600000

### VÉRTICE 67234 - Estanyol

CT, PN5G, DM3, RH0.159984, RV0.943857  
EP, TM01:00:00, LA39.435785520, LN3.152705420, HT53.563120, RH0.000, RV0.000, GM0, CL2  
RP, PN5G, N 4398126.086000, E 522066.879000, EL6.000000

### VÉRTICE 69764 - Pas Vermell

CT, PN6G, DM3, RH0.408498, RV0.629408  
EP, TM01:00:00, LA39.340663630, LN2.215563740, HT9.131560, RH0.000, RV0.000, GM0, CL2  
RP, PN6G, N 4380060.105000, E 445495.820000, EL320.700000

### VÉRTICE 70084 - Punta Amer

CT, PN9G, DM3, RH0.225812, RV0.514230  
EP, TM01:00:00, LA39.345480250, LN3.240177060, HT80.134440, RH0.000, RV0.000, GM0, CL2  
RP, PN9G, N 4381429.323000, E 534393.503000, EL32.000000

### VÉRTICE 72521 - Porto Petro

CT, PN11G, DM3, RH0.187483, RV1.128653  
EP, TM01:00:00, LA39.212033820, LN3.125506830, HT66.453600, RH0.000, RV0.000, GM0, CL2  
RP, PN11G, N 4356266.697000, E 518549.241000, EL19.200000

--Resolviendo la localización de los puntos de control altimétricos (NAP):

### PUNTO 164- REDNAP - Mareógrafo - Puerto de Palma, dique del Oeste

CT, PN164G, DM2, RH0.018863, RV0.025242  
EP, TM01:00:00, LA39.330865500, LN2.381996300, HT50.300000, RH0.000, RV0.000, GM0, CL2  
RP, PN164G, N 4378142.643000, E 468974.429000, EL1.494000

### PUNTO 168- REDNAP - Nodo Alcudia - Ctra. MA2201 - P.K. 0 -

CT, PN168G, DM2, RH0.275877, RV0.156388  
EP, TM01:00:00, LA39.502873100, LN3.045462800, HT73.420000, RH0.000, RV0.000, GM0, CL2  
RP, PN168G, N 4410148.089000, E 507002.077000, EL24.839000

### PUNTO 703031- REDNAP - línea Tramuntana - Nodo Andratx - Ctra. MA19 - P.K.28+100

CT, PN703031G, DM2, RH0.294309, RV-0.021517  
EP, TM01:00:00, LA39.340428800, LN2.252601800, HT130.000000, RH0.000, RV0.000, GM0, CL2  
RP, PN703031G, N 4379953.928000, E 450515.006000, EL80.852000

### PUNTO 703098- REDNAP - línea Tramuntana - Ctra. MA10 - P.K.57+200 - Soller Urb Bens D'Avall

CT, PN703098G, DM2, RH0.256044, RV0.052473  
EP, TM01:00:00, LA39.462802800, LN2.402626500, HT252.540000, RH0.000, RV0.000, GM0, CL2  
RP, PN703098G, N 4402774.936000, E 472078.160000, EL203.810000

### PUNTO 704037- REDNAP - línea Alcudia-PortoCristo - Ctra. MA12 - P.K.6 - Arta

CT, PN704037G, DM2, RH0.138741, RV-0.073345  
EP, TM01:00:00, LA39.414077100, LN3.170272000, HT180.420000, RH0.000, RV0.000, GM0, CL2  
RP, PN704037G, N 4393906.774000, E 524357.426000, EL131.773000

### PUNTO 704066- REDNAP - línea Alcudia-PortoCristo - Ctra. MA4025 - P.K.3+935 - S'Illot

CT, PN704066G, DM2, RH0.175362, RV0.034457  
EP, TM01:00:00, LA39.341525500, LN3.212384900, HT58.060000, RH0.000, RV0.000, GM0, CL2  
RP, PN704066G, N 4380194.273000, E 530631.102000, EL9.380000

### PUNTO 705001- REDNAP - línea Inca - Portocristo - Ctra. MA3240 - P.K. 1+890 - Inca

CT, PN705001G, DM2, RH0.133868, RV-0.033230  
EP, TM01:00:00, LA39.424236949, LN2.552842092, HT150.273600, RH0.000, RV0.000, GM0, CL2  
RP, PN705001G, N 4395769.948000, E 493533.588000, EL101.420000

### PUNTO 705015 - REDNAP - línea Inca - Portocristo - Ctra. MA3301 - P.K. 0+015 - Sineu

CT, PN705015G, DM2, RH0.078938, RV-0.049864  
EP, TM01:00:00, LA39.384879501, LN3.010079208, HT190.570000, RH0.000, RV0.000, GM0, CL2

RP, PN705015G, N 4388566.518000, E 501448.840000, EL141.967000

PUNTO 705024 – REDNAP – línea Inca – Portocristo – Ctra. MA3340 – P.K. 3+680 - Petra

CT, PN705024G, DM2, RH0.043610, RV-0.093398  
EP, TM01:00:00, LA39.384093931, LN3.060089026, HT132.540000, RH0.000, RV0.000, GM0, CL2  
RP, PN705024G, N 4388329.001000, E 508601.264000, EL83.908000

PUNTO 705028 – REDNAP – línea Inca – Portocristo – Ctra. MA3340 – P.K. 0+950 - Petra

CT, PN705028G, DM2, RH0.032825, RV-0.083057  
EP, TM01:00:00, LA39.371567892, LN3.063904977, HT137.101200, RH0.000, RV0.000, GM0, CL2  
RP, PN705028G, N 4385701.606000, E 509513.981000, EL88.206000

PUNTO 706033 – REDNAP – línea Palma – Portocristo – Ctra. MA19 – P.K. 26+380 – Lluçmajor

CT, PN706033G, DM2, RH0.102788, RV-0.060259  
EP, TM01:00:00, LA39.284353600, LN2.545409100, HT181.180000, RH0.000, RV0.000, GM0, CL2  
RP, PN706033G, N 4369910.729000, E 492691.733000, EL132.361000

PUNTO 706065 – REDNAP – línea Palma – Portocristo – Ctra. MA19 – P.K. 52+375 - Santanyi

CT, PN706065G, DM2, RH0.164903, RV0.146110  
EP, TM01:00:00, LA39.220772000, LN3.084345600, HT112.060000, RH0.000, RV0.000, GM0, CL2  
RP, PN706065G, N 4357715.328000, E 512525.203000, EL63.522000

La transformación de coordenadas realizada tiene los siguientes **parámetros**:

-HORIZONTAL

HA,N4396854.635000,E496269.500000,TH4396854.761296,TE496269.450909,RT0.014007838,SC0.99960764  
96

-VERTICAL

VA,PV2,N 4396854.635000,E 496269.500000,LZ-48.999558,SO0.0,SA0.0,GNegm96\_iberia

(ver anexo de vértices y REDNAP)

### 6.3. LEVANTAMIENTO

Se ha realizado el levantamiento perimetral, de la zona objeto del trabajo, con el receptor fijo en la base 102-ROTA y el receptor móvil tomando los puntos necesarios identificados en el terreno: hitos mostrados por el cliente, muros, cerramientos, borde de asfalto, etc...

El resultado del levantamiento topográfico se presenta en el plano:

1.-TOPOGRÁFICO DEL CONJUNTO a escala 1:750.

De la medición del conjunto de las parcelas catastrales que participan en el reparto, 194-195-196-202-203-204-205-206-207-410, comprendido entre los vértices H1-H2-H3-H4-H5-H6, resulta una cabida de **32981.80 m2.**

Y las coordenadas expresadas en metros de los vértices H1 a H6 de ese conjunto son:

H1 X=505082.996, Y=4382860.830

H2 X=505081.488, Y=4382960.419

H3 X=505021.801, Y=4382972.263

H4 X=505041.398, Y=4383068.965

H5 X=505199.824, Y=4383127.430

H6 X=505226.453, Y=4382897.013

(Ver en anexo listado de observación en campo).

#### 6.4. NORMAS GENERALES DE CARTOGRAFÍA CATASTRAL

La formación de las distintas series de la cartografía se realiza bajo los siguientes parámetros:

##### 6.4.1. Sistema de Referencia.

Se adopta el sistema ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) como sistema de referencia geodésico oficial en España para la referenciación geográfica y cartográfica en el ámbito de la Península Ibérica y las Islas Baleares.

Tiene asociado el elipsoide GRS80 y está materializado por el marco que define la Red Geodésica Nacional por Técnicas Espaciales, REGENTE, y sus densificaciones.

##### 6.4.2. Sistema de Referencia Altimétrico.

Se toma como referencia de altitudes la referencia mareográfica local para Mallorca.

El origen de las referencias altimétricas está definido y publicado por la Dirección General del Instituto Geográfico Nacional.

El sistema está materializado por las líneas de la Red de Nivelación de Alta Precisión (NAP).

##### 6.4.3. Representación planimétrica de cartografía oficial

Para cartografía terrestre, básica y derivada, a escalas mayores de 1:500.000, se adopta el sistema de referencia de coordenadas ETRS-Transversa de Mercator.

Con estos trabajos se consigue la actualización de los datos geográficos y geométricos del terreno referidos a un determinado momento temporal que coincide con la fecha de realización de los mismos.

## 7. ANÁLISIS HISTÓRICO DE LAS FINCAS

### 7.1. ANÁLISIS HISTÓRICO DE LAS FINCAS A AGRUPAR EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

En la certificación histórica literal a origen de las fincas que se agrupan, expedida por el Registro de la Propiedad, se ve que la primera inscripción de las fincas es del año 1877. Concretamente la de la finca registral 1609 (antes de dividirse en tres fincas iguales, o parcelas catastrales 194,195 y 196) y que en este momento tiene la misma superficie que la finca nº213 del plano parcelario de 1864. Y esta superficie es de cuarenta y seis áreas ochenta y siete centiáreas.

Aquí se corrobora que en su inicio, en Mallorca, El Registro de la Propiedad ya tiene una base gráfica que es el Parcelario de 1864, elaborado por el topógrafo Pedro de Alcántara Peña en el municipio de Sant Joan.

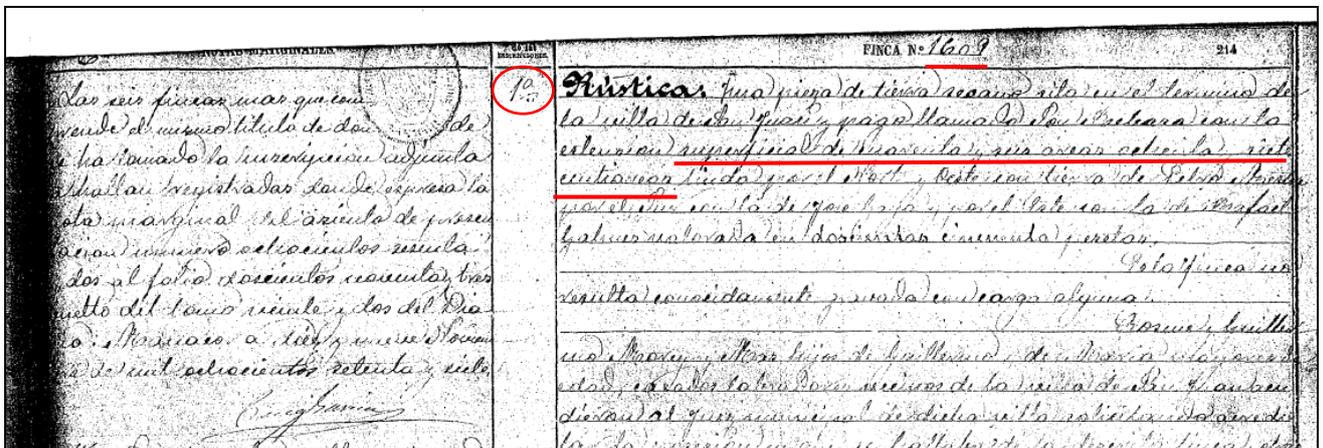


Figura 7.1.1: Certificación histórica, detalle de la 1ª inscripción en el Registro de la Propiedad de Manacor de la finca registral 1609.

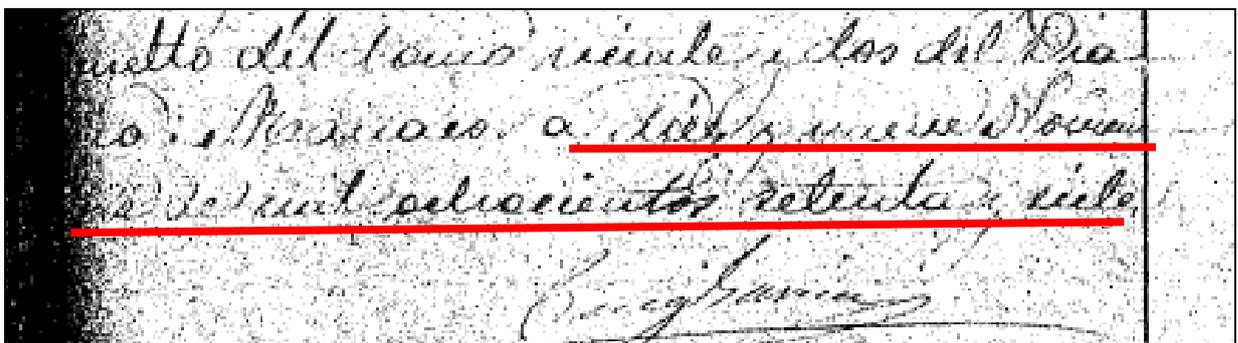


Figura 7.1.2: Detalle con fecha de la 1ª inscripción "diecinueve de noviembre de mil ochocientos setenta y siete".

## 7.2. ANÁLISIS HISTÓRICO DE LAS PARCELAS EN EL CATASTRO.

### 7.2.1. AMILLARAMIENTO Y PARCELARIO DE 1864:

Se consulta el Amillaramiento de 1864 por su relevancia dado que el Parcelario y Amillaramiento se realizan por encargo de los Registradores de la provincia para iniciar el Registro de la Propiedad (Conferencia del catedrático de las Universidades de Alicante y Valencia, Don Vicenç Rosselló Verger, en las Jornadas Cartográficas de 2009 organizadas por la Dirección de Ordenación del Territorio del Govern Balear y la empresa pública de Servicio de Información Territorial de las Islas Baleares SITIBSA).

Se hace una búsqueda en dicho Amillaramiento de las fincas del ámbito de estudio. El Amillaramiento es un censo en el que se describe la riqueza rústica del municipio por titularidad. Hay que buscar por titularidad hasta encontrar los números de finca correspondientes a la sección I. Es una tarea ardua si no se conocen los titulares, ya que aparecen en orden alfabético por apellido-sobrenombre-nombre (en Mallorca el *sobrenombre* o *malnom* es el apodo).

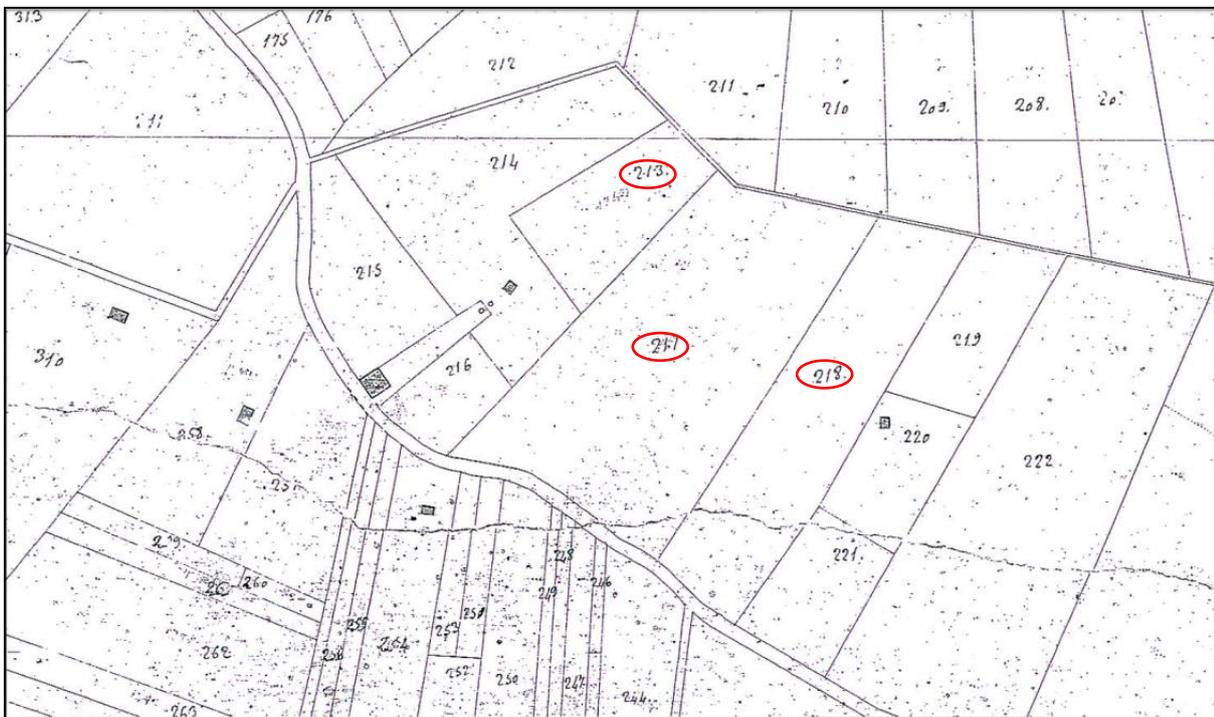


Figura 7.2.1.1: Sección I del Parcelario de 1864. Zona de trabajo

De esta búsqueda, y del análisis de escrituras de propiedad y notas simples obtenemos que:

- La finca **nº213** de la sección I del Parcelario de 1864 con el tiempo se divide en tres partes iguales formando las parcelas catastrales **194, 195 y 196**.
- La finca **nº217** se corresponde con las parcelas catastrales **202, 203 y 204**.
- La finca **nº218** en sucesivas segregaciones forma las parcelas catastrales **205, 206, 207 y 410**.

Ver figura 5.4.4.

A la vez que se hace la búsqueda de las fincas 213, 217 y 218, también se localizan en el amillaramiento las fincas de los colindantes exteriores por si pueden ser útiles en el estudio.

PARCELARIO <b>1864- sección I</b>								
Nº	cultivo	árbol	propietario	Finca	Cuarterada	Cuartón	Destre	Sup. (m <sup>2</sup> )
778	secano	higuera	MOREY <i>de Son Maimó</i> Guillermo	213		2	64	4687,98
539	secano	algarrobo	GALMES <i>Musola</i> Antonia	217	2	2	92	19391,19
143	secano	higuera	BARCELO <i>Paris de Juan</i> Bernardino	218		2	86	5078,65
<b>Total</b>					<b>2</b>	<b>6</b>	<b>242</b>	<b>29.157,82</b>
<b>Colindantes exteriores</b>								
852	pinar		OLIVER <i>Marranchó</i> Juan	207	1		64	8239,48
848	pinar		OLIVER <i>Marranchó</i> Andrés	208	1		28	7600,21
770	secano	higuera	MESTRE y OLIVER <i>Bejá</i> Pedro	211	1		16	7387,12
608	secano		JUAN <i>Tixedo</i> Bartolomé	212		3	62	6428,22
523	secano	higuera	GAYA <i>Cul=do</i> Margarita	214	1	2	58	11684,44
495	secano	higuera	GAYA <i>Perdut</i> Juan	215		2	59	4599,19
495	secano	higuera	GAYA <i>Perdut</i> Juan	216		1	20	2130,90
679	secano	algarrobo	MATAS <i>Burjó</i> Bernardino	219		2	38	4226,29
676	secano	algarrobo	MATAS <i>Burjó</i> Antonio	220		1	94	3444,96
681	secano	algarrobo	MATAS <i>Burjó</i> Guillermo	221		2	5	3640,29

Tabla 7.2.1.2

## 7.2.2. CENSO DEL PARCELARIO DE 1956

Resultado de la consulta del censo del parcelario de 1956 realizada en el ayuntamiento:

FICHAS DEL PARCELARIO DE 1956:

Propietario	Parcela Catastro	Superficie Catastro(m <sup>2</sup> )
	194	2.347,00
	195	1.043,00
	202	11.214,00
	196	1.304,00
	203	5.086,00
	204	4.694,00
	205	4.173,00
	206	2.478,00
	207	1.331,00
	207(1)	1.277,00
<b>Total</b>		<b>34.947,00</b>

Tabla 7.2.2.1.

En la figura 7.2.2.2 tenemos una sección del plano catastral del polígono 7 de Sant Joan de 1956.

En 1956 se dispone de la ortofotografía del vuelo de los americanos (Plan Marshall) y como se puede observar, hay bastante diferencia con el catastro.

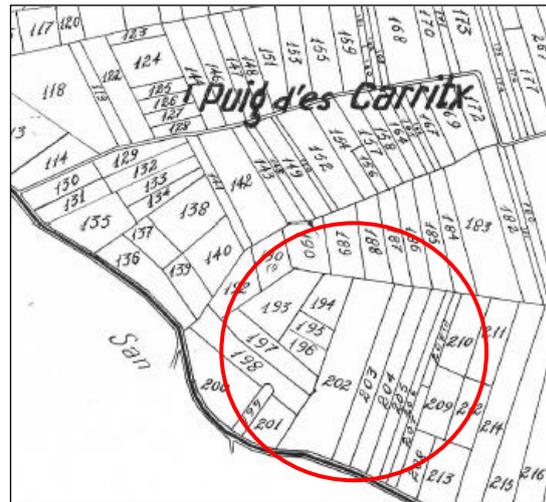


Figura 7.2.2.2: Zona de trabajo en rojo.



Figura 7.2.2.3: Ortofoto de 1956 (IDEIB)

En el Parcelario de 1864 aparece grafiado un camino que atraviesa el pinar, casi desaparecido en la actualidad pero que consta en algunas escrituras y notas simples de colindantes o fincas del ámbito de trabajo. Este camino se aprecia existente en la ortofoto de 1956.

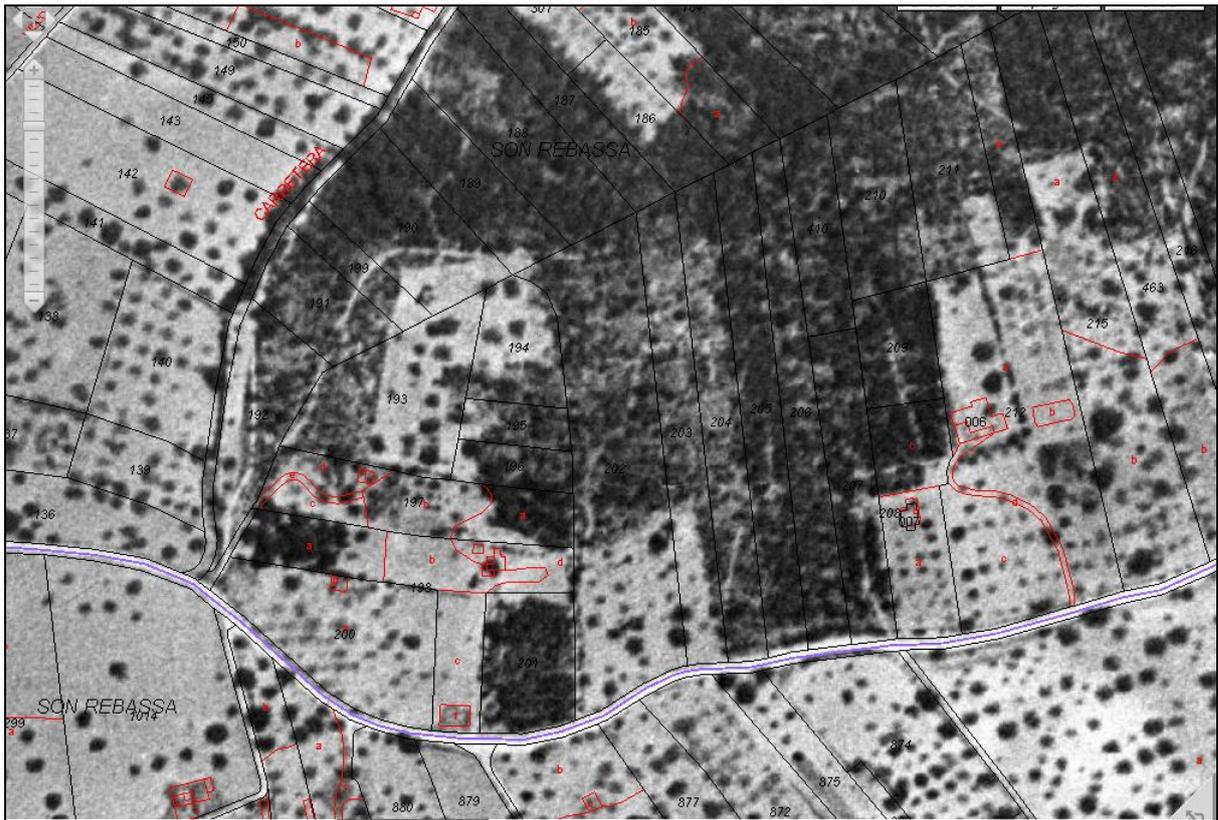


Figura 7.2.2.4: Catastro actual sobre ortofo de 1956 (IDEIB)

### 7.2.3. CENSO DEL PARCELARIO DE 1981

CENSO DEL PARCELARIO DE 1981:

Propietario	Parcela Catastro	Superficie Catastro(m <sup>2</sup> )
	194	2.347,00
	195	1.043,00
	202	11.214,00
	196	1.304,00
	203	5.086,00
	204	4.694,00
	205	4.173,00
	206	2.478,00
	207	1.331,00
	410	1.277,00
<b>Total</b>		<b>34.947,00</b>

Tabla 7.2.3.1.

7.2.4. CENSO DEL PARCELARIO DE 2003

CENSO DEL PARCELARIO DE 2003:

<b>Propietario</b>	<b>Parcela Catastro</b>	<b>Superficie Catastro(m<sup>2</sup>)</b>
	194	1.935,00
	195	876,00
	202	8.778,00
	196	967,00
	203	3.647,00
	204	3.779,00
	205	3.884,00
	206	3.572,00
	207	2.875,00
	410	1.992,00
<b>Total</b>		<b>32.305,00</b>

Tabla 7.2.4.1.

La actual parcela 410 procede de segregar en dos partes iguales la parcela 207, por eso aparece en 1956 como 207(1).

## 8. DESLINDE Y SOLUCIÓN PARA CATASTRO

Como resultado de la medición topográfica del terreno se obtiene una superficie real para el conjunto de parcelas que hacemos participar en el deslinde (194, 195, 202, 203, 204, 205, 206, 207 y 410) de **32982m<sup>2</sup>**.

Llama mucho la atención cómo la cabida del conjunto de las 3 fincas de 1864, ver tabla 7.2.1.2. (29158 m<sup>2</sup>) cuadra con la cabida registral del conjunto en la actualidad (antes de la agrupación de las 3 fincas del promotor, en la que el Notario realizó una mayor cabida de 500 m<sup>2</sup> aplicando el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario. Ver tabla 5.1.)

Como en caso de discrepancias en un deslinde prevalece la descripción registral anterior (principio de prioridad en la inscripción registral), para el análisis del deslinde no se usará la superficie de mayor cabida realizada por el Notario y aceptada por el Registrador para no perjudicar al resto de fincas que participan del deslinde. Se usará la cabida con la que participa cada una de las fincas que se agrupan.

Más aún cuando, como se verá, la cabida total del conjunto sobre el terreno es mayor que la cabida registral.

Y como en las revisiones de 1956 se realiza una mayor cabida catastral en algunas de las parcelas que se segregan, no siendo así en las fincas registrales que les corresponden. Esa cabida se mantiene en la revisión catastral de 1981 y se altera en la de 2003.

Si bien sobre el terreno la cabida es mayor que la del amillaramiento de 1864, tal como se ha indicado, resultando el levantamiento del conjunto en **32982 m<sup>2</sup>**.

Como en la búsqueda en el Registro de la Propiedad es infructuosa para las parcelas 196 y 206, y la búsqueda de sus propietarios ha resultado también fallida por razones distintas (en un caso, parcela 196, por falta de aceptación de una herencia conflictiva y no comparecer ningún posible heredero de los que se han citado para la posterior acta de deslinde que se citará, en el otro caso por citar al propietario y no comparecer), se barajaban dos opciones:

- Una, la de deducir la cabida registral en función de la finca de 1864 matriz.
- Otra, la de asignar la cabida catastral si no se había producido una variación importante en 1956 que se mantenía estable en la revisión de 1981 hasta que se modifica en la de 2003.

Se ha optado por la segunda opción ya que en la actualidad para inmatricular (registrar) por primera vez una finca en el Registro de la Propiedad es necesaria la certificación catastral del día de la transmisión (Modificación de los artículos 170 y 171 del Reglamento del Notariado por la Ley del Catastro de 2004).

Y de esta manera hacer participar a todas las parcelas con la mayor paridad posible en el reparto de proporcionalidad según título de propiedad que marca el Código Civil en el artículo 387 (Capítulo III: Del Deslinde y Amojonamiento).

## 8.1. CORRESPONDENCIA DE LAS PARCELAS EN EL CATASTRO CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

## REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

Parcela catastro	Propietario	Finca Registro	Finca Registro	Superficie Registro(m <sup>2</sup> )	%	Superficie Terreno(m <sup>2</sup> )	Superficie Terreno Agrupación
194	promotor	1609	14689	2.343,50	8,04%	2.651,06	
195	promotor	5611	14689	1.167,00	4,00%	1.320,15	
202	promotor	12114	14689	11.214,00	38,46%	12.685,70	16.651,91
196		No inscrita		1304,00	4,47%	1.475,13	
203		4095		2.662,00	9,13%	3.011,35	
204		11717		2.662,00	9,13%	3.011,35	
205		10430		2.663,00	9,13%	3.012,49	
206		No inscrita		2.478,00	8,50%	2.803,21	
207		11426		1.331,00	4,57%	1.505,68	
410		11157		1.331,00	4,57%	1.505,68	
	<b>Total</b>			<b>29.155,50</b>	<b>100,00%</b>	<b>32.981,80</b>	<b>16.651,91</b>

En el ámbito de conjunto se aplica la proporcionalidad de participación de cada propietario según su título de propiedad a la cabida del conjunto siguiendo los correspondientes artículos del Código Civil referentes al deslinde.

De este reparto resulta para el **conjunto de las parcelas a agrupar 194-195-202 una cabida de 16656.91 metros cuadrados.**

## 8.2. PROPUESTA DE DESLINDE Y ACTA DE DESLINDE

Se hace una primera propuesta de deslinde para presentar a colindantes y demás propietarios de la zona de estudio y se inicia un proceso de revisión en campo con dichos propietarios con objeto de poder acometer un Acta de Deslinde Contradictorio y con ello instar en Catastro un Procedimiento de Subsanción de Discrepancias.

Con todos los vecinos propietarios del conjunto que se consigue localizar se consensua la propuesta de deslinde. (Los vecinos de las parcelas 196, 204, 206 y 410 no comparecen y el de la 203 ha fallecido y sin herederos). También se cita a los colindantes de las parcelas catastrales 193, 188, 189 y 190 que no participan en el reparto pero que están de acuerdo con los límites marcados. Y después de algunas rectificaciones (hitos que indican sobre el terreno). Los límites de cada parcela catastral quedan definidos por los hitos numerados del H1 al H20 que aparecen en el plano nº1 acotados y en coordenadas U.T.M.

Y firman las actas de deslinde (tantas copias como vecinos aceptantes más una copia para el promotor y otra para el Catastro). También firman una copia de los planos 5A y 5B. Cada vecino se queda con una copia del Acta de Deslinde y los dos planos firmados. Ver figura 8.2.1.

La solución propuesta y consensuada salvaguarda los derechos de cada una de las parcelas, hayan comparecido o no en el Acta de Deslinde.

**ACTA DE DESLINDE CONTRADICTORIO**

En Sant Joan (Mallorca), a 30 de Noviembre de 2012.

**COMPARECEN:**

A.-) Don \_\_\_\_\_, con DNI nº \_\_\_\_\_, como **PROPIETARIO** de la finca registral 14689 "**SON REBASSA**", Rústica correspondiéndose con las parcelas de referencia catastral 07049A00700194, 07049A00700195, 07049A00700202 en SANT JOAN (Mallorca)

Se acompañan como título de propiedad la escritura de AGRUPACIÓN con fecha 11 de ENERO de 2007 ante el Notario de Petra Don Sergio Cardona Costa del Ilustre Colegio de Notarios de Baleares.

**COLINDANTE:**

B.-) \_\_\_\_\_, con DNI nº \_\_\_\_\_, mayor de edad, como propietaria de las parcelas catastrales 07049A00700188 y 07049A00700189. Se acompañan títulos de propiedad.

C.-) Don \_\_\_\_\_, con DNI nº \_\_\_\_\_, mayor de edad, como propietario de la parcela catastral 07049A00700190. Se acompaña título de propiedad.

D.-) Don \_\_\_\_\_, con DNI nº \_\_\_\_\_ B, mayor de edad, como propietario de la parcela catastral 07049A00700193. Se acompaña título de propiedad.

E.-) Don \_\_\_\_\_, con DNI nº \_\_\_\_\_, mayor de edad, como propietario de la parcela catastral 07049A00700196. Se acompaña título de propiedad.

F.-) Don \_\_\_\_\_, con DNI nº \_\_\_\_\_, mayor de edad, como propietario de la parcela catastral 07049A00700203. Se acompaña título de propiedad. F.R. 4095

G.-) Doña \_\_\_\_\_, con DNI nº \_\_\_\_\_, mayor de edad, como propietaria de la parcela catastral 07049A00700204. Se acompaña título de propiedad a nombre de Don Jaume Cantllops Nicolau F.R. 11717.

H.-) Doña \_\_\_\_\_, con DNI nº \_\_\_\_\_, mayor de edad, como propietaria de la parcela catastral 07049A00700205. Se acompaña título de propiedad. F.R. 10430

I.-) Doña \_\_\_\_\_, con DNI nº \_\_\_\_\_, mayor de edad, como propietaria de la parcela catastral 07049A00700206. Se acompaña título de propiedad.

J.-) Don \_\_\_\_\_, con DNI nº \_\_\_\_\_, mayor de edad, como propietario de la parcela catastral 07049A00700207. Se acompaña título de propiedad. F.R. 11426

Copia 1 de 12 - 1 -

Figura 8.2.1: Acta de Deslinde Contradictorio, página 1

K.-) \_\_\_\_\_, con DNI nº \_\_\_\_\_, mayor de edad, como propietario de la parcela catastral 07049A00700410. Se acompaña título de propiedad. F.R. 11157

Se identifican por sus respectivos documentos de identidad y se considera que tienen la capacidad legal necesaria para la presente ACTA DE DESLINDE CONTRADICTORIO.

Los comparecientes, efectuada inspección ocular sobre el terreno y estando de acuerdo con la señalización realizada sobre el mismo, reflejada en el plano y al objeto de evitar cualquier discrepancia futura sobre las líneas límites de la finca descrita en el punto A, de las descritas en los puntos B a K, firman en ejemplar dodeplicado, la presente Acta de Deslinde Contradictorio.

**NOTAS:**

*Art. 384 C.C.: "Todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes. La misma facultad corresponderá a los que tengan derechos reales."*

*Art. 387 C.C.: "Si los títulos de los colindantes indicasen un espacio mayor o menor del que comprende la totalidad del terreno, el aumento o la falta se distribuirá proporcionalmente"*

Figura 8.2.1: Acta de Deslinde Contradictorio, página 2.

Es el momento de poder instar al Catastro para que inicie el procedimiento de Subsanación de Discrepancias, siguiendo el protocolo que marca el convenio suscrito entre la Dirección General del Catastro y el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía, pudiendo registrar el expediente a través del visado colegial y entrada informática desde el PIC del COITT a la Sede Electrónica del Catastro.

### 8.3. MODELO DE MEMORIA A ENTREGAR EN CATASTRO

Junto a la memoria se acompañan un dictamen y un escrito a la Gerencia de Catastro.

#### 8.3.1. MODELO MEMORIA:

## **I. MEMORIA**

### **1.- Memoria descriptiva**

- 1.1 Encargo.*
- 1.2 Objeto del encargo.*
- 1.3 Ubicación de la parcela.*
- 1.4 Documentación.*
- 1.5 Denominación de la parcela en el catastro y en el registro de la propiedad.*
- 1.6 Reconocimiento del terreno con el propietario.*
- 1.7 Análisis histórico de las parcelas en el Catastro.*
- 1.8 Correspondencia de las parcelas en el Catastro con el Registro de la Propiedad.*
- 1.9 Propuesta de deslinde y subsanación de discrepancias.*

### **2.- Memoria de los trabajos topográficos**

- 2.1 Toma de datos de campo y equipo topográfico utilizado.*
- 2.2 Descripción de los cálculos, sistemas de coordenadas utilizado, listado de observaciones y listados de coordenadas.*
- 2.3 Levantamiento.*

### **3.- Normas generales de la Cartografía Catastral**

- 3.1 sistema de referencia.*
- 3.2 Sistema de referencia altimétrico.*
- 3.3 Representación planimétrica de cartografía oficial.*

## **II. ANEXOS**

### **4.- Planos y documentación gráfica**

### **5.- Documentación**

## 8.3.2. DICTAMEN:

**ILUSTRE COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS EN TOPOGRAFÍA**

*Nombre Ingeniero Topógrafo, colegiado nº \_\_\_\_\_, habiendo sido requerido por Don \_\_\_\_\_ con D.N.I. \_\_\_\_\_, actuando en calidad de propietario, para lo que a continuación se dirá, tiene a bien emitir el siguiente*

**INFORME.-**

*El objeto del trabajo es deslindar la finca de su propiedad, Finca Registral 14689, agrupación de las F.R. 12114, F.R. 1609 y F.R. 5611, correspondientes respectivamente con las parcelas catastrales 202, 194 y 195 del polígono 7 de Sant Joan, y subsanar las discrepancias con el Catastro en cuanto al deslinde y agrupación, debido a la alteración catastral que sufrió el conjunto en la revisión de 2003 resultando una menor cabida para el conjunto.*

*La finca registral se encuentra en el paraje llamado Puig de Carritx, Las Rotas de Son Rebasa o Son Rebassa, al Norte de la carretera de Sant Joan a Petra, en el punto kilométrico 7+650.*

*Es la agrupación de las Fincas registrales 1609, 5611 y 12114 que se corresponden con las parcelas catastrales 194, 195 y 202 respectivamente del polígono 7.*

*A su vez las parcelas catastrales 194 y 195 proceden de la segregación en tres porciones de la finca 213 de la sección I del parcelario y amillaramiento de 1864, y la parcela 202 procede de la segregación en tres porciones de la finca 217 de la misma sección.*

*Después de acometer el deslinde en el ámbito de las parcelas 194, 195, 196, 202, 203, 204, 205, 206, 207 y 410 y haber consensuado las lindes con las parcelas 193 al Oeste y 189 y 190 al Norte, así como con las parcelas 205 y 207, la cabida de la agrupación que conforma la actual finca registral 14689 es de **16659.91 m<sup>2</sup>** y linda:*

- Al Norte, mediante camino, en una alineación amojonada de 65.37 metros con las parcelas 189 (finca 10685) de \_\_\_\_\_, 188 (finca 11696) de \_\_\_\_\_ y otra alineación de 28.57 metros con la parcela 187 de \_\_\_\_\_;*
- Al Este en una alineación de 199.78 metros con la parcela 203 (finca 4095) de \_\_\_\_\_;*
- Al sur con la carretera de Sant Joan a Petra en una alineación curva de cuerda 79,82 metros;*
- Al Oeste, en una alineación de 99.59 metros mediante muro con las parcelas 201*

de \_\_\_\_\_, 198 de \_\_\_\_\_ y 197 de \_\_\_\_\_;  
con la parcela 196 de herederos de \_\_\_\_\_ en una alineación de 25.90  
metros y de 55.32 metros por el Sur; y en una alineación amojonada de 73.19  
metros con la parcela 193 de \_\_\_\_\_.

*Dentro de lo que es la actual parcela 202 se halla construida una caseta de aperos.*

*Se acometió la realización del levantamiento topográfico parcelario, empleando para ello un equipo de receptores GPS "Topcon" de doble frecuencia, de registro automático y posterior volcado en ordenador para el proceso de cálculos y dibujo.*

*Una vez finalizada la toma de datos se procedió a la representación gráfica del terreno mediante el Software Autocad 2009 y al cálculo de la superficie, obteniendo así un plano del estado actual a escala 1/750 con las coordenadas de los vértices de la finca.*

*Para conocimiento de la firma del Ingeniero Técnico en Topografía, se visa el presente Informe en el Ilustre Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía.*

*Es cuanto tengo que informar, según mi leal saber y entender y manifiesto haber actuado en la elaboración del presente Informe en base a la documentación que se me ha aportado.*

*Sant Joan a 28 de diciembre de 2012*

## 8.3.3. ESCRITO A LA GERENCIA DE CATASTRO:

GERENCIA TERRITORIAL DE ILLES BALEARS  
A/A D. LUIS BACHILLER GARCÍA  
C/ GASPAR SABATER, 3  
07010 PALMA DE MALLORCA

Sant Joan, 28 de diciembre de 2012.

\_\_\_\_\_, con D.N.I. \_\_\_\_\_, vecino de Petra, en la calle \_\_\_\_\_, comparece y EXPONE

I.- Dirijo este escrito al objeto de **subsancar las discrepancias** que hay en las parcelas catastrales 202, 194 y 195 del polígono 7 de Sant Joan (Mallorca), debido a la alteración catastral que sufrió el conjunto en la revisión de 2003 resultando una menor cabida, y restituir en Catastro el camino de establecedores existente al Norte de las mismas.

La finca registral 14689 es la agrupación de las fincas registrales 1609, 5611 y 12114 que se corresponden con las parcelas catastrales 194, 195 y 202 respectivamente del polígono 7.

Para ello se ha encargado al Topógrafo colegiado \_\_\_\_\_ el deslinde de la finca agrupada de mi propiedad, ya que tengo encargado un proyecto de edificación de una vivienda y el Consell Insular me deniega la licencia debido a una cabida catastral del conjunto inferior a la real, y menor de 14000 m<sup>2</sup>, concretamente suman **11589 m<sup>2</sup>**, cuando desde 1956 hasta la última revisión catastral sumaban 14604 m<sup>2</sup>.

La finca se encuentra en el paraje llamado Puig de Carritx, Las Rotas de Son Rebasa o Son Rebassa, al Norte de la carretera de Sant Joan a Petra, en el punto kilométrico 7+650.

A su vez las parcelas catastrales 194 y 195 proceden de la segregación en tres porciones de la finca 213 de la sección I del parcelario y amillaramiento de 1864, y la parcela 202 procede de la segregación en tres porciones de la finca 217 de la misma sección.

De estas seis porciones en la actualidad hay una que no se encuentra registrada, la correspondiente a la parcela 196, pendiente de una aceptación de herencia de Don Antonio Bauzá. El resto de porciones se corresponden con las tres agrupadas más las parcelas 203 (finca 4095) y 204 (finca 11717).

La mayor parte del ámbito de actuación en la actualidad es pinar y al Este de la parcela 202 no hay lindes físicos hasta la linde de la parcela 207 con 208 que consiste en un muro. La prolongación hacia el norte de este muro da con un doble hito en la divisoria del cerro, uno de los cuales corresponde a esta linde y el otro a la linde 183-184 de la vertiente norte del cerro. La parcela 410 es segregación de la antigua parcela 207 en dos partes iguales, y su linde común con la triada de parcelas 208-209-210 ha sido estable desde 1864, tal como se desprende del estudio del parcelario de 1864, y de la ortofoto de 1956, hasta la ortofoto de 2010.

Las actuales parcelas 205, 206, 207 y 410 se corresponden con segregaciones de la finca 218 del parcelario de 1864.

Se acomete un análisis histórico en el Registro y en el Ayuntamiento del Catastro, empezando por el parcelario y amillaramiento de 1864 que se usa para iniciar el Registro de la Propiedad, y las revisiones catastrales de 1956, 1981 y 2003, viendo que es en esta última revisión de 2003 cuando se produce una menor cabida de las parcelas que queremos agrupar.

En el Parcelario de 1864 aparece grafiado un **camino que atraviesa el pinar**, desaparecido en la actualidad pero que consta en las escrituras y notas simples de colindantes o fincas del ámbito, esto es para las parcelas 199 y 206. Este camino se aprecia existente en la ortofoto de 1956. Se ha considerado el camino **con la anchura usual de 1 destre lineal (4.21 m)**, y se ha asignado la participación del semi ancho de 1 destre por el norte del conjunto a deslindar, que coincide además con hitos en las parcelas 204-205-206-207-410.

El conjunto de las tres fincas en el amillaramiento existente en el ayuntamiento de Sant Joan de 1864 suman 4 cuarteradas y 42 destres, esto es 29157.82 m<sup>2</sup>. (EQUIVALENCIAS: 1 cuarterada = 4 cuarterones = 400 destres = 7103 m<sup>2</sup>)

Se ve como las cabidas de lo que son las parcelas que queremos agrupar se mantienen estables desde 1956 hasta la revisión de 2003, otras parcelas sufren modificaciones que no se corresponden con las cabidas registrales, pero las dos parcelas (196 y 206) que no están inscritas se mantuvieron estables también.

Se ha optado por asignar la cabida catastral a las parcelas que no tienen inscrito en el Registro de la propiedad su título, parcelas 196 y 206, vigente desde 1956 y que se mantenía estable en la revisión de 1981 hasta que se modifica en la de 2003, ya que en la actualidad para inmatricular es necesaria la certificación catastral del día de la transmisión. Y de esta manera hacer participar a todas las parcelas con la mayor paridad posible en el reparto de proporcionalidad según título de propiedad que marca el Código Civil en el artículo 387 (Capítulo III: Del Deslinde y Amojonamiento).

Resaltar la gran coincidencia en este aspecto de la cabida del conjunto en el parcelario de 1864 (**29157.82 m<sup>2</sup>**) frente al de la permanencia en el Registro junto con las dos parcelas catastrales no inscritas (**29155.50 m<sup>2</sup>**).

Sobre el terreno el conjunto a deslindar suma **32981.80 m<sup>2</sup>**. De ese reparto resulta para el **conjunto de las parcelas a agrupar 194-195-202 una cabida de 16656.91 m<sup>2</sup>**.

## 2.- Actas de deslinde con colindantes.-

Se busca y se obtiene la conformidad de los propietarios de las parcelas externas por el Norte y Oeste que no formarán parte de dicho reparto pero que nos darán estabilidad al mismo, esto es las parcelas 193, 190, 189 y 188, entre los que hay una relación familiar. La propietaria de la parcela 193 lo es también de la 199.

Después de realizar una búsqueda complementaria se consigue saber que la 196 debe estar a nombre de \_\_\_\_\_ pero es una situación conflictiva pendiente de aceptación de herencia y que no está registrada. También se consigue saber que la 206, que tampoco está inscrita, está a nombre de \_\_\_\_\_ a la que se localiza por domicilio en otra población, se cita por carta en dicho domicilio pero no comparece al acta de deslinde en su momento.

*El resto de los colindantes del conjunto que se deslinda que no comparecen son el de la 203 - \_\_\_\_\_ – fallecido sin descendencia, el de la 204 que está citado el heredero pero no comparece y el titular usufructuario de la 410 ingresado en una residencia y sin herederos.*

*Se hace una primera propuesta de deslinde para presentar a colindantes y demás propietarios de la zona de estudio y se inicia un proceso de revisión con dichos propietarios con objeto de poder acometer un Acta de Deslinde.*

**Con todos los vecinos propietarios del conjunto que se consigue localizar se consensúa la propuesta de deslinde, después de algunas rectificaciones (hitos que indican sobre el terreno), y se amojona.**

*Pero la solución propuesta y consensuada con el resto salvaguarda los derechos de cada una de las parcelas, hayan comparecido o no en el Acta de Deslinde.*

*Es por lo que SOLICITO de esta Gerencia del Catastro de Illes Balears acometer una subsanción de discrepancias para que:*

- *las lindes del conjunto a nivel catastral se ajusten a este resultado.*
- *el conjunto de las actuales parcelas catastrales 194, 195 y 202 se agrupan en una sola con una superficie de 16656,91 m<sup>2</sup> tal como se hizo con las correspondientes fincas registrales.*
- *al Norte de las parcelas 193, 194, 202, 203, 204, 205, 206, 410 pase el camino tal como se grafiaba en el parcelario de 1864, y que se recoge en el actual estudio del Catálogo de caminos públicos que redacta el Ayuntamiento de Sant Joan, y que se inicia en la carretera entre las parcelas 192-200 y quiebra entre las parcelas 199-193, ya que ese camino sigue existiendo en los títulos de algunas fincas.*

*Junto con el cuerpo de este escrito se acompaña el levantamiento topográfico visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía*

*Lo que solicito a los efectos oportunos en el lugar y fecha en el encabezamiento indicados.*



## 9. CONCLUSIONES

Una vez acabado el proyecto puedo decir que creo haber cumplido con los objetivos propuestos inicialmente. Tal vez es excesivamente largo porque hay un exceso de información que es complicado de gestionar. Y esto es algo a tener en cuenta a la hora de plantearse un trabajo real, tanto por el tiempo invertido como por los costes que conlleva.

Este proyecto me ha permitido hacer un pequeño trabajo de campo a nivel topográfico y un amplio trabajo de investigación catastral y registral. En zonas rurales hay muchos problemas de concordancia entre registro, catastro, propiedad y realidad. Y el Ingeniero Técnico Topógrafo tiene que añadir al trabajo propio de medición el análisis documental y el de gestión con distintos organismos como son el Catastro, Notariado y Registro para el cliente.

En general he observado que el ciudadano confía en la labor del topógrafo y en su saber mediar en los conflictos provocados por esta falta de concordancia de superficies.

He intentado aplicar todos los conocimientos adquiridos en la escuela en estas materias, pero he tenido que ampliar bastante mis conocimientos sobre El Registro de la Propiedad, El Catastro, y Legislación.



## 10. BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES EN LÍNEA

### BIBLIOGRAFÍA

1. Berné Valero, J.L. Femenía Ribera, C. y Aznar Bellver, J. (2004), Catastro y Valoración Catastral. Editorial Universidad Politécnica de Valencia. Ref.:2004.532. ISBN: 84-98705-672-8.
2. Berné Valero, J.L. Femenía Ribera, C y Benítez Aguado, E. (2008), Catastro en España. Editorial Universidad Politécnica de Valencia. Ref.:2008.413. ISBN: 978-84-8363-242-0.
3. (BOE de 8/3/2004), La Ley del Catastro Inmobiliario: Real decreto Legislativo 1/2004.
4. (BOE de 24/4/2006), RD 417/2006, de 7 de Abril, por el que se desarrolla El Texto Refundido de La Ley del Catastro Inmobiliario.
5. (BOE 191 de 10/8/2007), Resolución de 9 de abril de 2007, de la Dirección General del Catastro, por la que se publica el Convenio celebrado con el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía.
6. Carceller Loras, Antonio y Mosquera Fernández, Jaime. (1984), Catastro de Rústica. Instituto de estudios de la administración local, Madrid. ISBN: 84-7088-386-0.
7. Col·lectiu Teranynes. (2000), Sant Joan una vila set vegades centenaria (1300-2000). Monografías santjoaneras-11. Sant Joan. ISBN: 84-921996-6-0.
8. Guimet Pereña, Jordi. ( 2003), Descripció i teoria general del Cadastre. Edicions UPC. Barcelona.
9. Revista de Catastro CT nº63, Luis Urteaga. (2008), Dos décadas de investigación sobre historia de la cartografía catastral en España (1988-2008). Departamento de Geografía Humana Universidad de Barcelona.
10. Ministerio de Fomento, Centro Español de Metrología CEM. (1999), Pesas y medidas españolas antiguas. Patrones del siglo XIX anteriores al Sistema Métrico. Depósito legal: 165-99-004-X.
11. Rosselló i Verger, Vicenç y Rotger i Moyá, Francesca. (2011), Agrimensors i planols parcel·lars a les Illes Balears (1857-1862). Edita Consellería de Medi Ambient I Mobilitat y Sitibsa. ISBN: 978-84-615-0837-2.

### FUENTES EN LÍNEA

1. Colegio de Registradores. <http://registradores.org/>
2. Consejo General del Notariado. <http://www.notariado.org/liferay/web/notariado/inicio>
3. Dirección General de Catastro. <http://www.catastro.minhap.es/>
4. Infraestructura de Datos Espaciales de las Islas Baleares, IDEIB. <http://www.ideib.cat/>

5. Noticias Jurídicas. Base de datos de Legislación.  
[http://noticias.juridicas.com/base\\_datos/Admin/rd45-2007.html](http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/rd45-2007.html)
6. Sede Electrónica del Catastro, SEC. <http://www.sedecatastro.gob.es/>
7. Servicio de Información Territorial de las Islas Baleares, SITIBSA.  
<http://www.sitibsa.com/>
8. Xarxa Geodésica Activa de las Islas Baleares, XGAIB.  
<http://xarxagnss.caib.es/spiderweb/frmIndex.aspx>

## **11. CONTENIDO DEL CD**

- 11.1. RESUMEN
- 11.2. MEMORIA
- 11.3. ANEXOS
- 11.4. PLANOS
- 11.5. OTROS

### **ANEXOS**

- A1. RESEÑA BASE
- A2. POSTPROCESO ESTÁTICO BASE
- A3. OBSERVACIÓN LEVANTAMIENTO

### **PLANOS**

- PLANO 1.- TOPOGRÁFICO DE CONJUNTO
- PLANO 2A.- CATASTRO SUBSANACION DE DISCREPANCIAS. CONJUNTO SOBRE ORTOFOTO
- PLANO 2B.- CATASTRO SUBSANACION DE DISCREPANCIAS. CONJUNTO SOBRE CATASTRO ACTUAL
- PLANO 3.- CONJUNTO SOBRE PARCELARIO DE 1864
- PLANO 4.- CONJUNTO SOBRE ORTOFOTO DE 1956
- PLANO 5A.- CATASTRO. ACTA DE DESLINDE. CONJUNTO SOBRE ORTOFOTO
- PLANO 5B.- CATASTRO. ACTA DE DESLINDE. HITOS Y AMOJONAMIENTO
- PLANO 6.- FOTOGRAFÍAS

