

**LAS SAGRADAS ESCRITURAS:
LA INTERPRETACIÓN GEOGRÁFICA DE LOS TÍTULOS DE
PROPIEDAD**

Enero 2016

Xavier Campillo Besses

Geógrafo colegiado núm. 861



I PREMIO A TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN DE LA ASOCIACIÓN
CATALANA DE PERITOS JUDICIALES Y FORENSES
ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DE BARCELONA
2016

Soy perito geógrafo. A menudo se desconoce qué hacemos los geógrafos. Cuando somos llamados a ofrecer nuestro conocimiento experto en el marco de un proceso judicial a menudo lo somos como un sucedáneo de topógrafos y agrónomos, y no es extraño que el juez nos cambie la adscripción profesional tratándonos de "geólogo". Para terminar de complicar la cosa, la geografía se asocia a los mapas, y los mapas hoy en día los hacen los cartógrafos, no los geógrafos. Así, pues, ¿para qué servimos los geógrafos?

La geografía es la ciencia del espacio, y el trabajo del geógrafo consiste -dicho de una manera extremadamente sucinta en interpretar y explicar la dimensión territorial de las sociedades humanas. Por lo tanto, la geografía es una ciencia analítica y descriptiva de una realidad objetivable: el territorio o la superficie de la Tierra.

En el ámbito de la pericia judicial, mi actividad cubre básicamente dos campos: 1. La delimitación de las fincas rústicas, es decir, la situación de sus límites o linderos y, 2. Los caminos o vías de comunicación rurales (su existencia, trazado, características o naturaleza).

LAS FUENTES DOCUMENTALES EMPLEADAS EN LA PERICIA GEOGRÁFICA

A fin de poder cumplir los objetivos de la pericia geográfica, el geógrafo, aparte de la observación de campo (p.e. con el fin de tomar medidas in situ, recoger información oral, o localizar hitos), debe servirse de una diversidad de fuentes documentales. Específicamente, en cuanto al estudio de los caminos, tiene un papel preeminente la cartografía y la fotogrametría históricas, es decir los mapas antiguos de épocas muy diversas y las fotos aéreas (generalizadas

en nuestro país a partir del año 1946) que proporcionan información objetiva de los cambios territoriales, también las descripciones incluidas en las guías itinerante, militares y civiles, para uso de los viajeros, principalmente de los siglos XVIII y XIX. Y en cuanto al estudio de los linderos de fincas, también de la naturaleza pública o privada de los caminos, es habitual la valoración o la explotación de las descripciones contenidas en las inscripciones registrales de las fincas que remiten, en general, a las escrituras de propiedad formalizadas ante un notario.¹

Muy a menudo, las partes implicadas, como los peritos, los letrados y el juez, otorgan una gran importancia, incluso una importancia determinante, al valor de prueba de las escrituras de propiedad. "*¿Ya ha consultado los títulos de propiedad?*" Es una pregunta que el perito judicial deberá responder con cierta asiduidad.

Este trabajo de investigación pretende, precisamente, explorar qué valor de prueba tienen realmente las escrituras de propiedad como documento informativo y cómo analizarlas e interpretarlas desde una perspectiva científica geográfica.

LAS ESCRITURAS DE PROPIEDAD Y LAS INSCRIPCIONES REGISTRALES EN CUANTO A FUENTES DOCUMENTALES GEOGRÁFICAS

Las escrituras de propiedad suelen empezar con la situación y la descripción de la finca. Primero se introduce el nombre del predio, heredado o finca y la identificación del término municipal y de la partida o paraje del término donde ésta está situada. Siguen el tipo de cultivo o de terreno y la superficie de

¹ A escrituras e inscripciones registrales hay que añadir igualmente la descripción de las fincas que contienen los amillaramientos del siglo XIX y primera mitad del siglo XX.

la finca. Por último, se describen los cuatro linderos o vientos que delimitan la finca externamente. El esquema general es nombre-situación-contenido-continente. En la mayoría de los casos no se acompaña la escritura ni de coordenadas ni de un mapa o plano descriptivo. Esta descripción de finca fechada hacia el año 1900 puede servir de ejemplo:

“Finca rústica o sea la heredad nombrada Masaguer, situada en Castellar del Vallés; de cabida sesenta y una cuartera y siete cuartanes, parte campa, parte regadío, parte olivar, parte bosque, y parte yermo, equivalentes a veintitrés hectáreas ochenta y dos áreas cincuenta y seis centiáreas seis decímetros y treinta y tres centímetros cuadrados, con la casa de campo denominada Masaguer, enclavada dentro de la misma Heredad, señalada con el nº 15, y que consta de planta baja, primer piso y desván o azotea y con todos los aposentos de una casa de labranza, midiendo una superficie de cinco mil ciento ochenta y cuatro palmos o ciento noventa y cinco decímetros cuadrados. LINDA: EN JUNTO, a Oriente, parte con la Sociedad de Propietarios de la Mina de aguas de Sabadell y parte con las de Federico Ros Sallent; a Mediodía, parte con el camino antiguo de Castellar a Terrassa y parte con tierras de heredad Ribatallada y heredad de Nieves Turuquet propios de la referida Sociedad de Propietarios; a Poniente, con tierras de la misma Sociedad mediante arroyo “Sot del Gambús”; y al Norte, parte con la heredad de Francisco Mir y parte con la de Federico Ros Sallent.”

En resumen, las escrituras de propiedad constituyen un documento que describe un territorio para su identificación ulterior sobre el terreno. En este sentido son un documento claramente geográfico ya que el primer objetivo de la escritura es la identificación y la delimitación de un territorio pegado a la superficie de la Tierra.

Ahora bien, como documento informativo de carácter geográfico, se trata de una fuente documental sumamente pobre, dado que la finalidad de la propia escritura de propiedad no es la descripción exhaustiva de la finca, de su situación, contenido y límites, sino una descripción sucinta, en realidad esquemática. Esto es así porque, dejando de lado la dificultad inherente a describir los límites de un territorio sin un mapa (¡por eso mismo los geógrafos inventaron la cartografía!), El propietario que hace la descripción inicial de la finca ya sabe dónde está esta y cuáles son los límites. El problema, claro, surge cuando después de un número creciente de transmisiones, sus

sucesores o los nuevos titulares de la finca ya no disponen de los conocimientos que tenía el propietario original.

En este sentido, el paso del tiempo juega en contra de la correcta interpretación de la escritura original. La mayoría de títulos inscritos en la actualidad remiten en última instancia a un título original que corresponde a la primera inscripción de la finca o a la primera inscripción de una o varias heredades de donde surgió la actual propiedad ya sea por segregación o por agrupación. Es frecuente que el historial registral de las fincas arranque de la época inicial del Registro de la Propiedad, establecido por la Ley Hipotecaria de 1861. Por consiguiente, no es extraño que los títulos de propiedad vigentes incluyan unos identificadores (topónimos, cultivos, titulares colindantes, caminos, acequias) establecidos hace un siglo o siglo y medio, y que actualmente pueden haber cambiado sustancialmente, pueden haber desaparecido o pueden haber caído en el olvido (a los que hay que añadir los errores que pueden ir acumulando la sucesión de asientos registrales). Por este motivo, la descripción registral de las fincas es a menudo un documento fosilizado, lo que, desde el tiempo actual, requerirá un esfuerzo de análisis e interpretación suplementario.

VALOR INFORMATIVO DE LAS ESCRITURAS

Aunque ello sea bien sabido, cabe recordar que el principio de legitimación registral o de presunción de exactitud "*no se extiende a los datos Físicos o de mero Hecho, que no quedan cubiertos por la fe pública*".² Ídem, que "*reiterada doctrina jurisprudencial señala que el citado Registro carece de*

² SSTS de 6-2-1947, 13-5-1959, 16-11-1960, 31-10-1961, 29-4-1967, 16-4-1968 i 3-6-1989 citades per la STS. de 2-6-2008.

una base física fehaciente, ya que reposa sobre las simples declaraciones de los otorgantes y, en consecuencia, no garantiza los datos y circunstancias de mero hecho que se constatan en el mismo, como son la naturaleza, situación, linderos y superficie de la finca inscrita, nombres con que son conocidos los parajes o los referentes a su superficie."³

Aquí interesa destacar especialmente dos aspectos que contempla la doctrina:

1. Los datos informativos que contiene la descripción de la finca reposan sobre la simple declaración de los otorgantes.
2. En caso de discrepancia, la realidad física o extraregstral de la finca prevalece sobre la realidad registral.

Por consiguiente, a la hora de analizar el valor informativo de la escritura habrá que tener muy presente que la redacción de la descripción de la finca surge de un acto unilateral de naturaleza subjetiva sin contrastar, pues el autor original del contenido del documento es el propio interesado y porque en su materialización no intervienen terceros directamente implicados, como los titulares de las fincas colindantes o los ayuntamientos (en el caso de los caminos públicos)

LA EXPLOTACIÓN GEOGRÁFICA DE LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

De los cuatro aspectos que suele incluir la descripción general de la finca, son el contenido y el continente aquellos que suelen o pueden aportar información relevante para el ejercicio de la pericia geográfica. Por este motivo, centraremos este apartado en las dificultades que plantea el tratamiento

³ SSTS de 5-12-1949, 12-6-1952, 27-5-1994.

objetivo de la superficie (el contenido) y de los linderos (el continente) que figuran en la descripción de las fincas.

La superficie. La medida superficial de las fincas rústicas que consta en las escrituras de propiedad o en la inscripción registral es, en general, una medida poco fiable, de naturaleza meramente aproximativa. Esto es así por diferentes motivos.

En primer lugar porque raramente la superficie de la finca resulta de una medida hecha sobre el terreno para un topógrafo o por un agrimensor, por lo que el cálculo se hacía por aproximación. Esta realidad se manifiesta claramente en el hecho de que muy a menudo la medida de la superficie de la finca viene precedida de la palabra "*unas ...*" o seguida de las expresiones "*poco más o menos*", "*aproximadamente*", también por "*o la que realmente tenga*". Además, cuanto más extensa la finca, menos fiable resulta la extensión consignada, sobre todo si se trata de zonas boscosas y montañosas donde la estimación a ojo de la superficie resulta más difícil.

En segundo lugar, la medida original de la finca suele aparecer en unidades de medición populares o tradicionales (jornales, vesanas, cuarteras, cuartanes, picotines, etc.), que no tienen una correlación exacta con el sistema métrico decimal, o cuyo valor, manteniendo la misma denominación, varía de unas comarcas a otras.

A menudo, en las inscripciones sucesivas, esta superficie aproximada medida en unidades antiguas se traduce al sistema métrico decimal y se ofrece como una cifra exacta (¡con un detalle incluso de centímetros cuadrados!) Acumulando así dos errores, dado que ni la medida original era exacta ni la correspondencia con el SMD tiene la precisión que se le supone.

Así, pues, la traducción de unidades de superficie es una fuente de errores tal y como ilustra la descripción registral de esta finca, del año 1884:

“Finca rústica ó sea toda aquella pieza de tierra campa, dividida en varias fajas, contiguas y unidas formando por consiguiente una única y sola pieza, situada en el término de esta ciudad de Berga y partida denominada de las Cusculleras, de cabida por junto unos tres jornales de semilla de trigo, equivalentes á cuarenta y cinco áreas aproximadamente...”

En la inscripción registral se afirma que la finca tiene una extensión de 3 jornales que equivalen a 45 áreas, pero en este punto el registrador incurre en un error manifiesto al confundir la unidad de medida de superficie (1 jornal = 45 aéreas), con la superficie total de la finca. Por consiguiente, **la finca, que de acuerdo con la misma descripción debería tener una extensión de unas 135 áreas o 13.500 m² (3 jornales X 45 áreas = 135 áreas), queda reducida en la descripción registral a una tercera parte, a saber, 45 áreas o 4.500 m².** La descripción de la finca arrastrará este error producido en 1884 hasta la actualidad.

Por otra parte, es un hecho habitual que la superficie inscrita en el Registro sea inferior a la real, incluso muy inferior (de un 30% a un 60%). En este hecho parece que influía tanto la dificultad de estimar la superficie real de la finca "a ojo de buen cubero" como la voluntad original de declarar una superficie menor con el fin de pagar menos impuestos al fisco.

La tabla 1 (ANEXO) ilustra la diferencia entre superficie catastral y superficie registral de las fincas que integran una heredad de la comarca del Montsià. La superficie catastral multiplica por 2,7 la superficie registral de las fincas inscritas.

La cartografía catastral proporciona una nueva aproximación a la superficie de las fincas. Dado que las escrituras de propiedad y las fincas registrales no suelen tener asociada una cartografía propia el mapa parcelario

catastral termina satisfaciendo esta función. Esto hace que a menudo, por ejemplo con motivo de una nueva inscripción, se adopte la superficie de la parcela catastral que se identifica con la finca registral con la inclusión de un párrafo como *"de extensión según el título ochenta y siete áreas, pero en realidad y según el catastro una hectárea, nueve áreas, cincuenta centiáreas"*.

La superficie catastral es en general más fiable y precisa que la superficie registral, pero el catastro también contiene errores e imprecisiones. Por ejemplo, el mapa parcelario vigente resulta de la transposición del catastro antiguo, que en muchos municipios de Cataluña se dibujó sobre fotogramas de los años 1946 y 1957. Una foto aérea no es un mapa ya que no se le han aplicado las correcciones cartográficas necesarias para que sea una representación fiel de la superficie de la tierra a una escala determinada. Las superficies (o longitudes) representadas sobre la fotografía están muy distorsionadas y su medida no proporciona datos reales. Especialmente la representación de las fincas forestales sobre el soporte fotográfico planteaba una gran dificultad tanto por la naturaleza uniforme de las superficies boscosas como por la ausencia de altimetría, lo que impedía delimitar las fincas o parcelas con exactitud. A partir de ese catastro fotográfico deficiente, a finales del siglo XX se redibuja y generaliza un catastro topográfico que entrado el siglo XXI desembocará en el actual catastro digital accesible *online*.

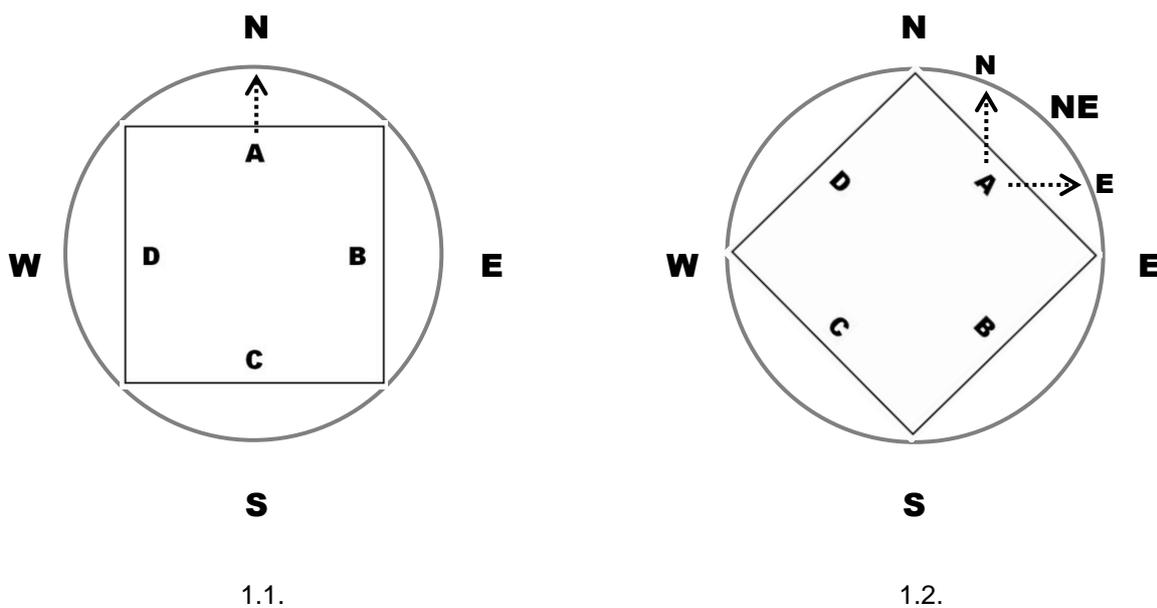
En suma, la superficie de las fincas que figura en las escrituras y en las inscripciones registrales es en general un dato muy poco fiable (salvo en los casos en que proviene de un levantamiento topográfico ad hoc), y no hay que esperar tampoco una coincidencia con la superficie catastral salvo cuando el catastro es la fuente misma de la descripción de la finca.

Por consiguiente "*la superficie que realmente tenga*" la finca, según reza la escritura, será finalmente la del terreno que objetivamente delimitan o rodean sus límites o linderos verdaderos, y éstos serán el segundo objetivo de nuestra investigación.

Los linderos. Los límites o linderos son el continente de la finca. Los linderos se enumeran siguiendo los cuatro puntos cardinales, generalmente empezando por el Este y terminando por el Norte (ANEXO, Tabla 2).

Aparte de los errores que a veces se producen en la descripción de los vientos (equivocando su orden o girándolos uno o dos cuadrantes, o faltando algún viento), hay que tener muy presente que las direcciones NW-SE y NE-SW de los linderos de una finca se pueden describir en base a dos orientaciones o referentes cardinales de acuerdo con el esquema que recoge la figura 1.

FIGURA 1



Cuando un lindero es marcadamente perpendicular a un punto cardinal (1.1.), este se identificará con el punto cardinal en cuestión, pero si el lindero es

oblicuo (1.2.) éste se podrá identificar aleatoriamente con cualquiera de los dos vientos que delimitan el cuadrante. En el caso de la figura 1.2., el lindero A de la finca puede señalar tanto el Norte como el Este. Esto es muy importante cuando se confrontan los límites entre fincas vecinas porque la doble opción puede conllevar una falta de concordancia entre linderos que en realidad es tan sólo aparente. Por ejemplo, la finca X puede decir que tiene el titular de la finca Y al Norte (en realidad NE), mientras que la finca Y puede decir que tiene el titular de la finca X al Oeste (en realidad SW).

En la descripción de los linderos encontramos básicamente dos categorías de descriptores:

1. Los nombres de los titulares de las fincas colindantes.
2. Elementos topográficos como:
 - a. Caminos y carreteras
 - b. Ríos y torrentes
 - c. Zanjas y acequias
 - d. La ribera del mar
 - e. Fronteras (municipales o internacionales)
 - f. Parcelas catastrales

Titulares de las fincas colindantes. Una forma habitual de describir los linderos es identificando a los titulares de las heredades colindantes, tal y como muestra la descripción de esta finca, del año 1885:

“confina a Oriente, Mediodía y Poniente con Don Juan Anguila, propietario de Vulpellach, hijo y heredero del difunto Don Narciso; y a Cierzo, parte con dicho señor Anguila y parte con Don José Bonet y Salvá, propietario de Fonteta.”

La primera dificultad con esta categoría de descriptores es que el simple nombre de los propietarios colindantes no tiene un valor geográfico intrínseco.

La escritura dice que el Oeste la finca tiene el Sr. X pero no especifica en qué punto o lugar y, por tanto, de esta información no podemos inferir donde está situado el lindero o si la finca termina más lejos o más cerca.

Además, habrá que tener presentes los errores que pueden aparecer en los nombres, como por ejemplo que no siempre la descripción de la finca recoge la totalidad de los titulares colindantes. Cuanto mayor sea la finca, o más irregular, o cuantos más vecinos tenga, más fácil será que se produzca algún olvido. También pueden aparecer errores de transcripción, que se pueden ir acumulando en las inscripciones sucesivas. La tabla 3 (ANEXO) ilustra los cambios entre las inscripciones 1ª y 4ª de los nombres y apellidos de los titulares colindantes de una finca rústica hasta hacerlos casi irreconocibles.

Protección de datos versus publicidad registral

Para poder poner en valor los nombres de los titulares colindantes necesitamos un mapa asociado donde figuren identificados los propietarios de la zona o paraje. En ausencia de una cartografía registral, el único mapa que supletoriamente puede hacer esta función es el mapa parcelario catastral.⁴ De hecho, a raíz de las modificaciones introducidas en la legislación hipotecaria desde el 1996, cada vez hay más fincas de inscripción reciente que se describen en base al mapa parcelario, como esta finca de Cassà de la Selva:

“LIMITA: al Nord, amb parcelles 161, 209 i part de la 160 del polígon 1 del Cadastre de Rústica; al Sud, part de la parcela 63 del polígon 2, mitjançant camí públic, i part amb parcela 81 del polígon 2, mitjançant riera Matabous 029018; a l'Est, part amb JF i MRP, i part amb FI, mitjançant camí públic 029017; i a l'Oest, part amb camí públic i part amb parcela 212 del polígon 1.”

⁴ Esta función está ahora legalmente establecida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

La consecuencia de ello, desde un punto de vista documental, es que la descripción de la finca deja de tener un valor informativo independiente, dado que se convierte en un mero reflejo del catastro, incorporando a la descripción de la finca tanto los aciertos como los errores que pueda contener el mismo parcelario en cuanto a límites y superficie de la heredad inscrita y a la titularidad presumiblemente pública de las parcelas 9000 colindantes. Pero, de momento, en general, la descripción registral no nos proporcionará la identificación catastral de la finca y para poder determinarla tendremos que vencer los obstáculos que impone la Ley del Catastro, la cual en el artículo 51 establece que son datos protegidos el nombre y apellidos de los propietarios de las fincas, justamente la información que precisamos para poder ubicar geográficamente los titulares que figuran en la descripción de los linderos de nuestra finca.

Sobre la consideración de datos protegidos de nombres y apellidos, hay que decir de antemano que esta disposición contrasta con el acceso relativamente fácil a los mismos datos que se pueden obtener a través del Registro de la Propiedad, creado precisamente para dar publicidad a los derechos reales inscritos.

La actual prohibición de acceder a los datos identificativos de los titulares de las parcelas catastrales tiene consecuencias que podemos calificar de tragicómicas en dos situaciones que se presentan a menudo:

1. Parcelas catastrales colindantes con elemento lineales de titularidad pública (parcelas 9000).
2. Errores catastrales relativos a la titularidad de una parcela o de una parte de una parcela.

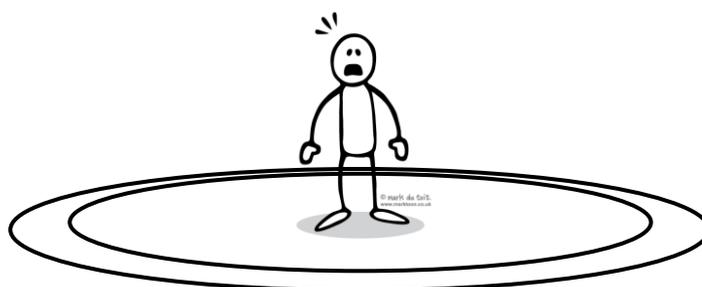
Por ejemplo, en teoría debería ser suficiente con la exención establecida en el artículo 53.1.c de la misma Ley del Catastro en el sentido de que los titulares de parcelas catastrales sí pueden acceder a los datos protegidos de las parcelas colindantes. Pero resulta que sí la finca en cuestión limita con una parcela con código 9000 (camino o corriente de agua de titularidad catastral pública), entonces el titular no tendrá derecho a saber qué vecino tiene al otro lado del camino o del curso de agua que no figura en las escrituras de propiedad. Hay parcelas que se encuentran en esta situación en dos, tres o incluso cuatro vientos. Es decir que legalmente se impide al propietario saber quién es su vecino con el argumento de que un elemento topográfico de carácter meramente circunstancial,⁵ que separa su finca de la finca vecina es su vecino, y ello pese a que el catastro no tiene valor probatorio de la naturaleza pretendidamente pública del camino, riego o canal en cuestión.

En caso de error catastral, todavía es peor. El titular puede saber qué parcela ajena está a su nombre y cuáles son los titulares de las parcelas colindantes con una finca que no es suya, y, por el contrario, no puede inquirir quién es el titular catastral de la parcela propia ni averiguar quiénes son sus verdaderos colindantes. De este modo, **la protección de datos del catastro se convierte en el primer obstáculo para investigar los errores catastrales, dificultando enormemente la labor investigadora y la posible resolución de los conflictos de propiedad existentes y, paradójicamente, la propia revisión y mejora del mapa parcelario.**

⁵ Son parcelas catastrales que no corresponden a ninguna finca registral. Se trata a menudo de fósiles topográficos, elementos sin actualizar heredados del catastro antiguo, que pueden haber dejado de existir en la actualidad. Además son bastante volátiles porque aparecen o desaparecen entre revisiones catastrales de manera arbitraria sin que se haya investigado nunca la titularidad efectiva.

La figura 2 (ANEXO) ilustra un ejemplo de error catastral que la Ley del Catastro impide esclarecer. La única parcela (47) que está a nombre del propietario de esta finca del municipio de Berga no le pertenece en su mayor parte. Pero el titular de la parcela 47 tampoco puede saber a nombre de quién están las parcelas vecinas porque la totalidad de la parcela está enclavada entre parcelas 9000, de titularidad catastral pública. Asimismo, el mismo propietario no puede saber quién es el titular catastral de las parcelas de su propiedad (27, 28, 42, 43...) ni cuáles son los titulares colindantes.

Por último, se da la paradoja de que mientras la Ley del Catastro impide a los interesados acceder a la información de los titulares catastrales, la legislación hipotecaria vigente establece la obligación de incorporar la referencia catastral⁶ de las parcelas que integran las fincas a las escrituras notariales y asientos del Registro de la Propiedad, por lo que (si la información registral de la finca está actualizada) la nota simple de dominio y cargas que sirve el Registro proporcionará al solicitante la información que el catastro le niega (o sea, la conexión titular registral ↔ titular catastral).



En suma, el catastro se ha convertido en el siglo XXI un registro críptico, lo que conduce a situaciones inverosímiles, que dificultan o impiden el ejercicio de la actividad pericial y que perjudican a los ciudadanos implicados. Con la actual ley, si un particular desea o necesita identificar al propietario de un

⁶ Cada parcela tiene una referencia catastral y este dato no está protegido.

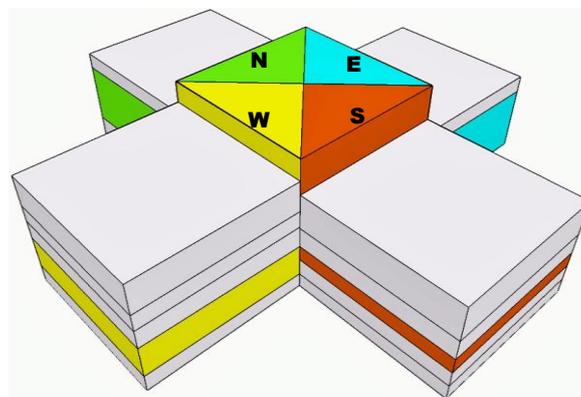
terreno, para proponerle una operación inmobiliaria o para resolver una cuestión de vecindad, por solicitar un permiso, etc., tendrá que ir por el mundo pegando gritos como los antiguos pregoneros.

El tiempo: la tercera dimensión

El hecho de poder disponer de la información relativa a los titulares de las parcelas colindantes del catastro vigente y del histórico constituye una ayuda inestimable para poder determinar y acreditar la ubicación y los límites de una finca, pero generalmente no será suficiente. Un aspecto esencial para interpretar correctamente la información que contienen las inscripciones registrales es la comprensión de su desarrollo cronológico.

En efecto, los nombres de los titulares que aparecen en la descripción vigente de una finca son a menudo un dato fósil, que era válido en el momento en que se originó, pero que el transcurso del tiempo ha desfasado. La consecuencia es que los titulares de las fincas colindantes que aparecen en las escrituras no tienen porque coincidir con los titulares actuales (registrales o catastrales), y del mismo modo tampoco las descripciones de las fincas vecinas coincidirán necesariamente con el titular de la finca propia.

FIGURA 3



Por consiguiente, para poder establecer las concordancias de titulares entre fincas / parcelas habrá que disponer del historial registral de todas las fincas implicadas para poder situar a cada titular en el nicho temporal que le corresponde. **Aunque el mapa parcelario sea un documento en dos dimensiones, este deberá interpretarse como un elemento tridimensional,** tal y como ilustra la figura 3. Cada titular histórico representa una capa del historial de la finca como en un yacimiento arqueológico.

La tabla 4 (ANEXO) recoge los sucesivos titulares de una finca rústica (finca X) y de sus colindantes (fincas 1-6). Todos los titulares que figuran en la descripción vigente de la finca X tienen una antigüedad superior a cien años. La tabla ilustra también la complejidad que pueden llegar a tener esta clase de investigaciones, que a veces requieren el concurso de la ciencia genealógica.

Elementos topográficos. Una forma habitual de describir los linderos es identificando los elementos topográficos (caminos, zanjas, ríos, etc.) que los separan de las heredades colindantes, tal y como muestra la descripción de la finca original del Castillo de Berga, del año 1925:

*“El denominado propiamente Castillo de San Fernando, sito en la parte Norte de esta ciudad, con sus murallas, torreones y edificaciones derruidas... lindante al **Norte con el río Metje**, a **Este** con terrenos de José Sagalés Vidal siendo la línea divisoria normal a la dirección general del Castillo en el sentido de su longitud, y situada a unos treinta metros de la fortificación llamada “El Bonete” y cuyo linde se halla marcado por **una cortadura natural del terreno**, y a **Sur y Oeste con la carretera que va de Berga a San Lorenzo de Morunys** y parte con terrenos de José Serra Sirvent, quedando una parcela propiedad y parte del Castillo comprendida entre dichos terrenos de José Serra y la carretera. Esta parcela linda: a **Norte con la carretera**, a **Este con el camino antiguo del Castillo**, a Sur con huerto de José Serra, y a **Oeste con el camino llamado Trenca comes**”*

La descripción de la finca contiene referencias a la riera de Metje, a una hendidura natural, a la carretera de San Lorenzo y a varios caminos. Se trata de elementos topográficos que se puede situar fácilmente sobre el terreno y

que permiten delimitar la finca sin demasiada dificultad. Sin embargo, la interpretación de los elementos topográficos que aparecen en las escrituras e inscripciones registrales no siempre es tan evidente. En esta investigación nos centraremos en el caso de los caminos.

Los títulos de propiedad pueden usarse para defender o rechazar la existencia de caminos públicos, pero hay que subrayar que la finalidad de la descripción de la finca no es determinar la existencia o la titularidad de caminos. Es cierto que los caminos figuran a menudo en calidad de límite en la descripción de las fincas, pero también lo es que sólo raramente estas mencionan la existencia de los caminos que atraviesan o parten la finca, como la descripción de Can Girona, dicha “del camino” (!), finca ubicada sobre el camino real de Sitges en Vilanova i la Geltrú:

*“Casa manso y heredad, ... denominada Can Girona del Camí; ... conducen a la misma el **camino antiguo de Villanueva y la carretera** de la misma, **que la dividen...**”*

o de ca n’Estapé, de Sant Antoni de Vilamajor:

*“...formando todo una finca de figura irregular, **atravesada de mediodía a norte por un camino de carro que de Vilamajor conduce a la riera de Vallserena** y en parte cerca del linde de Norte a Poniente, **por el camino real que dirige de Vilamajor a Palautordera.**”*

Ya hemos visto que la descripción de las fincas en las escrituras no es exhaustiva sino esquemática y que se centra en la delimitación exterior, sin detallar el contenido de la finca a parte de consignar la superficie, el tipo de cultivo o de producción y la existencia o no de alguna vivienda o construcción. La descripción del contenido simplemente no suele mencionar la existencia ni el trazado de caminos, ya sean estos públicos o privados.

El público puede confundir las menciones a caminos en las inscripciones registrales de las fincas con su inscripción registral. Los caminos públicos sólo excepcionalmente están inscritos en el Registro de la Propiedad y esto

fundamentalmente porque tanto la legislación hipotecaria como la municipal establecen que los bienes de dominio público son exentos de inscripción,⁷ y no es hasta la modificación del año 1998 que el Reglamento Hipotecario prevé la posibilidad de inscribirlos.⁸ Por consiguiente, la ausencia de inscripción de un camino público ni prueba la inexistencia del bien ni contradice su naturaleza pública.

También muy a menudo, se niega la existencia de caminos públicos a través de una finca privada con el argumento de que la finca figura libre de cargas. Es muy frecuente la confusión entre caminos públicos y servidumbres de paso. Hay que aclarar de antemano que con carácter general los caminos públicos no son servidumbres de paso sino bienes inmuebles de propiedad pública destinados al uso público.⁹ Ello es así porque ya por tradición romana el uso público o posesión desde tiempo inmemorial de los caminos conduce no al establecimiento de una servidumbre de paso pública sino a la propiedad pública del bien inmueble.¹⁰ Lo mismo ocurre con la usucapión.¹¹

En suma los caminos públicos no figuran en calidad de carga en los títulos de propiedad para que estos no son servidumbres prediales. Las fincas

⁷ Artículo 5 del Reglamento hipotecario de 1947: "... quedan exceptuados de la inscripción: ... Los bienes de uso público de las provincias y de los pueblos incluidos en el párrafo primero del artículo trescientos cuarenta y cuatro del Código Civil."; Artículo 223.2 de la Ley municipal y de régimen local de Cataluña: "Están exentos de inscripción los bienes de dominio público de uso general."

⁸ Artículo 5 del RD 1867/1998, de 4 de Septiembre de 1998: "Los bienes inmuebles de dominio público también podrán ser objeto de inscripción, conforme a su legislación especial."

⁹ Las principales excepciones a esta regla son la servidumbre de paso por las riberas marítima y fluvial que establecen respectivamente la Ley de costas y la Ley de aguas. En realidad no se trata de caminos *strictu sensu* sino que la ley establece una franja de servidumbre legal de tránsito destinada a "paso público peatonal".

¹⁰ V. Ponte, *Régimen jurídico de las vías públicas en Derecho Romano*, Servicio de Publicaciones. Universidad de Córdoba, 2007, p. 61: "... el uso público inmemorial o *vetustus*, institución de derecho público que constituye una presunción de antigua concesión justificada sobre la base del tiempo inmemorial del uso (no significa la adquisición de un derecho gracias a un determinado y largo tiempo)."

¹¹ El Código Civil excluye la adquisición de servidumbres de paso por usucapión, pero no la de caminos en su calidad de bienes inmuebles.

que atraviesan los caminos públicos no están gravadas con servidumbres de paso. Fincas divididas por caminos públicos según la propia escritura, como las ya mencionadas de Can Girona y Ca n'Estapé, están inscritas libres de cargas destinadas a servidumbres de paso públicas.

Por ello, cuando un camino público deslinda o divide fincas la franja de suelo del camino las separa sin pertenecer a ninguna de las fincas o parcelas colindantes tal y como aparece representado en el mapa catastral.¹² El suelo de los caminos públicos es público: "*El carácter público o privado dependerá de la naturaleza pública o privada del suelo sobre el que transcurren. Llamamos camino público aquel cuyo suelo es público.*"¹³ Así lo interpreta también el refranero popular cuando proclama "*Qui sembra en camí ral perd lo gra i lo jornal*". La propiedad pública del suelo es inherente también al concepto de "camino real" desde el tiempo de los romanos.¹⁴ No es necesario insistir mucho más en este aspecto, la jurisprudencia civil documenta ampliamente que los caminos públicos son por definición bienes inmuebles de titularidad municipal o autonómica (en el caso de las vías pecuarias) y no derechos de paso,¹⁵ y mucho menos pasos tolerados por los propietarios particulares.

La mención de los caminos en las escrituras e inscripciones registrales

La fórmula más habitual de uso de los caminos a modo de lindero en la descripción de las fincas es la locución "*lindante ... mediante camino*" o bien "*lindante ... con camino*".

¹² Eso con independencia de que la titularidad catastral no pruebe que el camino sea realmente público.

¹³ E. Corral "Los caminos rurales", *El Consultor*, núm. 5, p. 616, 1994.

¹⁴ V. Ponte. Op. cit. p. 133 : "Vías públicas en sentido estricto... Siempre transcurren sobre suelo público, perteneciente al Estado : -Consulares o pretorias –Militares –**Regias**."

¹⁵ Sin que ello excluya que las administraciones públicas puedan pactar verdaderas servidumbres de paso con particulares.

En el primer caso, el término "*mediante*" subraya la naturaleza inmueble de los caminos públicos, estos son un elemento externo a las fincas que delimitan y separan (o dividen) tal y como acabamos de explicar. En el segundo caso, si el lindero de una finca A que limita "*con camino*" confronta con el de una finca B que limita igualmente "*con camino*", el camino en cuestión aparecerá nuevamente como un elemento externo a las fincas A y B, que separa, de donde se puede deducir que el camino tiene la consideración de público (figura 5.1.). Ahora bien, si la finca B omite la mención al camino, lógicamente, se podría deducir que el camino es privado y que éste es parte de la finca B (figura. 5.2.).

FIGURA 5.1.

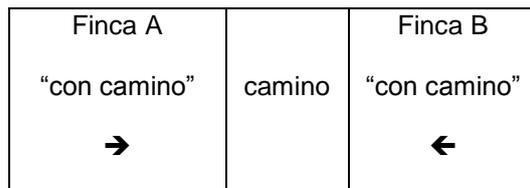
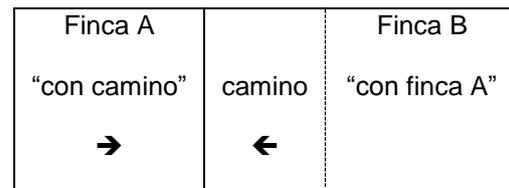


FIGURA 5.2.



No obstante, una omisión es una prueba débil porque ésta no niega *per se* la existencia del camino ni su naturaleza pública sino que simplemente la descripción de la finca no informa. En realidad es frecuente que mientras la descripción de una finca señala la existencia de un camino, la descripción de la finca colindante no dice nada. Ya hemos explicado al principio que cada descripción resulta de un acto original independiente de naturaleza unilateral. Por consiguiente la conformidad entre linderos de fincas no está garantizada.

Además, ahí vuelve a intervenir el desarrollo cronológico de las escrituras e inscripciones registrales de las fincas. En caso de omisión será necesario explorar el historial registral de la finca, dado que la descripción de esta puede variar de una inscripción a otra y a veces las inscripciones más

recientes tienden a simplificar la descripción de la finca omitiendo información que sí figuraba en las inscripciones precedentes. Puede servir de ejemplo la mutación que presenta la descripción de la finca ya mencionada de Berga, que en la última inscripción, del año 1993, omite la existencia en el lindero Sur del camino que figuraba en la descripción de 1884, a pesar de que el camino sigue en su sitio:

1884: "*linda ... mediante en dicha última parte o sea de mediodía **el camino que dirige a la casa de dicha heredad Cuscullera***"

1993: "*Linda: ... a Mediodía **con la misma heredad llamada Cusculleres.***"

Sin embargo, lo más habitual es que los caminos desaparezcan de la descripción de la finca cuando se produce una agrupación. Cuando se agrupan fincas, a menudo aquel camino público que hacía de linde externo de la finca y que figuraba en su descripción se convierte en un elemento interior de la nueva finca (lógicamente, sin que ello altere su naturaleza jurídica), y cuando se hace la nueva descripción de la finca agregada mantiene los antiguos linderos que aún la delimitan exteriormente suprimiendo los que pasan a su interior, como aquel camino que ahora desaparecerá de la descripción de la finca.

Por ejemplo, la antigua finca del Mas de Miralpeix de Sitges incluía en la descripción original la siguiente referencia al camino de las Cuevas, el camino público que antaño conducía de Sant Pere de Ribes a la playa de las Cuevas donde se encontraba el puerto de la villa. El camino separaba la finca de dos heredades colindantes:

*"Finca vulgarmente denominada Fondo del Pou d'en Joan con su masía y casa señorial, ... intermediando entre estos últimos [PA, VQ] **el camino de las Cobas**"*

La referencia al camino de las Cuevas desaparece de la descripción después de la agrupación que conduce a la actual finca del Golf Terramar:

“Porción de terreno procedente de la finca "Fondo de Pou d'en Joan"... lindante por el Norte, con resto de la finca de que esta se segrega... ; por Este y Sur, con terreno del Señor IM destinado a campo de Golf; y al Oeste, con tierras del Señor JQQ.”

Inversamente, no es extraño que un camino público omitido en la descripción de la finca que atraviesa aflore en el momento en que se produce una segregación que usa el mismo camino como nuevo lindero entre la finca matriz y la finca resultante, como en esta descripción de una finca que ahora linda con el camino viejo de San Daniel a Sant Antoni de Calonge:

*“... y al Oeste, con porción de terreno de Palmira Peris Safont en parte, y en parte con resto de la finca de que se segrega **mediante camino carretal en todo este linde para entrar y salir de la descrita finca y para la dicha Palmira Peris Safont que la adquirió en siete de octubre de 1935.**”*

La identificación de los caminos

Pero, aparte de la mención de los caminos en las escrituras, los amillaramientos y en las inscripciones registrales, nos interesa ahora la identificación o la caracterización de los caminos en los documentos a fin de poder determinar la morfología y/o su naturaleza, pública o privada.

Nuevamente, para una correcta interpretación de la información que contienen los títulos de propiedad hay que situar los datos en su contexto cronológico. Por ejemplo, cuando en una descripción aparece la palabra "carretera" hay que tener presente que antes del Decreto de 24 de enero de 1947¹⁶ este término significaba simplemente "camino carretero", tal y como recoge todavía el diccionario de la RAE,¹⁷ y no la categoría legal del viario público que actualmente define la Ley de Carreteras vigente. Por consiguiente,

¹⁶ Decreto de 24 de enero de 1947 por el que se sustituye en el Plan General de Obras Públicas la palabra "camino" por la de "carretera", subsistiendo su clasificación en los tres grandes grupos de Nacionales, Comarcales y Locales. BOE núm. 37, de 06/02/1947, página 884.

¹⁷ carretera. (De carreta). 1. f. Camino público, ancho y espacioso, pavimentado y dispuesto para el tránsito de vehículos.

es muy importante ubicar correctamente en su nicho temporal original las referencias a caminos que figuran en la escritura o en una determinada inscripción registral.

Los caminos públicos suelen aparecer caracterizados en los linderos de las fincas bien con una descripción de su funcionalidad vial, bien haciendo uso de un término descriptivo de su naturaleza.

Funcionalidad vial. En el primer caso, los caminos se identifican con una dirección o destino, que típicamente puede ser:

- 1) Una población: *“camino que desde Caserras dirige a la ciudad de Solsona”, “carretera que dirige a Palautordera”, “parte mediante camino que lleva a Viladrau”, “camino antiguo de Lloret a Tossa”.*
- 2) Una partida o lugar del término municipal: *“camino de Las Valls”, “Camino als Viñers”; “Camino de la Costa”.*
- 3) Un equipamiento o lugar público: *“mediante el camino de acceso al cementerio municipal”, “carretera de la Estación”, “Camino del Hostal”, “Camino de la Barca”, “camino que conduce a la fuente de la Teula”, “Camino del Mar”.*
- 4) Un santuario o iglesia: *“Camino de Masmiquel a la Iglesia”, “Camino de Vich a San Segimón”, “Camino de Lloret al Santuario de Santa Cristina”, “Cam^o de la Ermita del Vilar”.*

En estos casos, el uso público se deduce del propio destino o utilidad de las vías, de donde se infiere igualmente la propiedad pública dado el origen remoto o inmemorial de estos caminos de naturaleza histórica.¹⁸

¹⁸ A la hora de conceptualizar los caminos de uso público, el legislador remite reiteradamente a ejemplos de funcionalidad y jerarquía de la infraestructura viaria, y aquí hay que subrayar que

- 5) También es habitual asignar al camino el nombre de una casa o masía adonde dirige: “a Cierzo con el camino que dirige de casa Prat”.

De tal denominación podría interpretarse que se trata de un camino de uso privativo de la finca adonde conduce. Esto es así, efectivamente, en algunos casos evidentes: “**Carretera particular** a Mas Guineus”, pero en otros la misma descripción revela inequívocamente que el camino en cuestión tiene la consideración de público: “**camino vecinal** que va al Manso Lloveras enlazando con la carretera que va a Pedralta”, “**camino vecinal** de Lloret a Tordera y casa Albà”, “**Camino Real de Tarrasa** o de Can Cunillé”

En realidad, hay muchos caminos públicos que adoptan el nombre de una casa principal por donde atraviesan. Los ejemplos son abundantes, como el camino de Can Cabassa en Ullastrell, que es parte del camino real de Olesa a Rubí, o el Camino de Ca n'Alzina, que es el antiguo camino real de Sabadell a Palau-solità, también el camino de Can Maspons es el camino viejo de Caldas de Montbui a Santa Eulàlia de Ronçana, etc. Por consiguiente la simple asimilación “camino con nombre de casa” ⇔ “camino privado” no es correcta.

el estudio de la funcionalidad o el uso, y la jerarquía de la red viaria, es una competencia de la ciencia geográfica. El Real Decreto de caminos vecinales de 1848 define los caminos vecinales de primer orden a partir de su funcionalidad social y económica: «por conducir a un mercado, a una carretera nacional o provincial, a un canal, a la capital del distrito judicial o electoral, o por cualquier otra circunstancia, interesen a varios pueblos a un tiempo y sean de tránsito activo y frecuente.» Ídem la Ley de caminos vecinales de 1904: «Los que unan carreteras del estado o provinciales con estaciones de ferrocarriles... Los que unan cabezas de partidos judiciales o poblaciones en que haya mercados o fábricas importantes con estaciones de ferrocarriles... Los de interés común a dos o más ayuntamientos o que por alguna circunstancia especial afecten al tránsito general de una región importante» y la Ley de caminos vecinales de 1911: «Son caminos de servicio público a los efectos de la ley: los que enlacen un pueblo con otro, con una estación de ferrocarril, con un puerto, cala o embarcadero, con un mercado o establecimiento de servicio o utilidad pública o con una carretera construida o camino vecinal en buen estado de conservación por los cuales se pueda ir a cualquiera de esos puntos; los que enlacen dos de estos; los que dentro de un municipio enlacen la cabeza del mismo con los suburbios.»

Término descriptivo de su naturaleza. En el segundo caso la descripción del lindero incluye una referencia a una categorización conceptual que denota la naturaleza intrínseca del camino. La más evidente es la que nos informa directamente de la consideración, pública o privada, del camino. Por ejemplo: simplemente “**camino público**”, o “*mediante el **camino público** que va del pueblo de Molés a Saldes*”; o bien “**camino particular**”, o también “*con una **carretera propia** de Don Alejandro Dalmau.*”, ídem “... *al Norte, con resto de la mayor finca de la que procede, mediante **camino de utilización conjunta.***”

Luego están las denominaciones que arrancan de la tradición y perviven hasta el tiempo presente. Concretamente los términos: “camino real”, “camino vecinal” y “carrerada” o “cañada”.

El nombre “camino real” surge de las *viae regiae* romanas y desde la edad mediana adquiere en Cataluña el significado de “camino público principal”, específicamente el que une dos poblaciones, tal y como ilustra esta carta que en el siglo XVII enviaban los representantes de Castellbell a la universidad de Terrassa con la intención de “*fer un nou camí general o real per lo qual se puga anar de la dita vila de Terrassa a les parts dels Prats del Rey, Calaff y altres parts de Segarra y Urgell, y encara a les parts de Manresa...*”¹⁹ Así lo recoge también el diccionario.²⁰ En suma, las fincas que tienen un camino real en sus linderos –“*a oriente y mediodía con la **carretera real***”, “*al frente con el **camino real** que pasa por la roca*”- afrontan con camino público.

¹⁹ Arxiu Històric de Terrassa, Lletre dels veïns de Castellbell per un camí cap a la Segarra.

²⁰ Diccionari català-valencià-balear: “Camí real: camí que posa en comunicació les poblacions principals.”

El término “camino vecinal” procede de las *viae vicinales* romanas. A raíz de la promulgación del RD de 7 de abril de 1848²¹ “camino vecinal” adquirió el significado inequívoco de “camino público”: “Ar. 1º. Los caminos públicos que no están comprendidos en las clases de carreteras nacionales o provinciales se denominarán en los sucesivo caminos vecinales de primer y segundo orden, según se clasifiquen, atendidas su frecuentación e importancia.” La generalización del término “camino vecinal” en la literatura legal y administrativa española del siglo XIX (hasta la Ley de caminos vecinales de 1911) comportó frecuentemente la sustitución del término “camino real” por el de “camino vecinal” en las descripciones de las fincas: “Antiguo **camino vecinal** de Baleñá a Viladrau”. En suma, “camino vecinal” es también una forma de decir “camino público”: “**camino público** de San Daniel... al Este **con dicho camino vecinal** de San Daniel a Fitor...” Dentro del mismo grupo camino real/camino vecinal podemos incluir “camino viejo” o “camino antiguo”, por ejemplo el “**camino antiguo** de Viladrau a Sant Sadurní d’Osormort”.

La denominación "carrerada" es una de las muchas denominaciones populares que reciben las vías pecuarias en Cataluña.²² Estos caminos que regula la Ley de Vías pecuarias tienen también la consideración de caminos públicos y pueden figurar igualmente en la descripción de las fincas: “a oriente con la **carrerada** del Coll de Morollas, o sea el camino que va de Molés a Costa Mala”, “con una **cañada** que conduce al punto denominado Caseta d’en Font”, “con **Paso de Ganado**”.

²¹ RD de 7 de abril de 1848 sobre construcción, conservación y mejora de los caminos vecinales, y Reglamento publicado para su ejecución.

²² Cabanera, Iligallo, pas ramader, entre otros.

EL ARGUMENTUM EX SILENTIO COMO FORMA DE ABUSO EN EL USO DE LAS ESCRITURAS EN EL TRABAJO PROVATORIO

Para el perito geógrafo las escrituras son una fuente documental que proporciona información geográfica en forma de datos. Contrariamente, muchas veces, las partes en el proceso judicial (o en la presentación de alegaciones a un acto administrativo) aportan las escrituras de propiedad o la nota simple del Registro de su finca alegando la ausencia de información para negar la existencia de un camino público o de un lindero concreto. "*Mi escritura no dice nada*". A menudo este es el principal, cuando no el único argumento.

El *argumentum ex Silentio*, la falacia lógica implícita en este razonamiento, consiste en la interpretación de la omisión de información en el documento como una afirmación negativa, cuando en realidad la omisión equivale simplemente a un "no data", es decir a una ausencia de evidencia que sólo tiene un débil valor probatorio en ausencia de otras evidencias contradictorias. El uso de este argumento puede caer en el absurdo, al menos geográfico, como el de una sentencia del año 2009 en el que un juez estimaba que un torrente no existía a finales del siglo XIX para que no constaba en la descripción registral de una finca.

La fe pública no cubre los datos factuales de las escrituras. El valor jurídico y simbólico, de cosa casi sagrada, que se otorga a los títulos de propiedad, contrasta así con su debilidad sustantiva cuando se usan como un documento con valor informativo que sirve para conocer la realidad objetiva. En este sentido se trata de un documento claramente sobrevalorado desde una subjetividad interesada.

En este trabajo hemos visto que se trata primeramente de documentos subjetivos producto de un acto unilateral efectuado por un propietario original, sin contrastar ni coordinar con los titulares de las heredades vecinas o colindantes, que son documentos simples y esquemáticos de acuerdo con su propia finalidad, generalmente incompletos e imprecisos, y que pueden ser fósiles informativos, aunque también documentos dinámicos y cambiantes, y que contienen carencias y errores, que pueden además acumularse con el tiempo. Hemos visto también la importancia del factor cronológico para poder interpretar correctamente la información, así como la necesidad de explotar el historial completo de las fincas y no una única inscripción aislada. Hemos constatado que los datos que contienen los títulos son más fiables en cuanto al continente que en cuanto al contenido de la finca y que la ausencia de cargas no prueba que las fincas no estén atravesadas o divididas por caminos públicos.

Y a pesar de ello, los títulos de propiedad son una fuente de información muy útil. Pero, evidentemente, hay que analizar e interpretar los datos que estos contienen objetivamente, críticamente, científicamente, tal y como hay que hacerlo con cualquier fuente documental, contextualizándolos y confrontándolos con el resto de fuentes de información y de medios de prueba. Y sobre todo, valorándolos por los datos que aportan positivamente y no por los datos que omiten.

En este sentido, hay que subrayar de nuevo que el perito geógrafo en su actividad profesional se ha de servir de un amplio corpus documental que puede incluir, además de los títulos de propiedad, documentación administrativa, privada, testimonios orales o literarios, cartografía y

fotogrametría histórica, etc. Por lo tanto, es con esta información adicional o complementaria que hay que avalar o confirmar los datos concretos que contienen los títulos o contradecir e invalidar el valor pretendidamente negatorio que se quiere atribuir interesadamente a la ausencia de información "que no dice nada".

Por último, hemos visto que una gran carencia de los títulos de propiedad es la falta de una cartografía asociada y como el mapa parcelario catastral (el histórico y el vigente) ha suplido *de facto* esta dificultad. En este ámbito es una paradoja que el catastro impida hoy en día acceder a la misma información que proporciona el Registro de la Propiedad en base al principio de la publicidad registral establecido en 1861, aún cuando desde el 1996 ambos registros se coordinan y tienden a converger, y más ahora que el mapa parcelario ya es legalmente la cartografía oficial del Registro.

Desgraciadamente, desde hace unos años las restricciones que se derivan de la protección de datos dificultan enormemente el normal desarrollo del trabajo pericial, impidiendo o restringiendo incluso el acceso a los datos históricos que ampara la Ley del Patrimonio Histórico.

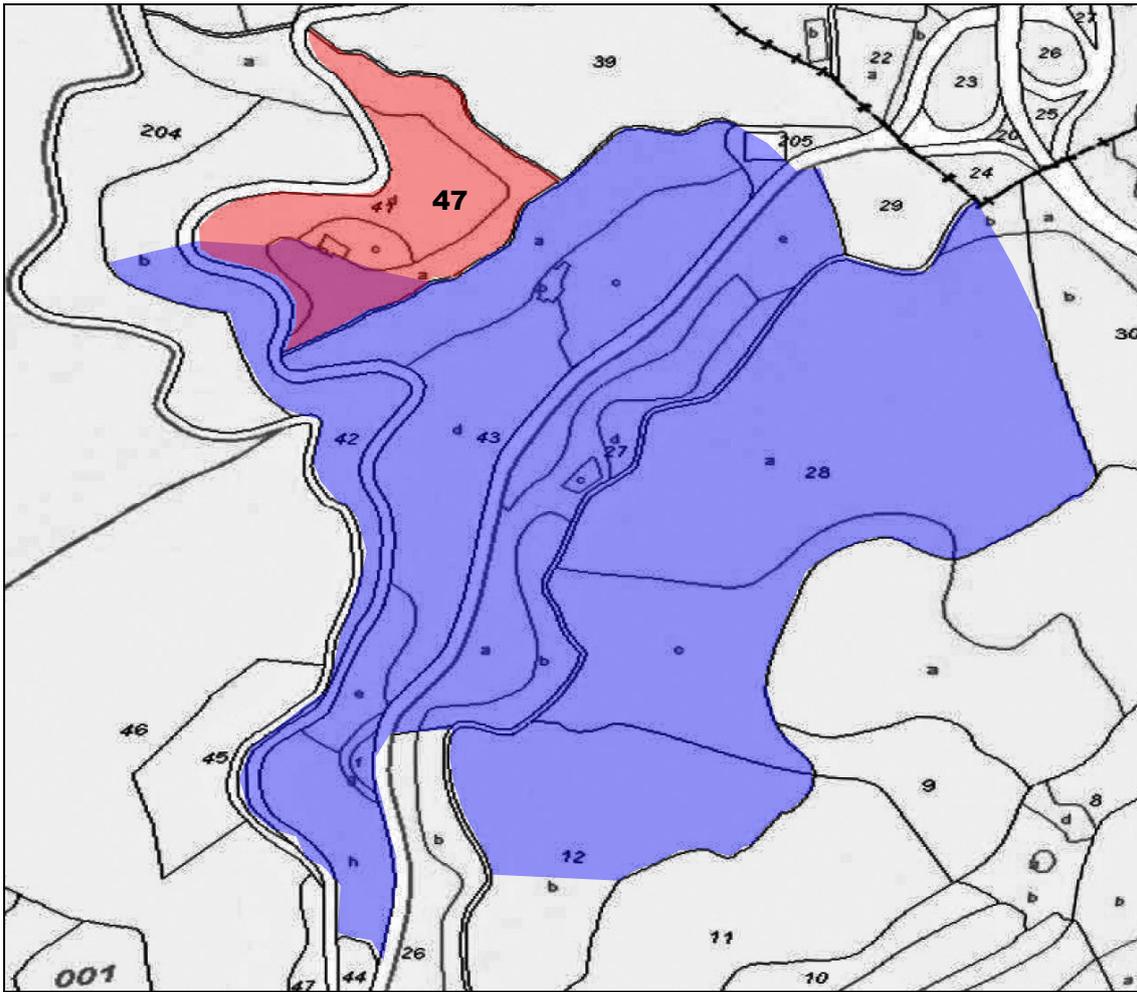
La Ley del Catastro no contempla entre las excepciones a los peritos asociados y colegiados debidamente identificados en el ejercicio de su profesión, los cuales ya están obligados a hacer un uso discreto de los datos de acuerdo con sus obligaciones legales y un código deontológico. La ley debería reconocer la función social de estos profesionales. La situación actual perjudica al común de los ciudadanos y topa con las nuevas demandas sociales de transparencia y acceso a la información. Este perito, se ha encontrado con la simple imposibilidad de acceder a los datos identificativos de

los titulares de parcelas catastrales incluso después de haber sido contratado por administraciones públicas.²³ Habría que instar la revisión de la legislación vigente para facilitar un ejercicio adecuado de la práctica pericial.

²³ A pesar de que el artículo 2 de la Ley del Catastro establece que éstas pueden acceder sin restricciones a los datos protegidos.

ANEXO

FIGURA 2



La finca delimitada con color lila se identifica catastralmente con la parcela 47. El titular catastral de la parcela 47 no puede conocer ninguno de los titulares vecinos efectivos dado que está rodeado de parcelas 9000. El titular real de la finca no tiene derecho a conocer quién son los titulares catastrales de las parcelas de su propiedad ni sus colindantes, lo que dificulta enormemente la investigación de los límites y la superficie de la finca y la subsanación de los errores catastrales.

TABLA 1

Fincas registrales	Parcelas catastrales	Superficie según Registro (m ²)	Superficie según catastro (m ²)
2.949	7	8.769	38.753
10.399	6	4.380	13.159
24.741	13	4.380	16.466
16.352	14	1.190	3.920
16.315	112	8.700	11.863
16.351	8	8.700	14.090
Superficie total (m²)		36.119	98.251

TABLA 2. Denominaciones habituales de los vientos o puntos cardinales en las escrituras

	Catalán	Castellano
Este	Llevant	Levante
Sur	Migjorn-Migdia	Mediodía
Oeste	Ponent	Poniente
Norte	Tramuntana	Cierzo

TABLA 3

1ª Inscripción	3ª Inscripción	4ª inscripción (vigente)	Nombres reales
Domingo Carrera	Domingo Carrera	Domènec Carrera	Dominga Carrera
Francisco Antonell	Francisco Altonell	Francesc Altonell	Francisco Antonell
José Rius	José Rius	Josep Rois	José Rius
José Sors	José Ros	Josep Ros	José Sors
Cayetano Rius	Cayetano Rius	Caietà Riu	Cayetano Rius
Francisco Postius	Francisco Cortins	Francesc Cortins	Francisco Postius
José Cuscó	José Cascó	Josep Cascó	José Ciuró

TABLA 4

Finca X	Finca colindante 1	FC2	FC3	FC4	FC5	FC6
JBC 4.2.2013	ASA 12.11.1981	ASA 12.11.1981	JGS MFP 23.2.1982	MDRF 30.10.1970	MCMF 13.7.1994	ABS 22.3.1984
BS 9.2.2012						
CR 22.9.2006						
ASA 12.11.1981						
JBS 24.11.1980	JBS 24.11.1980	JBS 24.11.1980		DFV 13.3.1946	JBC 11.4.1961	
JBR 10.5.1947	JBR 12.5.1947	JBR 9.5.1950				DCC 14.9.1970
						↑ Miguel Cané Boada Maria Cals Ribot
					Clemente Bonet Frigola 10.3.1913	

		M ^a del Pilar de Zaragoza de Vilanova de Cabañas y Pallí 16.7.1949			
Carmen Suñer i filles 9.3.1934	Carmen Suñer i filles 10.3.1934	Jose M ^a de Vilanova de Cabanyes y de Plana 30.3.1895		José M ^a Vidal y de Ciurana 15.3.1877	
Carmen Suñer Juvandó 13.1.1928	Carmen Suñer Juvandó 13.1.1928				
Germanes Anguila Suñer 25.10.1915	Germanes Anguila Suñer 30.10.1915				
Juan Anguila Camps 13.10.1873	Juan Anguila Camps 17.5.1906				
	Ana Camps Gratacós 23.7.1878	Adelaida de Plana Cals 26.10.1871			José Bonet Salvà 15.2.1876

	Francisco Simón Carreras 1.6.1878				
	↑ José Simón Negre			Niceto Vidal y de Galtero 12.2.1868	Gabriel Bonet Geronés 23.6.1868
Narciso Anguila 22.5.1867					
↑ Francisco Anguila		↑ Teresa Cals Vidal		↑ Benito Vidal Bosc	↑ José Bonet Mas