

Resumen

El Geoportal Registradores surge a consecuencia de la Ley 13/2015, de 24 de junio, que impone la obligación a los registradores de la propiedad y, por extensión al CORPME, de disponer, a efectos meramente informativos, de un servicio en línea para crear alertas gráficas específicas sobre fincas que fueran afectadas por alguno de los procedimientos de inscripción de representaciones gráficas georreferenciadas en el registro.

Cumpliendo con esta obligación legal, desde el Servicio de Bases Gráficas Registrales, hemos ido complementando esta herramienta, dejando de ser exclusivamente un visualizador o servicio de alertas para convertirse en un portal web que permite la visualización e interacción con representaciones gráficas y, al mismo tiempo, facilita a los ciudadanos el conocimiento de como la situación gráfica de sus fincas dentro del territorio puede determinar o condicionar el ejercicio de sus derechos a través del análisis y contraste de una geometría con otras capas gráficas disponibles a través de servicios OGC (*Open Geospatial Consortium*) y librerías *openlayers*. Creemos que es un claro ejemplo de cómo las IDE pueden influir en la vida de los ciudadanos.

Abstract

The Registrars Geoportal arises as a direct result of the Law 13/2015, dated June 24th, which obligated the property registrars and, consequently, the Association of Property Registrars, to make available, for merely informative purposes, an online service to create specific graphic alerts about properties that were affected by processes of inscription of georeferenced graphic representations in the registry.

In compliance with this legal obligation, from the Graphical Reference Database Service, we have complemented this tool, achieving that it is no longer exclusively a viewer or alerts service, but rather a website that permits the visualization and interaction with graphic representations. At the same time, it facilitates knowledge to citizens about how the graphic situation of their property within the territory can determine or condition the exercise of their rights through the analysis and contrast of a geometry with other graphic layers available from the Open Geospatial Consortium and OpenLayers libraries. We believe that this website is a clear example of how Spatial Data Infrastructures (SDI) can influence the lives of citizens.

Palabras clave: IDE, Geoportal, CORPME, Visor. Servicios

Keyword: SDI, Geoportal, CORPME, Viewfinder, Services

Luis Manuel Benavides Parra. Colegio de Registradores de la Propiedad

lmbenavides@registradores.org

Pilar Olivares García. Colegio de Registradores de la Propiedad

pilar.olivares@corpme.es

Susana Casas Navarro. Colegio de Registradores de la Propiedad

susana.casas@corpme.es

DOI: <https://doi.org/10.59192/mapping.373>

Recepción 16/12/2022

Aprobación 19/01/2023

0. INTRODUCCIÓN

El Geoportales del Colegio de Registradores, es un visualizador web en el que se pueden realizar búsquedas y obtener información relacionada con la componente geográfica de las fincas registrales. También permite solicitar publicidad registral de la parcela catastral o finca registral y se incluyen herramientas con la que el usuario podrá realizar un análisis de las limitaciones administrativas, tanto urbanísticas como medioambientales, relativas a una porción del terreno. Además, desde octubre de 2021 se incluye un visualizador de emergencias para que los registradores/as de la propiedad puedan dar una rápida respuesta con información global de las áreas afectadas por una emergencia y, en particular, información registral sobre los derechos inscritos sobre las fincas afectadas.

1. GEOPORTALES DEL COLEGIO DE REGISTRADORES

A continuación, se pasa a resumir los aspectos más destacados del Geoportales Registradores.

1.1 Antecedentes. Sistema de alertas geográficas. Para dar cumplimiento a la Ley 13/2015

El Geoportales del Colegio de Registradores se creó para dar cumplimiento al artículo 203 en su regla séptima, de la Ley 13/2015.

Artículo 203 regla 7ª Ley 13/2015

«...se utilizará, a efectos meramente informativos, un servicio en línea, relacionado con la aplicación de representación gráfica a que se refiere el artículo 9, para crear alertas específicas sobre fincas que fueran afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos.»

En el Geoportales se podrán buscar por código registral único (CRU) o por id trámite de la alerta registral generada y consultar información de las alertas geográficas publicadas en el Geoportales, asociadas a la presentación e inscripción



Figura 1. Interfaz de inicio del Geoportales Registradores

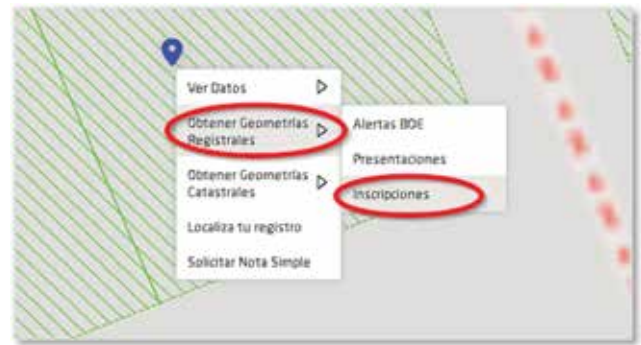


Figura 2. Acceso a datos registrales desde el geoportales

de base gráfica en el registro. También se podrá descargar las geometrías de las alertas publicadas.

1.2 ¿A qué datos registrales tengo acceso desde el geoportales?

Se pueden consultar datos de cualquier finca presentada o inscrita gráficamente en el registro. Para ello pincharemos sobre el mapa con el botón derecho del ratón y elegiremos la opción de «Ver datos» y seleccionamos la opción de «Inscripción» o «Presentación» o «Alerta BOE». Además, también podemos descargarnos la geometría en formato GML.

1.3 ¿Cómo puedo consultar mi inscripción?

A través de nuestro geoportales podrás consultar tu inscripción y solicitar información de una forma cómoda.

Se puede realizar la búsqueda de información registral por: dirección postal, referencia catastral, Código Registral Único (CRU) o identificador de alerta geográfica (ID trámite).

1.4 ¿Cómo puede ayudar el geoportales a acercar las IDE a la ciudadanía?

Desde el geoportales se disponen de diferentes herramientas para realizar análisis sobre datos geoespaciales de distintos organismos oficiales y así poder acercar a los usuarios los datos georreferenciados de las fincas registrales.

- ANÁLISIS CARTOGRAFICO

Desde el geoportales, se podrá analizar cualquier geometría cargada en el panel de gestión de geometrías.

Se podrán analizar tanto las limitaciones administrativas por las que se ve afectada, como otra información



Figura 3. Opciones de búsqueda



Figura 4. Informe de Análisis cartográfico

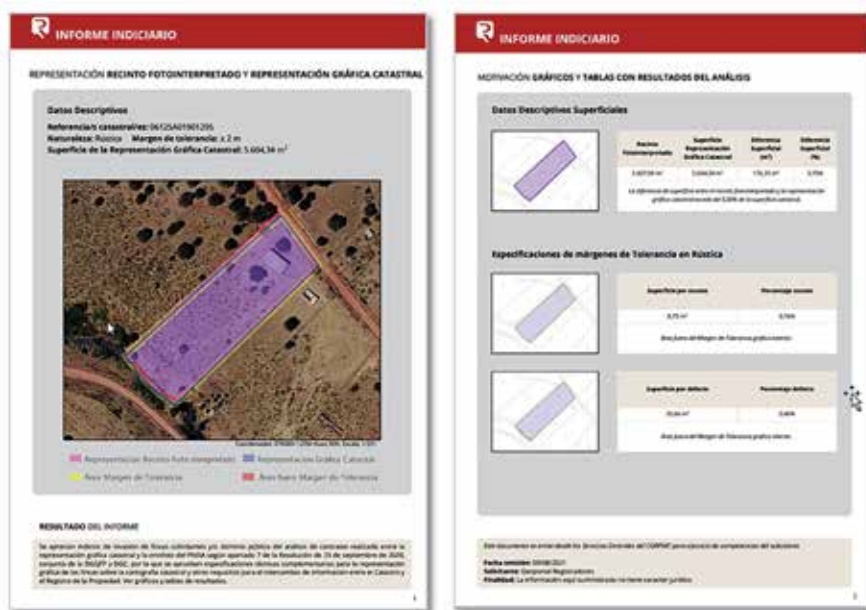


Figura 5. Informe de análisis con Catastro

geográfica de interés registral para el usuario, como invasión de dominio público, limitaciones urbanísticas, giros y desplazamiento de recintos fotointerpretados, etc.

- ANÁLISIS CON CATASTRO

Esta herramienta permite comparar una geometría cargada en el visualizador (o recinto fotointerpretado) con una parcela catastral. Para poder completar el análisis se necesita obtener y seleccionar al menos una Geometría

Catastral. El resultado de este análisis se ofrecerá en un informe en pdf con los datos del análisis comparativo.

- INFORME INDICIARIO DE GIROS Y DESPLAZAMIENTOS

Para las opciones de rotación y traslación, se ofrece desde la edición de geometrías, la posibilidad de «analizar con catastro» y descargar un documento con información de este análisis y los parámetros de transformación del giro o desplazamiento correspondiente.

Si descargamos el informe una vez realizado el análisis, el resultado muestra lo siguiente (véase la figura 5).

- CATÁSTROFES O EMERGENCIAS MEDIOAMBIENTALES. PORTAL REGISTRAL DE EMERGENCIAS «PRE»

A través del geoportal, se podrán realizar accesos a información registral por geolocalización de zonas de catástrofes o emergencias medioambientales, como el caso del volcán Cumbre Vieja en la isla de La Palma o el incendio de Sierra Bermeja en Málaga.

Hay un apartado específico dentro del geoportal para poder consultar de manera sencilla, información registral de las fincas afectadas por la emergencia disponible y

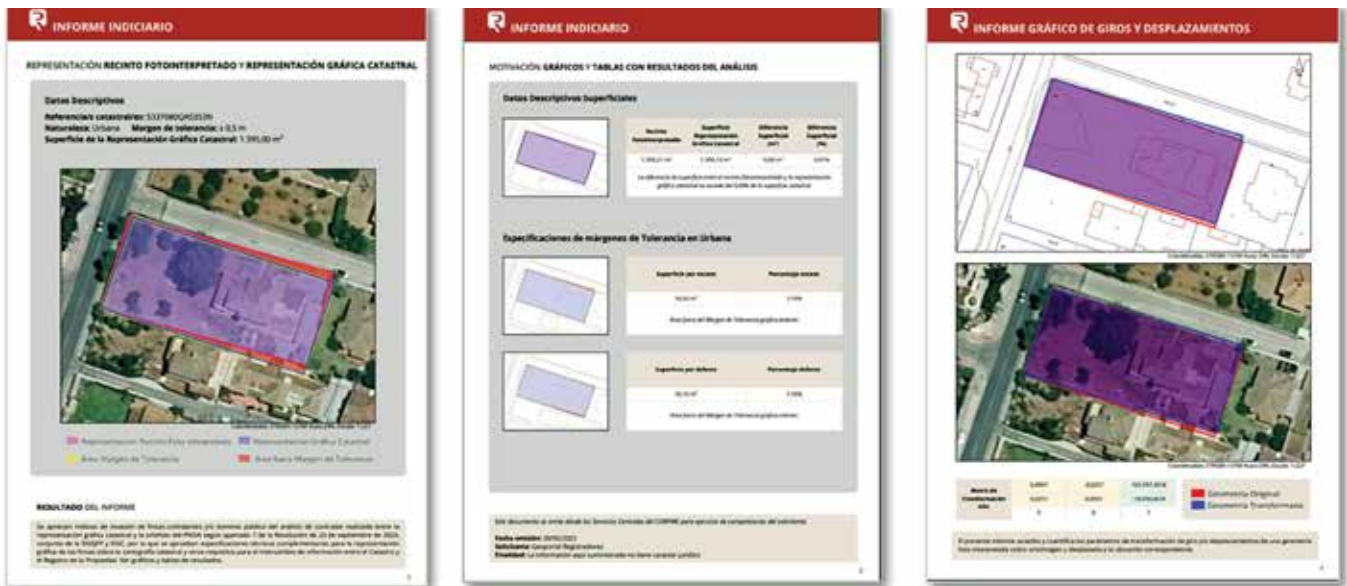


Figura 6. Informe indiciario de giros y desplazamientos

obtener la certificación de las titularidades de forma inmediata. De este modo se acerca al ciudadano la información disponible en los registros a la vez que se da acceso a información medioambiental. A continuación, se resume las funciones principales del «PRE».

2. PORTAL REGISTRAL DE EMERGENCIAS «PRE»

Se puede acceder a este visualizador «PRE» desde el menú principal del geoportall que encontraremos al abrir la página del visualizador del geoportall: <https://geoportall.registradores.org/>

2.1 Antecedentes

El portal registral de emergencias «PRE» tiene su origen en los trabajos realizados por el servicio de bases gráficas registrales (en adelante SBGR) del Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (en adelante CORPME), como consecuencia de la erupción del volcán de Cumbre Vieja, en la isla de La Palma.

A raíz de este suceso, se publicó un Real Decreto Ley 20/2021, de 5 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes de apoyo para la reparación de los daños ocasionados por las erupciones volcánicas y para la reconstrucción económica y social de la isla de La Palma, que en su artículo 47, medidas organizativas de carácter registral y 48, medidas para el análisis del régimen jurídico de la titularidad sobre bienes inmuebles cubiertos de lava, dispone lo siguiente:

- Adopción de medidas de apoyo al Registro de Santa Cruz de la Palma.
- Habilitar un sistema diario de cita previa presencial o telemática.

Al mismo tiempo, ordena publicar en el Geoportall Registradores información gráfica específica que contenga:

- A. El ámbito territorial georreferenciado afectado sucesivamente por la lava volcánica.
- B. Identificación de fincas con base gráfica inscrita incluidas en el área afectada.
- C. Identificación gráfica de fincas sobre parcelario catastral que asocien datos que permitan su geolocalización.

A través del Geoportall Registradores se procedió a dar cumplimiento de los tres puntos que afectan al geoportall.

- A. Se habilitó la visualización de la evolución de las coladas del volcán en tiempo real a través del sistema COPERNICUS de la UE.
- B. Se reflejaron aquellas fincas registrales con representación gráfica inscrita o presentada.
- C. Al no ser suficientes las fincas presentadas o inscritas en el registro gráficamente, se procedió a la identificación gráfica de fincas sobre parcelario catastral.

Esto tiene mucha importancia para poder acreditar la titularidad de derechos sobre una finca concreta y determinar las construcciones existentes.

2.2 Método

Para poder identificar gráficamente las fincas se desarrolló un programa específico de búsqueda en la base de datos del registro de Santa Cruz de La Palma, utilizando

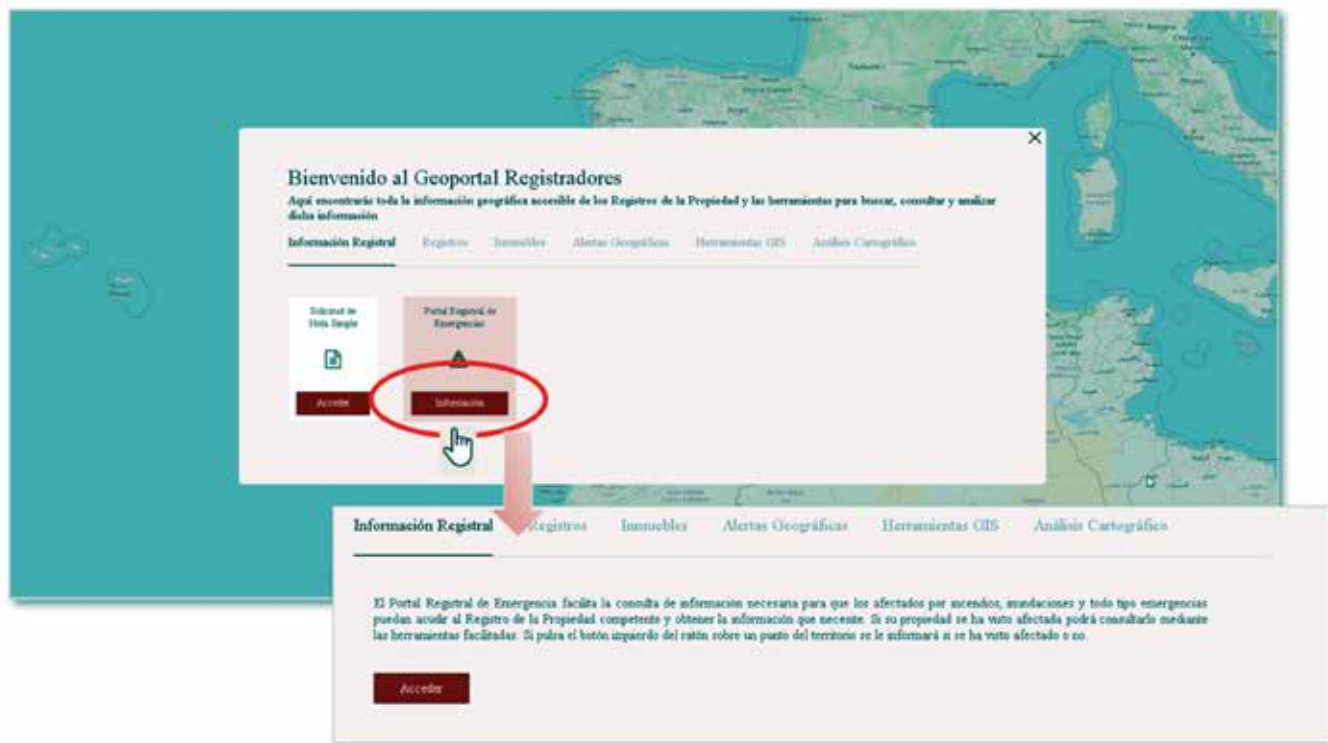


Figura 7. Acceso a PRE



Figura 8. Coladas del volcán de La Palma

los siguientes criterios de búsqueda:

- Por representación gráfica inscrita.
- Por referencia catastral declarada literalmente en Registro (sin inscripción gráfica)

- Por los datos existentes en las antiguas aplicaciones gráficas de los registros.
- Por dirección y localización.

A continuación, pasamos a detallar gráficamente el



Figura 9. Fincas registrales con base gráfica



Figura 10. Búsqueda por representación gráfica inscrita

resultado de cada uno de los siguientes criterios de búsqueda.

1. Resultado de la búsqueda por representación gráfica inscrita.
2. Resultado de la búsqueda por fincas localizadas antes de la Ley 13/2015.
3. Resultado de la búsqueda por referencia catastral declarada en registro.
4. Resultado de la búsqueda por geolocalización de la dirección.

2.3 Resultados

El resultado fue la localización de 2050 fincas sobre 5500 parcelas catastrales (aprox. 40 %), de las que se pueden certificar la titularidad, cargas, obras existentes y su concreta ubicación geográfica, es decir se obtuvieron 2050 fincas en las que la titularidad registral está georreferenciada.

El programa que se ha empleado sobre el área afectada por el volcán de La Palma puede, igualmente, «lanzarse»

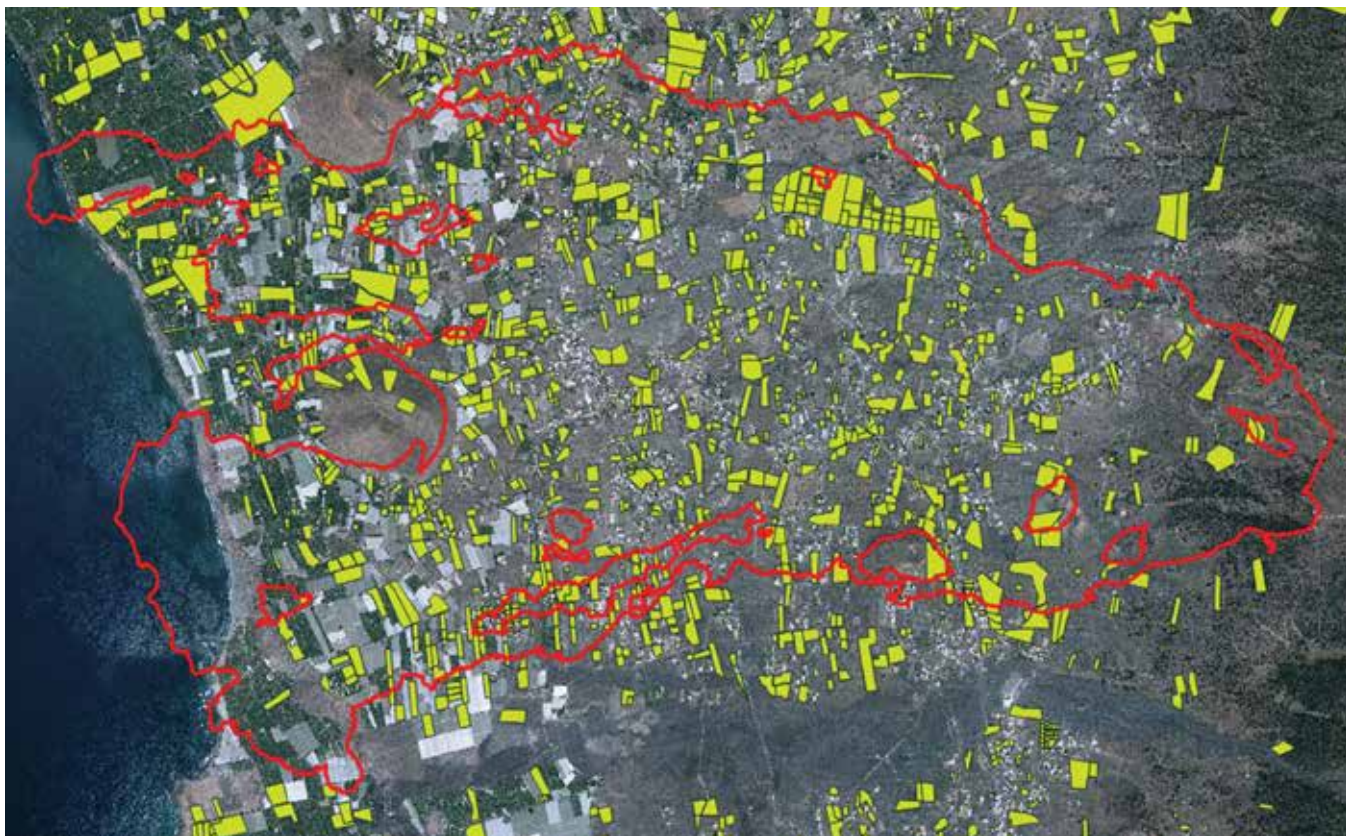


Figura 11. Búsqueda por fincas localizadas antes de la Ley 13/2015

sobre cualquier parte del territorio afectada por alguna emergencia y obtener así las fincas registrales afectadas. Lo que permite:

- Obtener una información registral más completa que ofrezca toda la información del folio registral, pero asociada a una porción concreta y determinada del territorio.
- Elaborar informes globales sobre la totalidad de las fincas inscritas localizadas en la zona afectada, y ponerlo a disposición de, por ejemplo, la administración.
- Elaborar estadísticas por tipología de emergencia y área afectada del registro, provincia, comunidad, fincas registrales afectadas, parcelas, construcciones, etc...

Esto supone un importante avance en la gestión de estos acontecimientos, reflejo del compromiso de los registradores/as y de nuestro Colegio con los afectados y con la sociedad en general.

2.4 Conclusiones

La coordinación e introducción de datos geoespaciales/gráficos en los Registros de la Propiedad es imparable y supone una revolución, en distintos ámbitos:

- Para el Registro:
 - Permite al Registro responder a esa pregunta que

antes no podía: el «Dónde».

- Permite completar de forma más exacta y adecuada la descripción registral.
- Permite ejercer la función de control de legalidad a través de la calificación de forma más precisa y efectiva.
- Para el ciudadano:
 - Su titularidad es sobre una finca georreferenciada.
 - La descripción de su finca queda amparada por los principios hipotecarios.
 - Tiene posibilidad de conocer de qué modo el posicionamiento de su finca registral sobre el territorio puede influir en el ejercicio de sus derechos.
- Para el tráfico jurídico inmobiliario:
 - Contribuye a la hoy necesaria localización gráfica de las fincas en un negocio jurídico.
 - A una base gráfica inscrita puede asociarse cualquier información que sea relevante para el tráfico jurídico del inmueble.
 - Facilita la consulta de información por terceros.

2.5. Elección de la tecnología

Las tecnologías, estándares y servicios utilizados por el visualizador del geoportal y PRE, se describen a continuación:



Figura 12. Búsqueda por referencia catastral declarada en el Registro de la Propiedad



Figura 13. Búsqueda por dirección



Figura 14. Resultado final del análisis

- Servicios OGC (*Open Geospatial Consortium*):
 1. WMS (*Web Map Service*) servicios estándar OGC para visualizar cartografía ráster y vectorial
 2. WFS (*Web Feature Service*) Servicio estándar OGC para obtener objetos de la cartografía vectorial
 3. CSW (*Catalog Service Web*) servicio OGC que permite conocer los servicios disponibles en un catálogo
- Protocolos/estándares:
 1. Mensajería CORPME-eDOC, protocolo interno que permite la interoperabilidad entre los Servicios del Colegio de Registradores.
 2. HTTP, (*Hypertext Transfer Protocol*) como protocolo de comunicaciones que permite la transferencia de información.
 3. API Rest, (*Representational State Transfer*) como estándar de implementación de servicios web cliente/servidor.
- Formatos:
 1. JSON (*Java Script Object Notation*) formato de fichero de textos sencillo y estructurado utilizado para la transferencia de datos.
 2. GML (*Geographyc Markup Lenguage*) fichero de intercambio de geometrías basado en XML con un esquema definido. (Basado en las especificaciones OGC).

- Librerías para la aplicación web:

1. OpenLayers 5
2. JSTS 2
3. Angular 7

3. AGRADECIMIENTOS

Agradecimiento a todo el servicio de bases gráficas del CORPME, sin cuyo trabajo, no sería posible tener el desarrollo de este proyecto.

Sobre los autores

Luis Manuel Benavides Parra

Vocal director Servicio Bases Gráficas CORPME. Registrador de la Propiedad desde 2002.

Pilar Olivares, Ingeniera Técnica en Topografía.

Coordinadora del SBGR.

Susana Casas, Ingeniera Técnica en Topografía.

Técnica del SBGR.

Colegio de Registradores de España

soporte.sbgr@corpme.es