

C A T A S T R O



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

SUMARIO

COLABORACIONES

- 7 «La Ortofotografía y la Cartografía catastral»
LUIS IGNACIO VIRGÓS SORIANO
Jefe de Área de Cartografía Informatizada
FRANCISCO GARCÍA CEPEDA
Jefe de Servicio de Sistemas Informáticos
Subdirección General de Estudios y Sistemas de la Información
Dirección General del Catastro
- 31 «La tecnología LIDAR en el procedimiento de regularización catastral. Resultado de su validación»
LUIS JULIÁN SANTOS PÉREZ
Jefe de Servicio de Coordinación Cartográfica
Subdirección General de Valoración e Inspección
Dirección General del Catastro
- 51 «Determinación de las cualidades de valor. Influencia de la renta disponible en la adquisición de la vivienda»
FELIPE ANTONIO DE LAMA SANTOS
Jefe de Urbanismo e Inventario de la Gerencia de Área Sur
Dirección de Patrimonio y Urbanismo
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif)
- 73 «El territorio de la Intendencia de La Mancha en el catastro de Ensenada. Antecedentes, configuración y evolución posterior»
MARÍA DE LOS ÁNGELES RODRÍGUEZ DOMENECH
EDUARDO RODRÍGUEZ ESPINOSA
Universidad de Castilla - La Mancha
- 125 **NORMATIVA Y JURISPRUDENCIA**

COLABORACIONES

La Ortofotografía y la Cartografía catastral

Luis Ignacio Virgós Soriano

Jefe de Área de Cartografía Informatizada

Francisco García Cepeda

Jefe de Servicio de Sistemas Informáticos

Subdirección General de Estudios y Sistemas de la Información. Dirección General del Catastro

Las ortofotos y sus limitaciones

Las ortofotos son una herramienta indispensable en la producción cartográfica del catastro. Pero a menudo están sobreloradas, especialmente por personas sin conocimiento técnico suficiente, que frecuentemente creen que son una representación perfecta y exacta de la realidad.

En este artículo explicaremos detalles de la realización de las ortofotos, sus limitaciones y finalmente como se tienen en cuenta esas limitaciones para poder utilizarlas con fiabilidad en la actividad catastral.

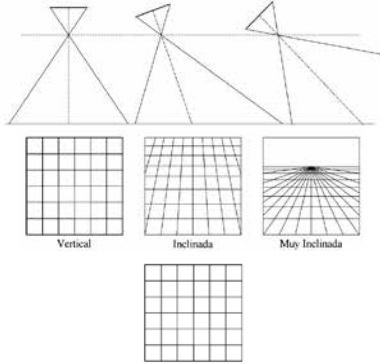
El artículo tiene dos partes bien diferenciadas en la primera pretende dar una visión tanto histórica como técnica del proceso que ha seguido a lo largo de los últimos 125 años la producción de imágenes fotográficas transformadas. En la segunda parte se verán las aportaciones de la ortofotografía aplicada a la cartografía catastral.

La fotografía aérea y la cartografía

Las diferencias más importantes entre fotografías aéreas y mapas son las siguientes, ver figuras 1 y 2:

1. Diferencias cualitativas, la fotografía es, de una forma general, más rica en informaciones que el levantamiento gráfico, pero es más difícil de leer y de interpretar para el usuario medio, porque es un documento figurativo y objetivo, el mapa es por el contrario de naturaleza abstracta y subjetiva.
2. Diferencias métricas, la fotografía aérea presenta, en relación al mapa, deformaciones debidas a causas diversas, lo que disminuye considerablemente el valor métrico de medidas directas sobre la imagen fotográfica.

Figura 1
Mapa



Las diferencias más importantes entre una fotografía aérea y un mapa son: (Tabla 1).

Numerosos usuarios, habituados a la lectura de fotografías aéreas, desearían poder beneficiarse de las ventajas cualitativas de la imagen fotográfica sin estar limitados por las deformaciones de esta imagen, es decir, disponer de un documento fotográfico sobre el cual los detalles estén colocados en su sitio, permitiendo por tanto, efectuar las mismas medidas que en un mapa. Tal documento es una ortofoto.

Una fotografía aérea no es un mapa excepto en el caso teórico ideal en que el eje de toma de vistas sea rigurosamente vertical y el terreno plano y horizontal y obviando las distorsiones de la imagen.

Figura 2
Mapa, fotografía aérea



Tabla 1

Mapa	Fotografía aérea
El mapa es una proyección ortogonal sobre un plano de referencia horizontal	La fotografía aérea es una proyección central
Es una representación geoméricamente correcta	No tiene características métricas debido a: <ul style="list-style-type: none"> • Desplazamiento por el relieve • Por inclinación del eje de la cámara
Tiene una escala uniforme y determinada	La escala es variable en función de la inclinación de la cámara y del relieve del terreno
La representación es simbólica y subjetiva	La representación es objetiva, aparecen todos los detalles del terreno

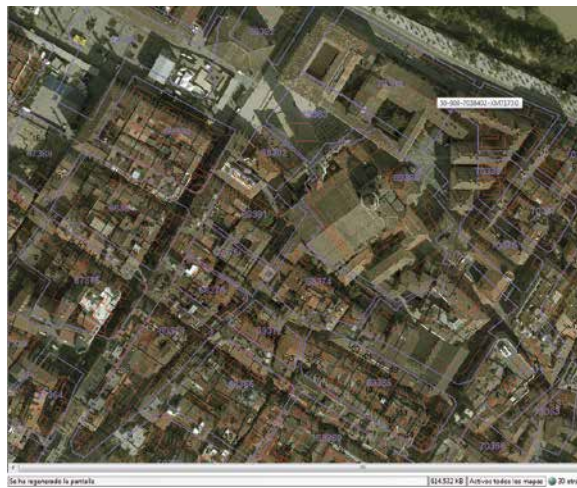
En las imágenes de las figuras 3 y 4, se ha superpuesto la misma cartografía a la imagen original y a la ortofoto definitiva.

Se aprecian los desplazamientos causados por la proyección central de la imagen y el relieve del terreno. Estos despla-

Figura 3
Ortofoto



Figura 4
Fotograma original



zamientos no se pueden corregir con una traslación de la imagen original: si se hace coincidir un punto, el resto no coincidirá necesariamente.

Rectificación

El primer paso para conseguir que una fotografía se pueda superponer con el mapa es la rectificación, que consiste en corregir la deformación causada por la inclinación de la cámara. Las siguientes imágenes, ver figuras 5 y 6, muestran la fotografía de un edificio y al lado la misma fotografía rectificada.

Desde finales del siglo XIX ya se intentaba mediante rectificaciones obtener una imagen que tuviera cualidades métricas de las que carecía la imagen original. Este procedimiento era válido únicamente para terrenos llanos o inclinados, pero de pendiente uniforme. Los equipos que efectuaban esa operación eran los rectificadores como el SEG-V, ver figura 7. El problema se planteaba cuando no se daban esas circunstancias y el terreno presentaba una topografía más habitual, con pendientes diferentes a lo largo del terreno.

El concepto de fotomapa ya fue concebido por Theodor Scheimpflug (1865–1911) en 1897, construyó un rectificador zonal con este propósito en 1903. Augusto Horn obtuvo una patente en 1916 para realizar el primer instrumento que recorriera perfiles a lo largo de pasadas paralelas con una rendija, ver figura 8. Es interesante hacer notar que él pensó que este procedimiento era también necesario para rectificar cualquier terreno.

En los primeros años del siglo XX se fueron sucediendo pequeños avances técnicos hasta que en los años 50 se produjo un avance espectacular con la aparición del ortofotoscopio (Bean, 1955) y posteriormente el GZ1 de Zeiss (1964), ver figura 9.

Figura 5
Imagen original



Figura 6
Imagen rectificada



Figura 7
Rectificador SEG-V



El GZ1 era un instrumento que implementaba los aspectos esenciales anteriores con la tecnología moderna e introducía la ortofotografía dentro de una producción rutinaria de mapas desde 1966.

Ortoproyección

Una ortofoto es una imagen fotográfica obtenida a partir de otra imagen en la que se han eliminado los errores de desplazamiento en los puntos producidos por el relieve y la inclinación de la cámara en el momento de la toma mediante un proceso que se conoce como rectificación diferencial.

Los errores debidos al relieve del terreno se expresan como, ver figura 10.

La expresión de los mismos debidos a la inclinación de la cámara, se indican en la figura 11.

Aparatos destinados a la producción de ortofotos

Tradicionalmente se utilizaron aparatos de restitución de doble proyección óptica,

Figura 8
Concepto inicial

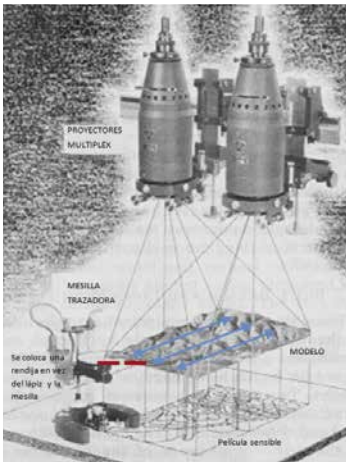


Figura 9
Ortofoscopio GZ1 (Zeiss)

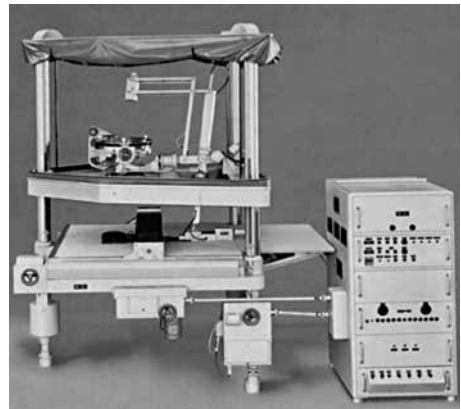


Figura 10
Error debido al relieve

$$dr = \frac{dh}{H} r \quad [1]$$

donde:
 d_h = altura del punto sobre el datum
 H = altura de vuelo
 r = distancia nadir – punto imagen

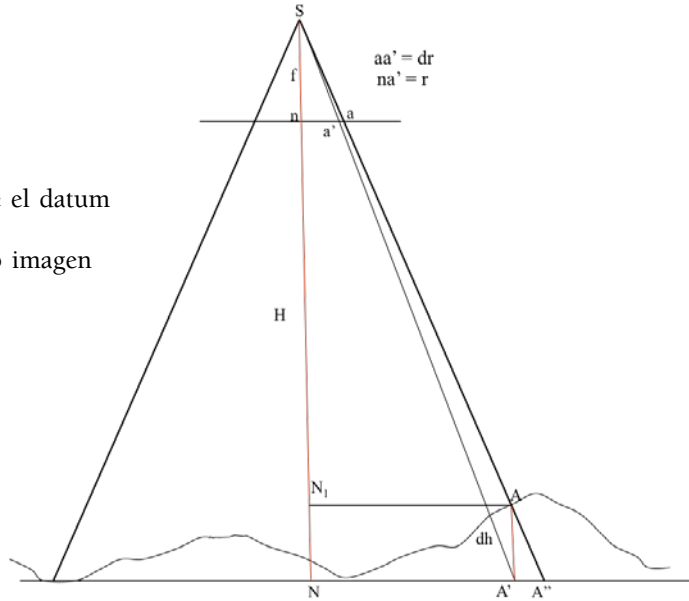
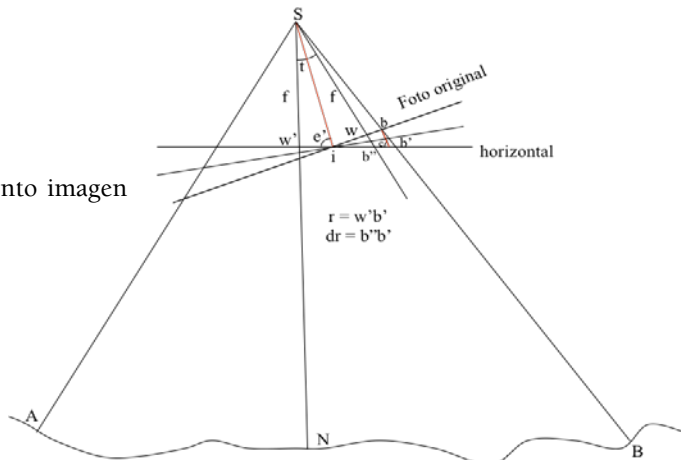


Figura 11
Error debido a la inclinación del eje de la cámara

$$dr = \frac{r^2 \sin t}{f} \quad [2]$$

donde
 r = distancia isocentro – punto imagen
 f = focal de la cámara
 t = ángulo de inclinación



que proyectaban simultáneamente sobre una pantalla las imágenes de los dos clichés formando un modelo correctamente orientado.

1. Si el terreno es plano y horizontal, si se coloca la pantalla a una altura equivalente a la cota del terreno, las dos imágenes proyectadas, nítidas sobre la pantalla, se superponen y coinciden. Se trata entonces de colocar en el plano de la pantalla una emulsión fotográfica y de registrar una de las dos imágenes proyectadas, lo que es una ortofoto. Esta operación equivale a una rectificación fotográfica.
2. Si el terreno presenta desniveles, siempre se puede descomponer en zonas elementales de pequeñas dimensiones para que, en el interior de esas zonas, la variación de altitud pueda ser desdénable, si se coloca la pantalla, recubierta de una superficie sensible, a una altura correspondiente a la cota media de la zona y se impresiona la emulsión solamente sobre la superficie de la zona elemental considerada, colocando una máscara sobre el resto, se puede obtener una imagen fotográfica de esta zona, que es una ortofoto a la escala del modelo. Operando así por pequeñas zonas, se obtiene finalmente una ortofoto correspondiente al conjunto del modelo.

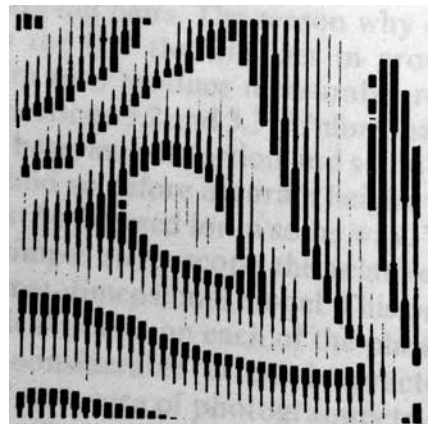
A esta operación se la conoce como rectificación diferencial.

Para que la operación sea rigurosamente correcta, sería necesario que cada zona elemental fuera reducida a un punto, lo que es imposible en la práctica. La rectificación diferencial es pues un procedimiento aproximado, la aproximación será tanto mejor en tanto en cuanto las dimensiones de las zonas elementales consideradas sean más pequeñas.

La forma más habitual que se empleó para descomponer el terreno con relieve en zonas elementales fue en bandas paralelas, lo que se prestaba muy bien a la automatización de las operaciones. Se utilizaba un ortofotoscopio, que comportaba un dispositivo que permitía a su vez desplazar, por ejemplo en un movimiento uniforme de traslación, una estrecha rendija, recorriendo el modelo en bandas paralelas cuya anchura era igual a la de la rendija. La película sensible, colocada bajo una máscara, se descubre sobre un plano horizontal móvil en z, de manera que el centro de la rendija quedaba constantemente en contacto con el modelo en el curso de su desplazamiento.

Las ortofotos producidas no presentaban información altimétrica por lo que se le superponían curvas de nivel obtenidas de manera convencional. En algunos equipos se incorporó un mecanismo que simultáneamente con el barrido de los perfiles obtenía la representación de alturas del modelo, dando lugar a una líneas cuyo grosor cambiaba al pasar a una altura prefijada, lo que se conocía como “dropped lines”, ver figura 12.

Figura 12
Dropped lines



A comienzos de los años 80 aparecen los ortoproyectores analíticos, Orthocomp de Zeiss, ver figuras 13 y 14 y OR-1 de Wild, ver figura 15, que funcionan como elementos independientes del restituidor donde tiene lugar el registro numérico de los perfiles del modelo estereoscópico. Estos registros, grabados en cinta magnética, junto con una de las fotos del par, van a ser los datos de entrada en el ortoprojector para generar el documento fotográfico, sobre una película, que será la ortofoto.

Figura 13
Ortoprojector Orthocomp Z2



Figura 14
Esquema Orthocomp Z2

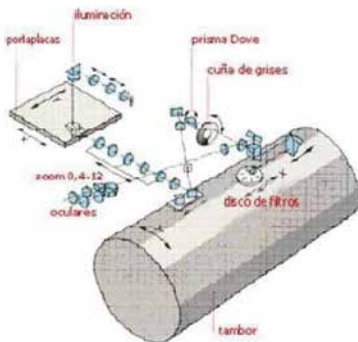


Figura 15
Avioplan OR1 (Wild)



Otra realidad que se incluyó en esos últimos años de la ortoprojection analítica fue la de crear ortofotos en tres dimensiones a través de lo que se conoció como stereomate que consistía en hacer una reproducción de la diapositiva de la ortofoto a la que se le añadía una falsa paralaje X en función de la elevación del terreno y la ortofoto, pudiendo observar este nuevo par estereoscópico con la ayuda de un estereoscopio.

La ortofotografía digital

Con la llegada de los escáneres fotogramétricos y posteriormente de las cámaras digitales el proceso de rectificación diferencial sufrió un cambio importante.

En lugar de capturarse las imágenes en película fotográfica, como era obligado anteriormente, éstas se capturan digitalmente con un sensor CCD o CMOS, ver figuras 16 y 17. En lugar de medir la resolución de las imágenes por el tamaño del grano de la película ahora se mide con el tamaño elemental conocido como pixel (picture x element). Hoy en día se llega a tamaños de pixel que se corresponden con 10 cm del terreno en la ortofoto final.

Figura 16
Sensor CCD de 16 Mpx

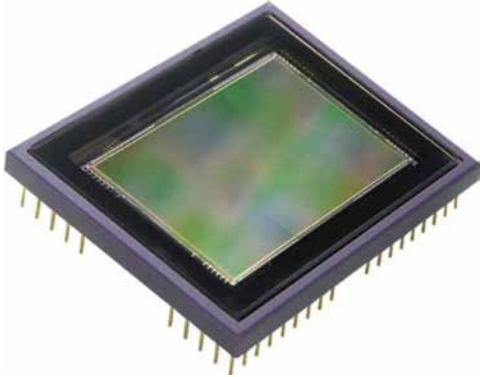
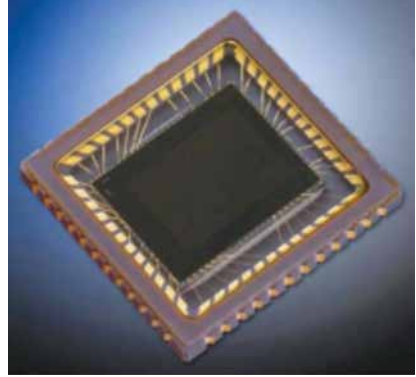


Figura 17
Sensor matricial CMOS



De cada pixel se conocen la posición, fila y columna y la intensidad de gris o color que tiene cada uno.

El método de obtener las ortofotos también ha cambiado. No ha sido solo el procesado digital de las imágenes. Los nuevos equipos de adquisición de datos disponen de sistemas que permiten conocer con precisión la posición del avión (en realidad de la cámara) en el momento de la toma de la fotografía, coordenadas X, Y, Z en el sistema WGS 84 y su inclinación o actitud respecto de los tres ejes, X, Y y Z (parámetros κ , ϕ y ω). Esto permite que se puedan componer las ortofotos rápidamente si se dispone de un modelo digital de la superficie de la zona.

Los modelos digitales del terreno son función del tipo de estructura que se haya empleado en su realización, puede ser por una malla regular que se conoce como grid o por medio de una red irregular de triángulos que se conoce como TIN.

Dentro de los modelos digitales del terreno se distinguen los conocidos como MDT (Modelo Digital del Terreno) que implica la obtención de las altitudes de puntos y de otros elementos cartográficos

como ríos, divisorias, etc. Este MDT se aplica al terreno descubierto, esto es, sin vegetación, edificaciones, etc. El otro tipo de modelo digital es el Modelo Digital de Superficie, MDS que incluye elementos sobre la superficie de la tierra, por ejemplo, puentes, edificios, etc. Es un modelo importante para la generación de ortofoto verdadera.

El TIN es una estructura de datos de tipo vectorial, ver figura 18, el modelo Grid tiene una estructura ráster, ver figura 19 y se construye superponiendo una retícula cuadrada al terreno y obteniendo la altitud media de cada celdilla formando una matriz de alturas.

El modelo digital del terreno idealmente representa la altitud del suelo, es decir la base de los árboles y la base de los edificios. Más adelante veremos que esto no siempre es así y que el error en el MDT conlleva un error de desplazamiento de la ortofoto.

La ortofoto verdadera evita algunos defectos de las ortofotos actuales por lo que puede llegar a tener importancia en un futuro, pero no se ha extendido su utilización.

Figura 18
Modelo TIN

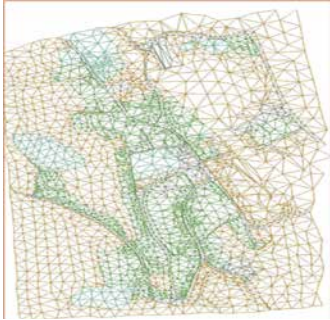
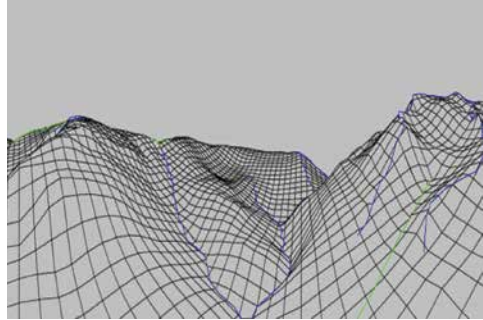


Figura 19
Modelo Grid



La obtención de un MDT o MDS se puede realizar por métodos directos o indirectos.

El método directo más empleado en los últimos años es el Lidar, sensor que montado en un avión y equipado también con sistemas inerciales de navegación y de localización permite obtener tanto la posición planimétrica como la altimétrica del terreno (ver Santos, 2005).

Los métodos indirectos de obtención de MDT o MDS son fundamentalmente los

producidos por la fotogrametría bien por restitución o por correlación automática. La correlación automática es muy utilizada y consiste en que el ordenador hace automáticamente la búsqueda de zonas homólogas de las dos imágenes. Tiene el inconveniente de que puede dar la altitud de la copa de los árboles o la parte superior de los edificios, lo que supone un error en el MDT.

Un esquema del proceso de generar un MDT mediante correlación automática se ve en la siguiente figura 20.

Figura 20
Esquema obtención MDT



Una vez efectuado el proceso debe procederse a una edición para revisar aquellos puntos que no estén correctamente posados en el terreno si el producto a obtener es un MDT.

La exactitud altimétrica de un MDT depende de las características del terreno y de la densidad y distribución de los datos originales, así como de la tecnología y de la metodología aplicada.

Un error en la medida de la altura en un MDT, ver figura 21, se traduce en un error en la posición planimétrica aproximadamente igual si se ha empleado una cámara de focal 150 mm.

La precisión altimétrica de la nube de puntos:

- En terreno suave es 1/20 del espaciado horizontal.
- En terreno rugoso es 1/10 del espaciado horizontal.
- 5 m de malla: de 0,25 m a 0,5 m.

- En captura automática (alta redundancia, muchos puntos): 0,1‰ Z como para cartografía, siendo Z la altura de vuelo.

Con el MDT ya refinado y si se conocen los 6 parámetros de orientación de cada imagen se está en disposición de abordar la creación de la ortofoto, para ello se debe tener también el certificado de calibración de la cámara aérea que tomó las imágenes.

En la ortoproyección digital se ha sustituido la ranura que se comentaba antes por el tamaño del pixel que será en consecuencia el elemento diferencial a rectificar. El método a seguir se basa en los procesos siguientes:

1. La imagen digital se transformará al sistema terreno, suponiendo que cada pixel cuadrado es plano, este se transformará en un trapecio. El

Figura 21
Error en MDT

$$\Delta X = \frac{r}{f} \Delta Z$$

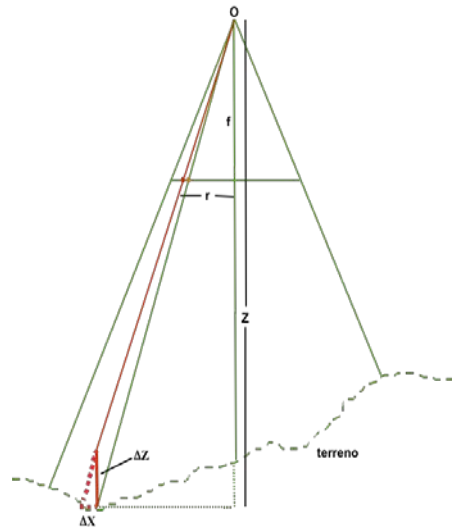
donde:

ΔX = error en planimetría

r = distancia al punto imagen

f = focal de la cámara

ΔZ = error en la medida de Z



conjunto de todas esas piezas en el terreno perfectamente ensambladas será la ortofoto. Es lo que se conoce como transformación directa.

2. El caso contrario sería en que una imagen digital que sea proyección ortogonal del terreno, por ejemplo un mapa escaneado. Si se transformarían los píxeles del mapa a la proyección de la fotografía se tendrían una serie de trapecios que una vez ensamblados compondrían la imagen fotográfica. Es lo que se conoce como transformación inversa.

La relación entre ambas proyecciones la ortogonal y la central viene dada por las ecuaciones de colinealidad, ver Moffitt (1980).

Por lo tanto si se conocen las orientaciones interna y externa de la imagen original y además se dispone de la altitud del

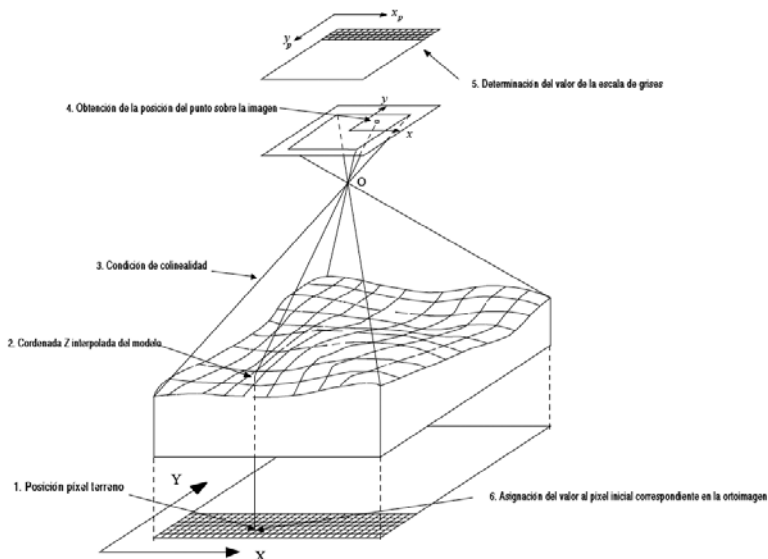
terreno por medio de un MDT se puede llevar a cabo la realización de la ortofoto.

Para ello y como medida previa se habrá definido la posición y dimensión de la ortofoto a realizar por lo que se saben las coordenadas de cada píxel, se elige a continuación la imagen que cubra la zona de la ortofoto, los datos de altitud se conocen a partir del MDT, es decir que se tendrán asociadas las coordenadas planimétricas con la altimétrica.

Como cada uno de estos píxeles no se corresponderá a uno solo de la imagen original el nivel de gris o de color habrá que asignárselo mediante alguno de los procedimientos de interpolación conocidos como son el de vecino más cercano, la interpolación bilineal o la convolución cúbica.

En la siguiente imagen, ver figura 22, puede observarse como se obtiene la ortofoto a partir de la imagen de la cámara y el modelo digital del terreno:

Figura 22
Esquema realización ortoimagen digital



Limitaciones de las ortofotos

La primera y más importante limitación es que puede tener un desplazamiento, normalmente debido a errores en el modelo digital del terreno (MDT) o imprecisiones en la determinación de la posición de la cámara en el momento del disparo o la actitud (inclinación) del avión. Es el defecto menos conocido y por tanto el más peligroso de no tener en cuenta.

El siguiente error es el desplazamiento respecto de su posición real de los objetos que están situados en altura respecto del terreno. Esto se puede ver en la figura 23, por ejemplo en este puente, donde parece que la carretera tiene una curva que no es real.

Es conocido este mismo efecto en la parte alta de los edificios, ver figuras 24 y 25, que siempre está desplazada respecto de su situación real a menos que se hubiera elegido la imagen tomada en la vertical del edificio.

Figura 23

Desplazamiento del puente. Ortofoto calculada con un MDT sin alturas en el puente



Figura 24
Imagen original



Figura 25
Ortofoto verdadera



Para que los efectos de perspectiva y las ocultaciones y desplazamientos que se producen cuando no se han tenido en cuenta las alturas de los objetos sobre el terreno, especialmente si la zona a cartografiar es urbana y los edificios son los objetos más importantes, habría que recurrir a lo que se conoce como orto verdadera o True ortho en inglés.

Otra limitación es debida a la necesidad de unir muchas fotografías aéreas haciendo un mosaico continuo. En las figuras 26 y 27 se muestran un mosaico de fotografías convertidas a ortofoto sin ajustar y el resultado de unir las todas con un software informático específico.

El resultado obtenido es una imagen continua, en la que no se ven los “cosidos” que se han necesitado realizar. Pero dichos “cosidos” existen y en la ortofoto pueden verse las líneas de ruptura y aparentar ser elementos realmente existentes en el terreno. En las figuras 28 y 29 pueden verse como ha desaparecido una calle en la zona de cosido y que realmente existe como muestra el mapa. La mitad de arriba de la imagen tiene los edificios inclinados hacia abajo y la de abajo los tiene inclinados hacia arriba.

La utilización de las Ortofotos en la confección y actualización del Catastro

En la D.G. del Catastro a lo largo de su historia se han utilizado las ortofotos fundamentalmente en el ámbito rústico. Las primeras se obtenían por el Instituto Geográfico y Catastral que las suministró al Ministerio de Hacienda hasta el año 1978 en que pasó a ser Instituto Geográfico Nacional dejando toda la labor catastral al Ministerio de Hacienda (actualmente Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas) el cual durante la década de los ochenta del pasado siglo las fue obteniendo en colaboración con los Consorcios para la Gestión e Inspección de las Contribuciones Territoriales.

Desde finales del siglo XX las ortofotos pasaron a ser digitales y unos años después, 2004, se empezaron a utilizar las que suministraba el Plan Nacional de Ortofotos Aéreas (PNOA) con resoluciones de 0,50 cm y 0,25 cm y cuyas Normas técnicas son objeto de control por parte del Instituto Geográfico Nacional (I.G.N.)

Figura 26
Bloque de ortofotos sin ajustar

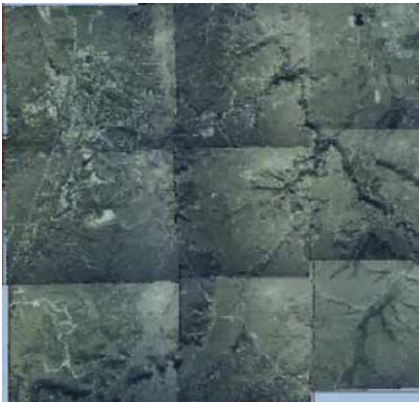


Figura 27
Bloque ajustado radiométricamente



Figura 28
Efecto “cosido” de ortofotos



Actualmente se dispone de una serie de ortofotos históricas, años 1987-1996, que fueron escaneadas y están disponibles en formato digital, ver (Santos. 2007).

La utilización de ortofotos actualmente ha dejado de ser patrimonio del ámbito rústico y es una herramienta fundamental tanto para la formación del catastro

Figura 29
Mapa con la calle “oculta”



como para su difusión y atención al ciudadano.

La utilización de las ortofotos en el mantenimiento y actualización de la cartografía catastral debe hacerse teniendo en cuenta las limitaciones de las mismas que a continuación se enumeran.

Desplazamiento de la parte superior de los edificios

En el ejemplo que se presenta a continuación, ver figuras 30 y 31, se observan unos bloques de pisos. Las alturas de los edificios son considerables, en el caso de las imágenes son 9 alturas lo que viene a suponer unos 27 m de diferencia con respecto al suelo. El resultado es que la parte superior está desplazada, no así en la ortofoto verdadera.

En la figura 31 tanto la cartografía como la imagen están perfectamente posicionadas. Las líneas de la cartografía coinciden con la base de los edificios. En la orto verdadera sí hay coincidencia de las terrazas de los edificios con las líneas de las parcelas de la cartografía catastral.

Sombras

Las sombras pueden suponer un problema porque pueden enmascarar partes de la imagen y llevar a interpretaciones equivocadas. Para que no se produzcan sombras excesivas es importante escoger cuidadosamente la hora y la época en la que se toma la imagen, lo que puede ser un problema en regiones de denso tráfico aéreo. En la figura 32 las sombras son muy abundantes y apenas permiten apreciar los objetos, en la figura 33 la toma se hizo en una hora y época mejor.

Figura 30
Orto Con MDT



Figura 31
Orto Verdadera



Figura 32
Orto tomada en mala época



Figura 33
Orto tomada en mejor época y hora



No todo es visible en la ortofoto

Otro detalle interesante en el uso de las ortofotos para catastro es la imposibilidad

de obtener toda la información a partir de la misma, así en el ejemplo de la figura 34, la cartografía muestra un sótano con el indicativo -I que la ortofoto por sí misma no nos lo puede señalar.

Figura 34
Detalles catastrales no apreciables en la ortofoto



Desplazamientos

El siguiente ejemplo, ver figura 35, muestra como se debe utilizar una ortofoto para digitalizar objetos cartográficos, en el caso de que estén desplazados entre sí la ortofoto y la cartografía catastral.

No es normal que haya desplazamientos tan grandes entre ambos productos. Y la información se debe incorporar siempre a partir de los planos originales, pero en este ejemplo supondremos que estos no existen.

El supuesto es una vivienda unifamiliar en la que el propietario ha construido una piscina y un garaje. En esta imagen se muestra la situación actual con la ortofoto superpuesta. Se observa que existe un desplazamiento entre la ortofoto y la cartografía catastral.

En la figura 36 se destacan el garaje y la piscina. El garaje tal y como se ve en la ortofoto está situado sobre la casa de la cartografía y la piscina está en medio de la calle.

Si se dibujase la piscina donde se ve en la ortofoto, quedaría en medio de la calle, lo que obviamente no es posible.

Al utilizar la ortofoto para dibujar la piscina y el garaje, es necesario primero superponer la ortofoto con la cartografía, desplazándola. Es exactamente lo mismo que hacían los delineantes cuando se copiaba de un mapa de papel en otro: primero hacían coincidir ambos mapas en la zona donde iban a trabajar y luego hacían el calco. Y el proceso se repetía si había que dibujar en otra zona, ya que el desplazamiento del papel que hacía superponerse los mapas en una zona los desenchajaba en otra.

Las aplicaciones informáticas del catastro permiten hacer esta superposición, haciendo coincidir la ortofoto o la cartografía, con base en los diferentes objetos y elementos cartográficos.

En la figura 37 se muestra la imagen una vez movida la cartografía haciendo coincidir el mapa y la ortofoto.

Figura 35
Imagen original



Figura 36
Piscina y garaje a incorporar a la cartografía



Figura 37
Coincidencia de mapa y ortofoto



En estas condiciones sí que se puede dibujar el garaje y la piscina, ver figura 38.

El resultado final de la cartografía catastral de la parcela objeto de actualización es coherente, ver figura 39, con la piscina y el garaje en su sitio.

Si volvemos a superponer la ortofoto sin el desplazamiento, la piscina y el garaje se verán desplazados respecto de su imagen en la ortofoto, al igual que ocurre con el resto de la cartografía.

El resultado final independientemente de que la ortofoto o la cartografía fuera la que estuviese desplazada, la piscina y el garaje hay que dibujarlos coherentemente en la cartografía catastral existente, por tanto, dentro de su parcela y manteniendo las distancias relativas con las lindes y con otras construcciones. Una vez efectuado el dibujo de la piscina y el garaje se deshace el desplazamiento previo, en todo este proceso la cartografía catastral mantiene el

sistema de referencia que tenía antes de la operación, es decir, las coordenadas de la cartografía catastral no se han modificado, ver figura 40.

Descuento de aleros

Es frecuente sobre todo en el Norte de la península que las construcciones tengan unos aleros de dimensiones apreciables. Al sobresalir del perímetro de la planta, la imagen del edificio que se ve en la ortofoto es de mayor tamaño que la planta del edificio real.

En la cartografía catastral se dibuja la construcción con su tamaño real en planta y por tanto sin los aleros.

En las figuras 41 y 42 pueden verse una fotografía de una vivienda con alero y su imagen en la cartografía catastral, que es visiblemente más pequeña que su imagen en la ortofoto.

Figura 38
Resultado previo



Figura 39
Resultado final en la cartografía

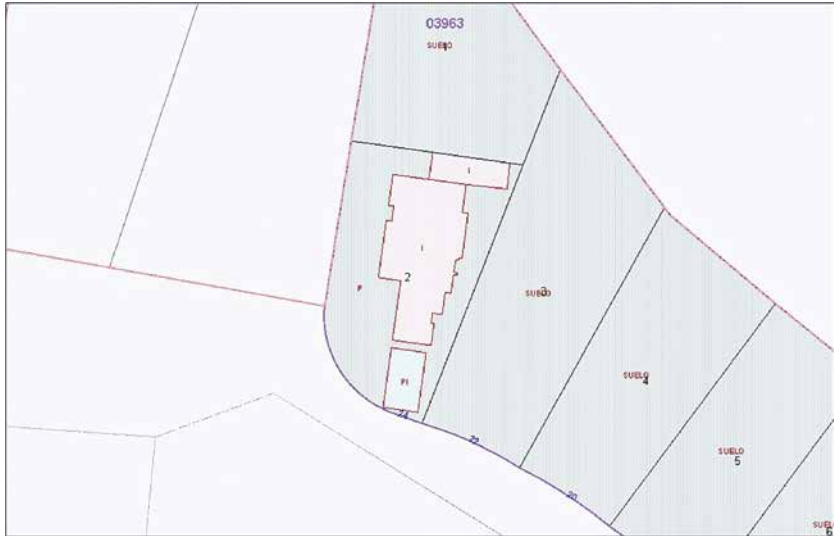


Figura 40
Deshaciendo el desplazamiento



Figura 41
Vivienda con alero



Figura 42
Vivienda en la cartografía catastral



Conclusiones

Las ortofotos son una herramienta muy útil, pero no son una representación perfecta de la realidad. Siempre deben ser utilizadas teniendo en cuenta sus posibles defectos y no se debe confundir la imagen, que es una representación de la realidad, con la realidad en sí.

La calidad de una ortofoto digital está en función de los elementos que la conforman: el tamaño del pixel, la cámara digital que se empleó en la toma de datos, el MDT o MDS que sirvió para obtener la coordenada Z, el cálculo de los parámetros de orientación de la imagen, los procesos de edición necesarios, sobre todo en la corrección de la nube de puntos del MDT, para eliminar errores groseros, de la radiometría de cada imagen y de la homogenización radiométrica del mosaico de ortofotos.

No todas las ortofotos tienen la misma calidad ni precisión. La utilización de las ortofotos del PNOA garantiza una uniformidad. Si se utilizan otras ortofotos es necesario conocer los parámetros de calidad y precisión con los que fueron realizadas.

En una ortofoto digital convencional, no en una orto verdadera, la perspectiva de los edificios da lugar a posibles confusiones, muy notables en edificios altos o relieves de terreno muy pronunciados.

Hay detalles catastrales que no pueden obtenerse de una ortofoto digital; es necesario acudir a los planos de proyecto para incorporar las construcciones o ir al terreno.

Las ortofotos pueden tener desplazamientos. Si se aprecia un desplazamiento entre la ortofoto y la cartografía catastral es un error muy común suponer que la ortofoto está en su sitio y la cartografía catastral no. La realidad es posible que no coincida ni con la ortofoto ni con la cartografía catastral, por lo que lo único que se puede afirmar es que hay una discrepancia entre ambas. Las operaciones de ajuste de la cartografía catastral se efectuarán según

lo previsto en el artículo 18.4¹ del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, recientemente modificado 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 (BOE 25/06/2015).

Se puede utilizar una ortofoto para modificar la cartografía catastral pero hay que tener en cuenta que toda modificación de la cartografía catastral se debe representar sobre ella. Esto debe ser así aunque se tenga constancia de que la cartografía catastral es la desplazada.

La Ley 13/2015 también modifica la Ley Hipotecaria, que en su artículo 9b prevé la incorporación a las fincas registrales de su representación gráfica georreferenciada. Esta representación gráfica puede ser la catastral

¹ 18.4. La Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral en cuanto sea necesario para efectuar correcciones de superficie dentro del margen de tolerancia técnica que se defina reglamentariamente, así como para reflejar cambios en los identificadores postales o en la cartografía, o cuando se lleven a cabo otras operaciones de carácter general, legalmente previstas, que tengan por finalidad mantener la adecuada concordancia entre el Catastro y la realidad inmobiliaria.

Cuando la operación de carácter general consista en la rectificación de la descripción de los inmuebles que deba realizarse con motivo de ajustes a la cartografía básica oficial o a las ortofotografías inscritas en el Registro Central de Cartografía, se anunciará en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro el inicio del procedimiento de rectificación por ajustes cartográficos en los municipios afectados y calendario de actuaciones. Tras dicho anuncio se abrirá un periodo de exposición pública en el Ayuntamiento donde se ubiquen los inmuebles durante un mínimo de quince días y la subsiguiente apertura del plazo de alegaciones durante el mes siguiente. Cuando como consecuencia de estas actuaciones se produzcan rectificaciones que superen el diez por ciento de la superficie de los inmuebles, la resolución por la que se aprueben las nuevas características catastrales, que tendrá efectividad el día siguiente a aquel en que se hubiera dictado, se notificará a los interesados de conformidad con lo previsto en el artículo 29, no siendo necesario el anuncio previsto en el apartado 1 de dicho artículo.»

o una representación gráfica alternativa. Si se utiliza una ortofoto para confeccionar esta representación gráfica alternativa, es necesario tener en cuenta sus posibles desplazamientos de modo que el resultado sea coherente con la cartografía catastral, representando las modificaciones sobre ésta.

Bibliografía

- AMERICAN SOCIETY OF PHOTOGRAMMETRY. Manual of Photogrammetry. Cuarta Edición (1980). ISBN 0-937294-01-2.
- BONNEVAL, H. Photogrammétrie générale. Tomo II. Éditions Eyrolles, 1972.
- DOMINGO CLAVO, L. Apuntes de Fotogrametría. Universidad Politécnica de Madrid. Escuela Universitaria de Ingeniería Técnica Topográfica, 1985 - 259 páginas.
- GARCIA CEPEDA, F. Tesis doctoral. "Optimización de la metodología para la definición, actualización, mantenimiento y aprovechamiento de líneas límite jurisdiccionales" Junio 2009.
- GÓMEZ MOLINA, A. Apuntes Fotogrametría. E.T.S.I.Agrónomos. 2002.
- MOFFITT, FRANCIS H.; MIKHAIL, EDWARD M.. Photogrammetry. Longman Higher Education, 1980.
- PÉREZ ÁLVAREZ, J.A. Apuntes Fotogrametría III. Universidad de Extremadura. Sep.2001.
- PHOTOGRAMMETRIC RECORD. Vol 11 (64) páginas 371-382. Oct.1984.
- RICARDO ANTEQUERA, PILAR ANDRINAL, RODRIGO GONZÁLEZ, SEBASTIÁN BREIT. Altas, S.L. JORGE DELGADO, JOSÉ LUIS PÉREZ, MANUEL UREÑA, SERGIO MOLINA. Universidad de Jaén. Grupo de Investigación Sistemas Fotogramétricos y Topométricos. Desarrollo de un sistema integrado de ortorectificación verdadera. El sistema Altas Irto. Mapping N° 147, mayo-junio 2011.
- SANTOS PÉREZ, LUIS J. Revista CT 2007, (59): 51-74. Digitalización mediante escaneo masivo del archivo de ortofotos de la Dirección General del Catastro.
- SANTOS PÉREZ, LUIS J. Revista CT 2005, (53): 131-154 Ortofoto verdadera (True-Ortho) y Lidar, el posible futuro de la cartografía catastral urbana.

Páginas Web

- <http://www.catastro.minhap.es/>
- <http://www.sedecatastro.gob.es/>
- <https://ssweb.seap.minhap.es/docconvenios/rest/descargaFicheros/2885> Especificaciones técnicas ortofotos convenio FEGA-M° Fomento
- <http://www.ign.es/ign/layoutIn/modeloDigitalTerreno.do>
- <http://www.ign.es/ign/layoutIn/faimgsataarea.do>

La tecnología LIDAR en el procedimiento de regularización catastral. Resultado de su validación

Luis Julián Santos Pérez

*Jefe de Servicio de Coordinación Cartográfica
Subdirección General de Valoración e Inspección. Dirección General del Catastro*

Trataremos de describir la utilización de la tecnología LIDAR (Light Detection And Ranging) en el procedimiento de regularización catastral¹ que tiene como fin garantizar la adecuada concordancia de la

¹ Disposición adicional tercera, Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Catastro Inmobiliario.:

1. “Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11 de este texto refundido, la incorporación al Catastro Inmobiliario de los bienes inmuebles urbanos y de los bienes inmuebles rústicos con construcción, así como de las alteraciones de sus características, podrá realizarse mediante el procedimiento de regularización catastral.

Este procedimiento se iniciará de oficio en los supuestos de incumplimiento de la obligación de declarar de forma completa y correcta las circunstancias determinantes de un alta o modificación, con el fin de garantizar la adecuada concordancia de la descripción catastral de los bienes inmuebles con la realidad inmobiliaria.

Será de aplicación el procedimiento de regularización, en lo no previsto por esta disposición, el régimen jurídico establecido en los artículos 11 y 12 de este texto refundido.”

descripción catastral de los bienes inmuebles con la realidad inmobiliaria.

La obtención de los datos LIDAR de los distintos municipios forma parte del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) que permite disponer de información actualizada del territorio y contrastarla con la base de datos gráfica catastral mediante el proceso que se describe a continuación y en el que se trabaja también con el apoyo de ortofotos de alta resolución del mismo Plan.

El sistema LIDAR suministra una nube de puntos clasificada. De ella se extraen los puntos que representan, por reflexión en ellas, las construcciones, y no otros elementos o el suelo desnudo. Estos elementos detectados se comparan con las construcciones extraídas de la base de datos gráfica catastral. De esta forma y con la ayuda de ortofotos de alta resolución, se obtienen los edificios no existentes en catastro. Estos resultados se validan con otra tecnología basada en teledetección.

En artículos anteriores “Ortofoto verdadera (*true-ortho*) y LIDAR, el posible futuro de la cartografía catastral urbana” (*Revista CT Catastro N° 58 del mismo autor*) se describe con más detalle la tecnología que conforma el sistema LIDAR.

En líneas generales este sistema está compuesto por un emisor de rayos láser, con una cadencia de emisión muy alta (hasta 100.000 rayos/segundo), que se reflejan en distintos objetos (del suelo en vertical si el sistema es aéreo u otros si es terrestre), y vuelven a recibirse en el sensor, calculándose con alta precisión (10 cm. en cota y 20 cm. en planimetría) las coordenadas de los objetos en los que se ha reflejado. Para este cálculo se utiliza una medición de tiempo de muy alta precisión, ya que calcula la distancia mediante la medición del tiempo de ida y vuelta del rayo de velocidad (luz) conocida.

En el caso del sistema LIDAR aerotransportado, el modelo del suelo así formado posee una gran veracidad, de forma que podemos conocer las coordenadas X, Y, Z de cualquier punto de su superficie (figuras 1 y 2). Para ello tenemos que conocer

Figura 1
Esquema interacción LIDAR /INS_GPS

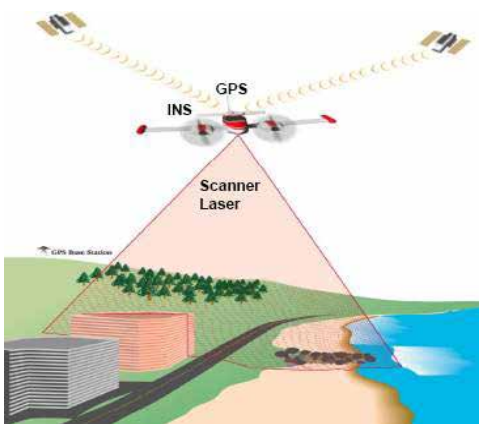
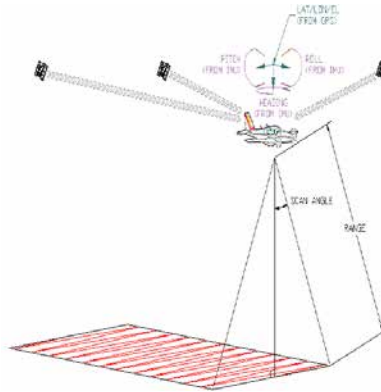


Figura 2
Definición parámetros vuelo LIDAR



las coordenadas de los puntos que el avión va recorriendo en su trayectoria de levantamiento, información que hoy en día es posible conocer gracias al sistema INS/GPS, que nos da las coordenadas del punto de toma con gran exactitud, basándose en la posición conocida de, al menos, tres satélites de la constelación y a la plataforma giroestabilizada IMU², que aporta la posición del punto de toma en los momentos de pérdida de señal del sistema GPS.

Componentes del sistema LIDAR

Generalidades

El sistema LIDAR está compuesto por cinco subsistemas³:

- 1.- ALS (*Airborne Laser Scanning*).
- 2.- GPS (*Global Positioning System*).
- 3.- IMU (*Navegación Inercial*).

² Inertial Measurement Unit (Unidad de medida inercial).

³ (Baltasvias 2001).

- 4.- *Interfaz de navegación para piloto y operador.*
- 5.- *Cámara digital fotográfica o de video de pequeño formato.*

Durante el vuelo se toman medidas simultáneas mediante los tres subsistemas, pero de forma independiente, con una etiqueta de tiempos acorde con el tiempo GPS. Estas etiquetas permitirán sincronizar todas las medidas en postproceso. Es necesario conocer las coordenadas de la antena GPS y la posición del ALS respecto a la antena, así como las medidas realizadas por el Láser para dar coordenadas en el sistema GPS (WGS84) a los puntos del terreno.

Las coordenadas de la antena en cada momento se calcularán en postproceso y la situación precisa de la antena con respecto al sensor se conoce con precisión. Tras el vuelo los datos GPS y los IMU (que informa de los giros del avión y de su trayectoria), se integran mediante un filtro *Kalman* para determinar la trayectoria precisa del vuelo (con los giros en cada momento). Todos estos elementos junto con el ángulo de salida del punto láser en cada toma con respecto a la vertical se combinan para dar coordenadas a la línea imaginaria que ha descrito el pulso láser en el espacio.

Por tanto las coordenadas de los puntos terreno (WGS84) se obtienen por combinación y cálculo de:

- Longitud del camino descrito por el rayo.
- Posición del escáner láser mediante medidas INS/GPS.
- Giros definidos por los sistemas inerciales.

Posteriormente es necesario realizar dos conversiones más:

- Paso de coordenadas del sistema GPS al dátum nacional.

- Paso de alturas elipsóidicas (normales al elipsoide) a cotas ortométricas (normales al geoide).

Para asegurar la correcta transformación entre sistemas, es necesario calibrar los diferentes subsistemas de forma individual y conjunta.

El sistema es capaz de clasificar cada punto, esto es, establecer una clasificación de cada objeto en el que se ha reflejado, basándose en la intensidad de la señal recibida, en su “eco”, etc... Por tanto obtenemos, tras un proceso siempre mejorable, una nube de puntos clasificados. Se distingue entre vegetación de diferentes alturas, suelo desnudo, construcciones y agua, pudiendo mejorar o hacer más compleja dicha clasificación.

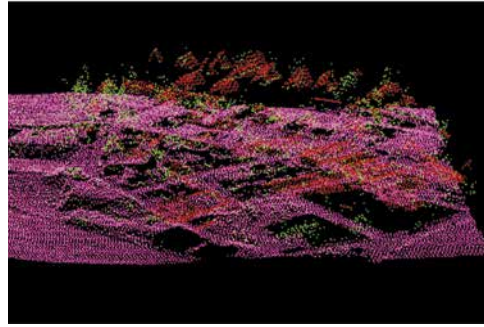
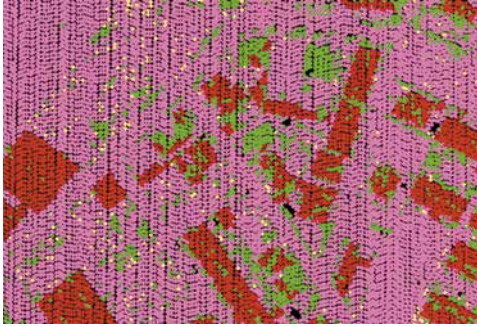
Aprovechando la opción de detectar edificaciones, este sistema colabora en el actual procedimiento de regularización catastral ya que detecta de forma automática las construcciones que no están recogidas en la cartografía catastral, nos referiremos a dichas omisiones como “incidencias”. Por tanto los ficheros “brutos” que nos suministra el sistema LIDAR, son clasificados por el Instituto Geográfico Nacional (IGN), que nos entrega ficheros “depurados y clasificados” que cubren 4 km² (2 x 2 km) con una densidad de un punto cada 2 m². En esa superficie aparecen 2 millones de puntos, cada uno con sus coordenadas x,y,z susceptibles de poderse visualizar en 3D (figura 3).

El punto de inicio del proceso es el tratamiento del fichero LIDAR clasificado en formato “.las”, binario. Hay que tener en cuenta que la cartografía catastral se extrae del Sistema de Información Geográfica Catastral (SIGCA) en formato shape (.shp). Para poder comparar unos con otros hay que realizar una serie de pasos, de forma que mediante transformaciones podamos detectar los edificios que han sido capturados por LIDAR y no estén en la base de datos de catastro.

Figura 3

Fichero LIDAR clasificado: Suelo= rosa, vegetación = verde y edificios = rojo

La misma zona en 3D



Uno de los problemas que se presentan es la fecha de toma de datos LIDAR. España ya tiene a fecha actual casi todo su territorio levantado por este sistema, circunstancia que no ocurre en países de nuestro entorno. Muchos de estos datos se tomaron en 2009 y por tanto reflejan la “realidad terreno” de ese momento, no la actual. Los ficheros LIDAR se pueden visualizar mediante un software libre⁴.

También se van a utilizar en el proceso imágenes aéreas geoméricamente corregidas, ortofotografías, procedentes igualmente del plan PNOA.

Es evidente que el proceso de clasificación de los datos influye decisivamente en la calidad de la diferenciación de los edificios frente al terreno o a la vegetación. Este proceso es mejorable, por ejemplo considerando el índice NDVI (Normalized Differential Vegetation Index) o datos infrarrojos para descartar la vegetación con el objeto de que no se confunda con edificios, es decir que no provoquemos “falsos positivos”.

⁴ Firma comercial Fugro: <http://www.fugroviewer.com/>, permite visualizaciones que diferentes tipos, en 2D, mediante perfiles, modelizaciones en TIN, RGB, clasificaciones, diferentes retornos, 3D y curvados.

Proceso para extracción de construcciones

En los siguientes puntos se describe el proceso para obtener solamente las construcciones, en formato vector, a partir del fichero LIDAR clasificado. Se trabaja sobre SIGCA, aprovechando muchas de sus potencialidades como Sistema de Información, pero sería aplicable a cualquier SIG, con el software adecuado.

Unidad de trabajo

El ente administrativo del municipio es la unidad de trabajo, vamos a buscar las incidencias sólo en esta división administrativa. Por tanto, se acceda al ámbito territorial de la Gerencia del catastro correspondiente y después al municipio, para familiarizarnos con su cartografía.

Conversión de ficheros lidar (.las) en Shapefiles (.shp) de construcciones

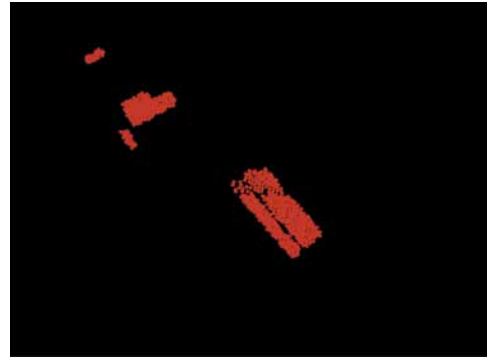
Esta operación se realiza mediante un proceso implementado en la aplicación SI-

Figura 4

Construcciones detectadas por LIDAR,
tras filtrar la clase 6



La nave blanca no existía en el momento
de la toma (2009)



GCA. Se ha creado una nueva *dll* que hace posible que los ficheros LIDAR (.las) puedan ser leídos por el sistema, consiguiendo así los valores del atributo de clasificación y las coordenadas x,y,z de cada punto.

Las fases del proceso⁵, son las siguientes:

- Definición de los ficheros LIDAR (.las) que concretan los datos de entrada, puede ser un solo fichero o todo un directorio de forma recursiva (por ejemplo el que tenga dentro todos los (.las) de un municipio).
- Es necesario definir la “clase” que queramos extraer, filtrar, en este caso la clase 6 (construcciones, los puntos que la clasificación ha definido como edificios) (figura 4).
- También definimos el fichero de salida, damos el nombre del shape (.shp) donde se almacenarán las construcciones filtradas. Normalmente será “constru_nom-munic.shp”.
- Generación de “.shp” de puntos.

- Conversión a raster
- Vectorización

Para realizar la conversión de (.las) a (.shp) el primer paso es ejecutar el algoritmo para rasterizar la nube de puntos LIDAR clase 6.

Partimos de generar un fichero bitmap (.bmp) de 1.000 x 1.000 píxeles de 2 colores (b&w) georreferenciado (celdas de 2 x 2 metros). Posteriormente se leen los puntos del fichero “.las” y se asigna el color negro a los píxeles de la imagen en los que hay valor de punto, es decir donde está clasificado con clase 6 (construcciones) (figura 5).

El segundo paso es vectorizar el anterior fichero “.bmp” de puntos.

Para esta vectorización se usa el software libre (POTRACE) integrado en SIGCA⁶.

Desde el fichero “.bmp” imagen se genera internamente un fichero gráfico vectorial “.dxf” que se somete a tratamiento y análisis para generar un fichero único “.shp”

⁵ SIGCA: Herramientas->Herramientas.net->Detectar-> Convertir ficheros de LIDAR en shapefile de construcciones.

⁶ Disponible, de forma libre, en <http://potrace.sourceforge.net/download/potrace-1.11.win32.zip>.

Figura 5



Figura 6



con topología de recintos. Se detectan los recintos continuos así como los huecos.

Hemos pasado de edificios definidos por nubes de puntos a definir los contornos de las mismos (figura 6), por tanto se ha vectorizado el fichero ráster.

Final del proceso

Se ha generado un único fichero “.shp” de toda la unidad que hayamos utilizado (municipio, provincia, etc..) con topología de recintos.

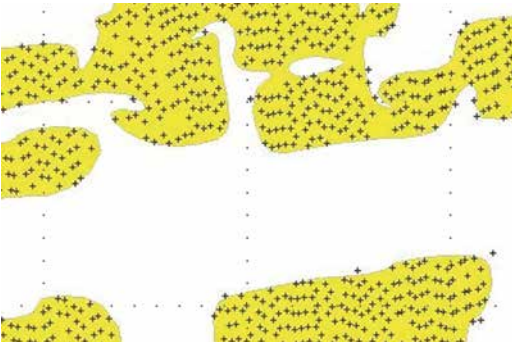
En la figura 7 apreciamos la nube de puntos generada y después su envolvente,

que es el resultado del proceso de vectorización.

Posibilidad de detectar superficies acuáticas

Cuando un rayo láser incide en una superficie “rugosa” como son la mayoría de ellas, éste se refleja dispersándose en todas direcciones. Estas superficies se denominan “lambertianas”. Algunos de esos rebotes alcanzan el receptor y registran un punto. Si la superficie es lisa, como el agua, el rayo sólo tiene una reflexión especular, siguiendo las leyes de Snell y es casi imposible

Figura 7
Resultado del proceso de vectorización de construcciones



que ese rebote alcance el receptor y por tanto en las láminas de agua no aparecen puntos lidar.

De esta forma se pueden detectar superficies acuáticas (figura 8), de las cuales las más interesantes para catastro son las piscinas. Este sistema aún no está implementado en SIGCA,

En este punto del proceso disponemos de ficheros “shape” en los que aparecen las construcciones detectadas mediante lidar.

Proceso para obtención de incidencias

En este punto, necesitamos seleccionar de entre todas las construcciones detectadas por LIDAR, sólo las que no están en la base de datos de catastro. Continuando el proceso de detección de incidencias, vamos a poner el fichero vectorial de construcciones detectadas por LIDAR (constru-nombre-municipio.shp) como fichero de fondo y para facilitar su visualización cambiamos su simbología, por ejemplo verde con un grosor destacado.

En la figura 9 se visualiza una zona en la que coexisten construcciones detectadas por con las existentes en catastro y otras que no existen en nuestra base de datos gráfica.

Hemos de tener en cuenta que en esta fase también aparecerán como construcciones “LIDAR” algunos elementos que no lo son (árboles, rocas, cultivos, etc.). Esto es así porque el proceso de clasificación de LIDAR no es del todo perfecto, se inmiscuyen a veces ese tipo de elementos. Por tanto el paso siguiente será diseñar un proceso que elimine las construcciones “LIDAR” que sí existen en catastro para mostrar sólo las no existentes, que serán las incidencias objeto de regularización.

Comenzamos ahora el proceso para detectar sólo las incidencias, lo denominaremos, *Incidencias a partir del fichero shapefile de construcciones*⁷.

Los parámetros de entrada son, primero el municipio de trabajo, seguido del fichero “.shp” de construcciones LIDAR de ese municipio. Se ha de prestar especial atención al huso UTM en que se encuentren los diversos ficheros, todos han de estar en el mismo.

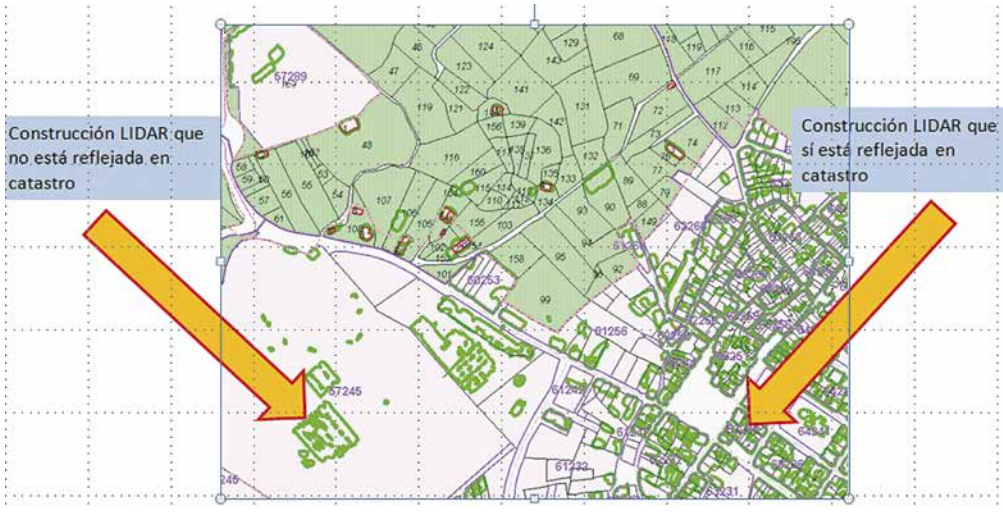
Pueden existir dos “filtros” (alfanumérico y gráfico) no las operamos y pasamos a definir el fichero de salida, dando

⁷ En la aplicación SIGCA, el proceso puede realizarse mediante la herramienta: Herramientas->Herramientas.net->Detecar-> Incidencias, a partir del fichero shapefile de construcciones.

Figura 8
Detección de láminas de agua



Figura 9
Construcciones detectadas por LIDAR



nombre al fichero de incidencias. (inci - 5 primeras letras del municipio) y extensión “.shp” por defecto. Como comentario, en el filtro gráfico se definen dos parámetros que podemos modificar, por un lado rechazar las construcciones que estén a menos de una cierta distancia una de otra (ahora 5 m.) y por otro no considerar las incidencias con una superficie menor de cierto tamaño (ahora 20 m²). En este fichero nos aparecerán las construcciones detectadas que no estén recogidas en la cartografía catastral.

El proceso descrito considera el total de construcciones detectadas por LIDAR (en el que también existen “falsos positivos”, elementos considerados como construcciones que no lo son y que hay depurar) y lo compara con el conjunto de construcciones existentes en la cartografía catastral, obteniendo los elementos que pertenecen a la intersección de ambos conjuntos.

Las detectadas por LIDAR que aparecen en cartografía, se eliminan del fichero

de incidencias, quedando sólo las que no figuran en cartografía y que son el objeto final de este proceso.

El siguiente paso sería la observación de resultados: comenzamos poniendo de fondo el fichero de incidencias “inci” antes obtenido y le asignamos una simbología que destaque sobre el resto con claridad, por ejemplo color naranja y grosor 7.

Todas las construcciones detectadas previamente se representaban en verde. Ahora aparecen en naranja sólo las detectadas por el sistema LIDAR y que no existen en cartografía (figura 10).

Puede ocurrir que existan construcciones posteriores a la fecha de vuelo LIDAR y por tanto no serían detectadas. Cuando se adquiera experiencia no será necesario poner visibles la totalidad de las construcciones detectadas con LIDAR (verde) sólo las incidencias (naranja).

Depuración.- Para apreciar la bondad de los resultados, éstos se deben contrastar con una fuente fiable. En este caso dispo-

Figura 10
En naranja, incidencias



Figura 11
Incidencias con ortofoto de fondo



nemos de ortofotografías del plan PNOA con diferentes tamaños de píxel según las zonas.

Se observa todo el territorio del municipio, zonas rústicas y urbanas y por tanto se debe seguir un criterio de comprobación (por ejemplo recuadros móviles de 1 km. x 1 km.) para no dejar zonas por revisar.

En la figura 11, podemos apreciar la zona anterior con la ortofoto PNOA 25 cm. de fondo. Se trata de dilucidar si las incidencias propuestas (naranja) son reales o hay que eliminarlas.

En este ejemplo las incidencias se mantendrían. Siempre habrá incidencias que eliminar o que añadir. Se distinguen dos grandes naves de tejado blanco, otra más pequeña al NE y dos pequeñas construcciones anexas a otras existentes (ampliaciones)

Puede ocurrir con frecuencia que existan diversas incidencias propuestas por el sistema LIDAR, que en realidad no lo son. Los principales elementos del terreno que pueden llevar a la confusión son los que

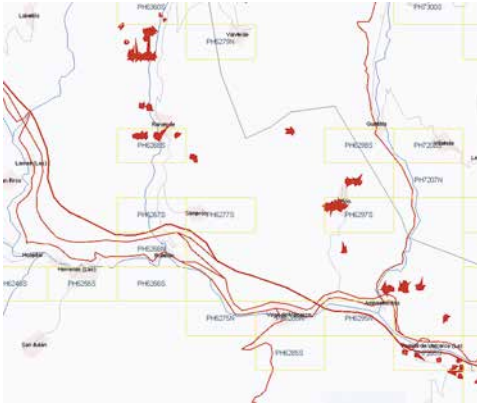
tienen una brusca diferencia de cota con su entorno, superior a los tres metros y que tengan una superficie superior a 20 m² (este parámetro se puede variar en un momento del proceso), ya que estos parámetros se utilizan para la clasificación LIDAR.

Estos elementos suelen ser vegetación y roquedo y para su depuración hemos de comparar el fichero de incidencias con las ortofotos más recientes y de más resolución que se tengan disponibles e incluso con la cartografía catastral. Para ello hay que poner como mapa de fondo el fichero de incidencias, abrirlo para editarlo y hacer en él modificaciones.

En la figura 12 apreciamos el fichero de incidencias de todo un municipio, nos proporciona una visión global y se debe ir chequeando cada una de las “manchas” para comprobar su veracidad o eliminar las que sean “falsos positivos”.

Esta edición ha de ser detallada y en ella se ha de emplear tiempo de operador experto, con el conocimiento necesario del

Figura 12
Incidencias en un municipio de forma global



terreno como para poder ir eliminando los “falsos positivos” que se vayan dando. Si la clasificación LIDAR fuera perfecta, estos “falsos positivos” serían escasos pero depende de la naturaleza del terreno, del tipo de vegetación y de la tipología constructiva.

En la figura 13, se aprecian varios casos de estos problemas que hay que eliminar manualmente con la herramienta “borrar objeto” (flechas rojas). Las flechas verdes serían incidencias reales, en unos casos nuevas construcciones y en otros ampliaciones de existentes. También puede ocurrir que en esta edición descubramos edificios que por una causa u otra (sobre todo ocultamientos por vegetación) no los haya detectado LIDAR, los denominamos “omisiones”. Lo más adecuado en estos casos sería “dibujarlos” basándonos en la ortofoto de forma que consten como una incidencia más, esto se puede realizar con la herramienta “crear nuevo objeto” que está disponible al poner en edición el mapa de fondo de incidencias.

El factor fecha. Una consideración importante en este proceso de detección de incidencias ayudados de la tecnología LI-

DAR es tener siempre presente las fechas en las que se han realizado cada una de las partes que lo componen, por un lado cuándo se tomaron las fotos PNOA, por otro cuándo se realizó el levantamiento LIDAR y cuándo se actualizó la cartografía de la base de datos catastral, con el fin de tener en cuenta la existencia o no de las construcciones en cada uno de los sistemas (orto y cartografía)

Supongamos tres construcciones levantadas en tres momentos diferentes: una en 2009 o anterior (c-9), otra en 2011 (c-11) y otra en 2013 o posterior (c-13).

Si la ortofoto se tomó en 2012 y la cartografía se actualizó en 2010, c-9 aparecerá en ambas, c-11 sólo en orto y c-13 en ninguna de las dos. Si la orto es de 2010 y la cartografía actualizada a 2012, c-9 aparecerá en ambas, c-11 sólo en cartografía y c-13 en ninguna de las dos.

El LIDAR del proyecto PNOA, en su mayor parte se tomó en 2009-2010 y por lo tanto todas las construcciones edificadas con posterioridad no aparecerán en la nube de puntos LIDAR (c-11 y c-13). Durante el 2015 se está llevando a cabo la toma de datos LIDAR de gran parte de Andalucía y Baleares que eran las zonas de las que no se disponía de datos.

La mayor dificultad para discernir una solución se da cuando se compara entre ortofoto y LIDAR. En la figura 14 podemos apreciar el caso de una construcción que aparece en la cartografía, también en la ortofoto pero no en LIDAR. Esto significa que se construyó con posterioridad a 2009 y que la cartografía está bastante actualizada. Al estar recogida en cartografía, no sería una incidencia. Si no lo estuviera, deberíamos “dibujarla” clasificada como incidencia.

En este sistema la velocidad de ejecución es un factor clave, ya que es necesario cumplir con los plazos del procedimiento de regularización en los distintos municipios en los que sucesivamente se va a ir trabajando.

Figura 13
Ejemplos de incidencias reales y “falsos positivos”



En el momento de la realización de este artículo se han realizado alrededor de 200 municipios con este método.

El objetivo es disponer de estos datos como información adicional para el trabajo de campo y así localizar sobre el terreno con facilidad y rapidez cada una de las construcciones omitidas en la base de datos catastral.

Muchas de ellas coincidirán con las detectadas por LIDAR. Si intersectamos las incidencias LIDAR con las de DETECAR y eliminamos las coincidentes, nos aparecerán sólo las incidencias LIDAR no obtenidas

Cruce de incidencias LIDAR con la información DETECAR

Una fuente de información muy importante en este proceso, no citada hasta ahora, es el sistema DETECAR, utilizado en las gerencias territoriales de catastro para ir marcando las incidencias basándose en mera observación visual de las ortofotos más recientes unido a la información administrativa catastral procedentes de expedientes de altas, etc.

Este sistema, suministra un fichero shape con todas las incidencias así detectadas.

Figura 14
Construcción posterior a LIDAR



con DETECAR, que ya se han gestionado por otra parte, disminuyendo mucho la cantidad de incidencias LIDAR a comprobar en la edición y por ende en el campo.

Validación del sistema de detección de incidencias con LIDAR⁸

Otra de las líneas de trabajo consiste en definir un sistema alternativo dirigido a obtener edificios no existentes en la base de datos gráfica y que simultáneamente nos servirá para validar el método LIDAR.

Este sistema se basa en la información que proviene de imágenes aéreas, con información infrarroja y utiliza técnicas de teledetección como clasificación de imágenes, uso de estadísticos, etc. Ya que es una experiencia piloto, el factor tiempo, la velocidad en su desarrollo no es de vital importancia, sí lo es su extrema calidad en cuanto a identificación de incidencias.

El sistema se denomina “Extracción automática de edificaciones” y se basa en la búsqueda y definición de una metodología de trabajo óptima adaptada a la información de partida y a la tecnología existente. Los resultados se cruzan con la BD vectorial de catastro para identificar las edificaciones no incluidas en la misma. El proyecto piloto realizado lo ha sido sobre todo el municipio de Vinuesa (Soria) (143 km²).

Los datos de partida son las ortofotos PNOA RGB+Ir del año 2011, LIDAR PNOA 2010, Cartografía Catastral y fichero Detecar.

Pre-procesamiento de la información

Para ello se unifican los diversos sistemas de referencia, se establece como sistema de referencia el oficial para el área, ETRS89 y se

compone, un mosaico ráster de todas las ortos de los diferentes años (2007-2009-2011) y un mosaico LIDAR para todo el municipio. Posteriormente se realiza una fusión de las diferentes bandas de las ortofotos, se calculan índices y se remuestran los mosaicos para facilitar la comparativa entre imágenes, unificando el tamaño de pixel de las ortofotos de las 3 fechas (2007 y ortomosaico 2011 a 0.25m de resolución espacial).

Los datos LIDAR también se tienen en cuenta, como una fuente más de datos, se realiza un mosaico continuo de todo el municipio uniendo lo cuadrados de 2 x 2 km recortando la zona de interés. Se genera el Modelo Digital de Elevaciones (DEM) pasando a formato ráster con paso de malla de 1m.

Se obtienen también datos vectoriales de la cartografía catastral mediante descarga a través de la sede electrónica de catastro (<http://www.sedecatastro.gob.es/>) utilizando certificado digital. Se realiza una selección de las capas de información que contienen construcciones. Una vez seleccionadas las capas de interés, se lleva a cabo un proceso de generalización de la información, para la creación de una capa que contenga únicamente las edificaciones existentes. Una vez realizada la selección, se unifican los polígonos disolviéndolos con objeto de que sean todos de la misma clase.

Otro factor importante es considerar la capa infrarroja para la obtención del índice de vegetación de diferencia normalizada (NDVI), el objetivo es distinguir la vegetación y eliminarla para no confundirla con edificios. También se considera el fichero de incidencias obtenido con Detecar, en el que se incluyen las incidencias conocidas por métodos “administrativos”. Todos ellos nos llevan a conocer la Verdad Terreno (VT).

Metodología

Con estos “cimientos”, se realiza un análisis en base a objetos, emulando la vi-

⁸ Para este proceso ha contado con la empresa tecnológica Absis-Tecnogeo.

sión humana, y no a píxeles como es habitual en imágenes ráster.

El primer paso en el análisis orientado a objetos es agrupar los píxeles adyacentes mediante técnicas de regiones crecientes, para posteriormente clasificar los objetos extraídos. Obteniendo los objetos, el número de parámetros que se pueden tener en cuenta a la hora de la clasificación aumenta considerablemente, siendo dichos nuevos parámetros: forma, medias de color, máximos y mínimos, proximidad a otros objetos, textura... Al mismo tiempo la segmentación reduce el número de objetos a clasificar.

Primera fase

La primera fase de las cuatro que conforman el proceso, incluye la definición de áreas de interés definiendo tanto zonas contenedoras de los diferentes tipos de edificación a extraer (sólo las cubiertas), así como zonas de background, definiendo áreas sin edificaciones (suelo desnudo). A partir de estas definiciones, el software de la empresa genera una imagen de probabilidad de pertenencia a las muestras introducidas (figura 15). Es decir se le dan al sistema diferentes

valores radiométricos de píxeles de los tejados y suelos más frecuentes para que luego los agrupe en base a estos valores.

Segunda fase

Comienza con la generación de una imagen contenedora de objetos ráster, tomando como base las bandas de la ortofoto mediante una segmentación que utiliza la probabilidad calculada anteriormente de cada píxel individual. A continuación, a la imagen de objetos generada, se les aplica una serie de filtros para reducir el número de objetos de interés.

Tercera fase

Se realiza la vectorización de la imagen generada, siendo el primer proceso la transformación de la capa ráster obtenida anteriormente a superficies vectoriales. A esta nueva capa vectorial se le aplica una serie de operadores para modificar la morfología de los objetos y poder así eliminar los que no cumplen ciertos criterios marcados.

Figura 15
Toma de muestras de las cubiertas de la zona



Cuarta fase

En la última fase se realiza una clasificación de los objetos vectoriales según varias muestras de entrenamiento dadas. El clasificador asigna valores de probabilidad a cada objeto según los criterios de altura, forma, etc. que se establezcan. Como resultado final se obtienen los objetos vectoriales restantes tras aplicar una serie de filtros que se basan en eliminan ciertos elementos según su probabilidad, además de asemejar los objetos obtenidos a la realidad según unos ciertos parámetros que se le aplican a criterio del operador (figura 16).

Los tiempos de procesado de la imagen completa requieren gran cantidad de recursos computacionales, tiempo de procesado y tiempo de operador, por tanto se ha optado por trabajar inicialmente con una zona de estudio dentro del mosaico para facilitar las labores de configuración de las variables de procesado. Esto hace que la aplicación rápida de este sistema a grandes cantidades de

municipios sea de dudosa viabilidad, ya que es un proceso altamente preciso pero lento.

Al considerar este método también, como sistema de validación de la detección por LIDAR se muestran a continuación los resultados del proceso de comparación.

Evaluación de resultados. Validación del sistema LIDAR

Al considerar varias tecnologías y diversos conceptos, lo primero que es necesario es aclarar a qué nos referimos en cada una de las ocasiones:

Definición de terminología

- *Verdad terreno (VT)*: Fichero shape en el que se encuentran representadas todas la edificaciones del municipio que existen en la ortofotografía. Se

Figura 16
Resultado final de Imagen-Objective



considera la observación detallada de la ortofoto + fichero Detecar. Es como si visitáramos el terreno “pie a tierra”, lo más próximo a la realidad “absoluta”.

- *Resultado_objective*: Fichero shape resultado del proceso automático realizado por el software de la empresa (nombre del software: Im_Objective) en el que están las edificaciones detectadas.
- *Edificaciones_LiDAR_catastro*: Fichero shape en el que se encuentran todas las edificaciones detectadas por métodos LIDAR.
- *Omisión*: Edificación existente en la VT y que no ha sido identificada en los procesos automáticos de identificación de edificaciones, LIDAR u Objective.
- *Omisiones_catastro*: Fichero shape donde se encuentran representadas todas las edificaciones que existen en la VT y no se encuentran en la cartografía catastral.
- *Falso positivo*: Superficies detectadas como edificaciones en los procesos automáticos mientras que en la VT se observa que no existe dicha edificación.

Comprobaciones realizadas

1. En primer lugar se cuantifica la bondad de la extracción automática de edificaciones con el programa Image Objective, mediante las siguientes comparaciones:
 - **Verdad_terreno vs. Im_Objective.**
En este punto se comparan el número de edificaciones que en realidad existe en el municipio (VT) con el resultado de la clasificación automática. Se obtiene la siguiente información:

- Verdad_terreno: 1.707 edificaciones.
- Edificaciones (VT) no detectadas con resultado_objective: 158 edificaciones (9.3% edificaciones no detectadas con objective del total de edificaciones del municipio).

- **Omisiones_catastro con resultado_objective.**

En esta fase se realiza la comparativa acotando el cruce. Para ello se utiliza la capa de las edificaciones que no figuran en la cartografía catastral y se cruza con el resultado automático de la clasificación. Se realiza una intersección del fichero omisiones_catastro con el fichero resultado_objective, obteniendo la siguiente información:

- Edificaciones en el fichero de omisiones_catastro: 141 edificaciones.
- Edificaciones del fichero omisiones_catastro no detectadas en resultado_objective: 34 edificaciones (24.1% de edificaciones no detectadas respecto a las edificaciones no incluidas en la cartografía catastral).

- **Falsos positivos detectados en el proceso automático (Im_Objective).**

Para analizar los falsos positivos se realiza una diferencia de polígonos. Para ello se tienen en cuenta todos los polígonos existentes en el fichero resultado_objective y se le restan todos los polígonos correspondientes a edificaciones, de esta manera obtenemos un fichero con únicamente los polígonos detectados como potenciales edificaciones y que en origen no lo son, obteniendo un total de 7.189 polígonos que co-

responden a un área de 1.440.729,9 m² (1,02% de la superficie total del municipio).

- Porcentaje de edificaciones no detectadas respecto al total de edificaciones del municipio 9,3%.
- Porcentaje de edificaciones no detectadas respecto a las incidencias existentes 24,1%.
- Porcentaje de falsos positivos respecto a la superficie del municipio 1,0%.

2. Validación de la detección de edificaciones por métodos LIDAR. Una vez cuantificada la bondad de la extracción automática de edificaciones con el programa Imagine Objective se procede a cuantificar la bondad de las incidencias obtenidas con LIDAR. (Verdad Terreno vs. LIDAR).

- **Verdad terreno vs. edificaciones_LiDAR_catastro.**

Con este cruce se calcula el número de edificaciones que en realidad existen en el municipio y que no se detectan con LiDAR. De esta manera se obtiene:

- (VT) (1.707 edificaciones en total) que no cruzan con edificaciones_LiDAR_catastro: 547 edificaciones (32% de edificaciones de la totalidad de edificaciones del municipio no las ha detectado LIDAR).

- **Omisiones_catastro vs. edificaciones_LiDAR_catastro.**

En esta validación se obtiene el número de edificaciones que no existen en catastro y no se han detectado con el fichero LiDAR. Para ello se

realiza una intersección del fichero omisiones_catastro con el fichero edificaciones_LiDAR_catastro, con el siguiente resultado:

- Edificaciones en el fichero de omisiones_catastro: 141 edificaciones están en VT y no en catastro.
- Edificaciones del fichero omisiones_catastro no detectadas en edificaciones_LiDAR_catastro: 97 edificaciones (68.8% de edificaciones no detectadas respecto a las edificaciones no incluidas en la BD catastral).

- **Falsos positivos detectados en el proceso de detección de edificaciones LIDAR.**

Para analizar los falsos positivos se realiza una diferencia de polígonos. Para ello se tienen en cuenta todos los polígonos existentes en el fichero edificaciones_LiDAR_catastro y se le restan todos los polígonos correspondientes a edificaciones, de esta manera obtenemos un fichero con únicamente los polígonos detectados como potenciales edificaciones y que en origen no lo son, obteniendo un total de 2584 polígonos que corresponden a un área de 23.300 m², esto es un 0,2% de la superficie total del municipio.

- Porcentaje de edificaciones no detectadas respecto al total de edificaciones del municipio 32,0%.
- Porcentaje de edificaciones no detectadas respecto a las incidencias existentes 68,8%.
- Porcentaje de falsos positivos respecto a la superficie del municipio 0,2%.

3. Comparativa entre la extracción de edificaciones mediante Im_Objective con el sistema LIDAR. (Imagen objective vs. LIDAR).

Una vez obtenida la bondad de ambos procesos vamos a realizar una comparativa entre ellos. En el siguiente análisis se realiza un estudio de las edificaciones que se obtienen por un método y no se obtienen mediante el otro.

- Edificaciones en la totalidad del municipio que se encuentran con Im_Objective y no se localizan con clasificación LIDAR (figura 17).
 - Edificaciones que no localiza LIDAR: 547.
 - Edificaciones que no detecta LIDAR y sí localiza Objective: 429 (78.4%).
 - Calidad por métodos LIDAR.

- Edificaciones que se detectan con LIDAR y no se localizan con Im_Objective (figura 18).
 - Edificaciones que no localiza Im_Objective: 158 edificaciones
 - Edificaciones que no localiza Im_Objective y sí localiza LIDAR: 40 edificaciones (25.3%).
- Edificaciones incluidas en la BD catastral no detectadas con LIDAR y sí con Im_Objective (figura 19).
 - Edificaciones no incluidas en la BD catastral que no detecta LIDAR: 97.
 - Edificaciones no incluidas en la BD catastral que detecta Im_Objective y no LIDAR: 68.
 - [El 70.1% de edificaciones no incluidas en BD catastral sí se detectan con IM_Objective respecto a las incidencias no detectadas por LIDAR].

Figura 17
Edificaciones que no se detectan con LIDAR y sí con Imagine Objective



Figura 18
Edificaciones que no se detectan con Imagine Objective y sí con LiDAR



- Edificaciones no incluidas en la BD catastral no detectadas con Im_Objective y sí con LIDAR (figura 20).

— Edificaciones no incluidas en la BD catastral que no detecta Objective: 34.

— Edificaciones no incluidas en la BD catastral que detecta LIDAR y no Objective: 5 (14.7%).

En líneas generales, las edificaciones no identificadas como tal por los procesos automáticos son edificaciones rodeadas de vegetación densa y tamaño reducido.

Figura 19
Comparativa de resultados sobre edificaciones incluidas en la BD catastral (Im_Ob. y LIDAR)



Figura 20
Edificaciones no incluidas en la BD catastral detectadas por LIDAR y no por Objective



Conclusiones

Si la clasificación LIDAR fuera mucho más precisa, se facilitaría enormemente el trabajo de la inspección visual posterior para la identificación de edificaciones. Esta mejora, también ralentizaría el proceso y no se ganaría mucho a efectos prácticos, ya que una rápida inspección visual desestima resultados erróneos procedentes de un error de clasificación.

Analizando las diferentes validaciones se aprecia que el resultado obtenido por clasificación automática utilizando Im_Objective sobre las ortofotos+Detectar mejora claramente los resultados generados con clasificación LIDAR.

Si observamos en detalle el apartado de validaciones se aprecia que el resultado obtenido mediante clasificación automática utilizando Im_Objective sobre las ortofotos mejora ostensiblemente los resultados ge-

Tabla comparativa de ambos métodos

Concepto	Im_Objective (%)	LIDAR (%)
% de edificaciones no incluidas en Catastro respecto al total de edificaciones del municipio	9.3	32.0
% de edificaciones no incluidas en Catastro no detectadas respecto al total de incidencias (VT)	24.1	68.8
Porcentaje de falsos positivos respecto a la superficie del municipio	1.0	0.2

nerados mediante LIDAR. Estos resultados, no óptimos respecto al sistema LIDAR se deben a varios factores:

La clasificación automática de LIDAR es mejorable, este municipio tiene una gran cantidad de vegetación (pinar) que ocultan muchos edificios. También cuenta con mucho roquedo y desniveles. Da la casualidad, también de que es zona de solape de pasadas LIDAR, en estas zonas la precisión del sistema se hace menor.

En municipios con mayor densidad constructiva, menos vegetación y terrenos más llanos, los resultados LIDAR son mucho mejores.

A la hora de extraer la información, un inconveniente importante ha sido que las imágenes RGB e IR han sido previamente tratadas radiométricamente, lo que complica la extracción automática de la información. Sería conveniente trabajar con imágenes sin tratar.

Así mismo sería de utilidad poder disponer de imágenes adicionales de alta resolución espectral, por ejemplo cobertura de satélite, con el objetivo de poder discernir entre edificaciones y otros elementos del terreno con respuesta espectral muy similar, como por ejemplo el suelo desnudo.

Una vez terminada esta fase de extracción automática y con objeto de depurar los falsos positivos, sería conveniente diseñar un proceso de detección visual somera mediante operador.

Referencias bibliográficas

GIS/LIDAR/Survey: LIDAR. [www. Merrick.com/servicelines/gis](http://www.Merrick.com/servicelines/gis) (2008).

KRAUS, KARL. Vienna University of Technology. LaserScan DTMs for Modeling Flood Risk Areas(2004).

LOHR, UWE. Toposys, Ravensburg & MAX EIBERT, Friedrichshafen. The Toposys Laser Scanner-System (2002).

HODGSON, MICHAEL E. & BRESNAHAN, PATRICK. University of South Carolina. Accuracy of airborne Lidar-Derived elevation: Empirical Assessment and error budget. (2006).

“Clasificación Orientada a objetos en fotografías aéreas digitales para la discriminación de usos del suelo”. Alberto J. Perea , José E. Meroño y María J. Aguilera. Universidad de Córdoba.

“Detección automática de cambios urbanos a partir de imágenes de satélite” V.M. Arévalo Espejo. Universidad de Málaga.

“Actualización de cartografía catastral urbana mediante LIDAR y SIG” de Sánchez Lopera, J.L Lerma García. Universidad Politécnica de Valencia.

“Detección automática de nuevas construcciones a partir de ortofotos Instituto Cartográfica Valenciano”. Alfonso Moya Fuero. Universidad de Vitoria.

Documentación técnica del software ERDAS Imagine.

Documentación técnica del software Imagine Objective.

Documentación técnica del software GeoMedia.

“Detección de Incidencias Catastrales mediante nuevas tecnologías en la Gerencia de Soria, con destino a la Dirección General del Catastro”. Erika Borobio [Absis – Tecnogeo].

Determinación de las cualidades de valor. Influencia de la renta disponible en la adquisición de la vivienda

Felipe Antonio de Lama Santos

Doctorando en la Universidad Politécnica de Valencia

Jefe de Urbanismo e Inventario de la Gerencia de Área Sur

Dirección de Patrimonio y Urbanismo. Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif)

La vivienda está considerada como un bien de interés general sobre la que va a pivotar una parte importante de nuestras vidas, y cuya utilidad, va más allá de ser un mero refugio ante las inclemencias del tiempo, para convertirse en el centro de referencia y apoyo en el que las personas, ya sea en familia, individual o colectivamente, puedan cimentar su desarrollo a nivel personal, proyectando a la sociedad los conocimientos adquiridos en las mejores condiciones posibles.

El derecho universal a la vivienda digna y adecuada está recogido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de la ONU¹.

¹ ONU. *Declaración Universal de Derechos Humanos*, adoptada y proclamada por la Asamblea General en su Resolución 217 A (III), de 10 de diciembre de 1948.

En idénticos términos se manifiesta el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC)² de Naciones Unidas del que trae causa.

Por su parte, la Constitución Española en su artículo 47³ también se pronuncia sobre

Artículo 25, apartado 1. «Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad».

² ONU. *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*, adoptado por la Asamblea General mediante la Resolución 2200A (XXI), de 16 de diciembre de 1966, y entrada en vigor el 3 de enero de 1976. Artículo 11.

³ CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA. *Boletín Oficial del Estado*, de 29 de diciembre de 1978, nº 311, p. 29320.

el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los siguientes términos:

«Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos».

La situación en que se encuentra la vivienda en la zona euro, considerando las opciones de propiedad o de alquiler, varía de unos países a otros, así según el Banco Central Europeo (BCE)⁴, resulta que el 60,1% de los hogares son dueños de la vivienda, de los cuales el 40,7% tienen la plena propiedad, y el 19,4% tienen constituida una hipoteca, mientras que el 39,9% restantes ocupan la vivienda en régimen de alquiler.

En el caso concreto de España, existe una arraigada tradición de la vivienda en propiedad superior a la media europea. Este hecho está contrastado con los datos extraídos de la citada encuesta, así nos encontramos con que el 82,7% de los hogares son dueños de la vivienda, de los cuales el 55,9% se encuentran en la situación de plena propiedad y el 26,8% están gravados con hipoteca, mientras que el resto de los hogares, en un porcentaje del 17,3%, se encuentran en régimen de alquiler.

La situación de la vivienda en la zona euro es la siguiente:

La cultura de la vivienda en propiedad en nuestro país es consecuencia de las po-

líticas llevadas a cabo en este campo desde hace más de 90 años, así en 1924 nos encontramos con el Real Decreto de 10 de octubre de Casas Baratas⁵, por el que modifica la Ley de Casas Baratas de 10 de diciembre de 1921, ó en 1925 con el Decreto-Ley de 29 de julio, de casas económicas destinadas a la «clase media».

En el Reglamento que desarrollaba la citada Ley 10-12-1921⁶, se limitaban los ingresos anuales de los beneficiarios de este tipo de viviendas en función de la localidad, con un máximo de 6.000 pesetas anuales, que se podían ampliar en 500 ptas. por cada miembro de la familia que excediera de cinco.

Décadas después se dispone el Decreto 2131/1963⁷, sobre vivienda de protección estatal, aprobado al amparo del Plan Nacional de la Vivienda para el período 1961-1976, en el que podemos comprobar en la disposición final derogatoria la multitud de legislación relacionada con la vivienda: en total se derogan 26 normas entre Leyes y Decretos-Leyes en el período comprendido entre 1924 y 1963.

Posteriormente, a finales de 1978 se aprueba el Real Decreto 3148/1978⁸ rela-

⁵ España. REAL DECRETO de 10 de octubre de 1924. *Gaceta de Madrid*, de 15 de octubre de 1924, nº 289, p. 258.

⁶ España. REAL DECRETO, de 8 de julio de 1922, por el que se aprueba el Reglamento provisional para la aplicación de la Ley de Casas Baratas de 10 de diciembre de 1921. *Gaceta de Madrid*, de 28 de julio de 1922, nº 209, p. 365.

⁷ España. DECRETO 2131/1963, de 24 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la legislación sobre viviendas de protección estatal. *Boletín Oficial del Estado*, de 6 de septiembre de 1963, nº 214, p. 13092.

⁸ España. REAL DECRETO 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda. *Boletín Oficial del Estado*, de 16 de enero de 1979, nº 14, p. 1027. «Que los ingresos familiares anuales del beneficiario de la ayuda económica personal sean inferiores a 2,5 veces al salario mínimo interprofesional anual. Se entenderán por ingresos familiares los que por cualquier concepto provengan del beneficiario y del cónyuge en su caso».

⁴ BANCO CENTRAL EUROPEO (BCE). Eurosystem Household Finance and Consumption Survey (HFCS). *Statistics paper series, nº2/april 2013. Results from the first wave*. Tabla 1.2, p. 13.

Tabla 1
Estructura de la propiedad de los hogares por país

País		Situación de la vivienda			
		En pleno dominio	Con hipoteca	En propiedad	En alquiler
BE	Bélgica	41,2	28,4	69,6	30,4
DE	Alemania	26,2	18,0	44,2	55,8
GR	Grecia	58,5	13,9	72,4	27,6
ES	España	55,9	26,8	82,7	17,3
FR	Francia	38,3	17,0	55,3	44,7
IT	Italia	59,1	9,6	68,7	31,3
CY	Chipre	41,7	35,0	76,7	23,3
LU	Luxemburgo	34,3	32,8	67,1	32,9
MT	Malta	65,6	12,1	77,7	22,3
NL	Países Bajos	13,2	43,9	57,1	42,9
AT	Austria	31,1	16,6	47,7	52,3
PT	Portugal	47,0	24,5	71,5	28,5
SI	Eslovenia	69,3	12,5	81,8	18,2
SK	Eslovaquia	80,6	9,3	89,9	10,1
FI	Finlandia	36,4	32,8	69,2	30,8
Media		40,7	19,4	60,1	39,9

Fuente: tabla 1.2 (HFCS)

tivo a la Política de Vivienda. En este Real Decreto (artículo 31, apartado 1.A), se fija, al igual que en el Real Decreto de 10 de octubre de Casas Baratas, entre los requisitos para obtener la ayuda económica personal destinada al acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial, cuales deben ser los ingresos de la unidad familiar relacionando éstos con el salario mínimo interprofesional anual.

Como veremos a lo largo del presente trabajo, la mayoría de los autores consideran que el nivel de renta es una de las cualidades de valor que más influye en la confección del precio de la vivienda.

Por otra parte, el interés objetivo del tema propuesto radica en la alta cuota de participación en la propiedad de la vivienda que tiene la sociedad española, y el alto endeudamiento de los hogares como consecuencia de la constitución de hipotecas

sobre este bien inmueble, y que debido al impago de las mismas y el consiguiente embargo de las viviendas está originando un profundo cambio en la estructura de la propiedad.

Importancia económica de la valoración

La valoración inmobiliaria está presente en multitud de transacciones y expedientes administrativos y judiciales; así, sin ánimo de exhaustividad, citamos los siguientes ámbitos de actuación:

En primer lugar, debido al impacto que tiene en nuestra sociedad, nos referimos al mercado hipotecario⁹.

⁹ España. ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de

De acuerdo con los datos extraídos del Instituto Nacional de Estadística (INE)¹⁰, que proceden a su vez de la base de datos del Banco de España, obtenemos los siguientes resultados referidos a los últimos 12 años (tabla 2).

Es decir, en los últimos 12 años, a pesar del descenso de las fincas hipotecadas a partir del año 2007, se han concedido una media anual de 1,07 millones de créditos hipotecarios, por un importe medio hipotecado de 119,04 millardos de euros.

A esto habría que añadir el valor de los bienes inmuebles de otros ámbitos de actuación, tales como: expedientes de expropiación forzosa en general; expedientes administrativos relacionados con el urbanismo; expedientes administrativos de carácter fiscal; expedientes judiciales; transacciones de inmuebles y análisis de inversión previos; aportaciones no dinerarias a sociedades y valoración de activos inmobiliarios de empresas en general, etc.

Como vemos los campos de aplicación en los que interviene la valoración de bienes inmuebles es muy extensa, y difícil por no decir imposible de cuantificar en su totalidad, al no existir datos fehacientes sobre los mismos debido a la dispersión de la información por una parte, y a la falta de un organismo que aglutine dicha información por otra.

determinados derechos para ciertas finalidades financieras. *Boletín Oficial del Estado*, 9 de abril de 2003, nº 85, p. 13686. Ámbito de aplicación: garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores. Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras. Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones.

¹⁰ Instituto Nacional de Estadística. *Hipotecas inmobiliarias constituidas*.

<http://www.ine.es/jaxi/tabla.do?type=pcaxis&xpath=/t38/bme2/t30/p149/10/&file=0907001.px> (Consulta: 30 de abril de 2015).

Tabla 2
Resumen de las hipotecas constituidas

Año	Fincas hipotecadas rústicas, viviendas y solares	Importe hipotecado (miles de euros)
2003	1.357.242	141.994.605
2004	1.608.497	194.674.761
2005	1.798.630	247.468.700
2006	1.896.515	297.114.754
2007	1.780.627	299.688.005
2008	1.283.374	206.027.990
2009	1.082.587	149.290.543
2010	960.948	122.490.463
2011	651.759	77.957.706
2012	456.765	51.743.707
2013	326.978	37.484.012
2014	314.018	41.176.256
Media	1.073.079	149.037.603

Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos del INE.

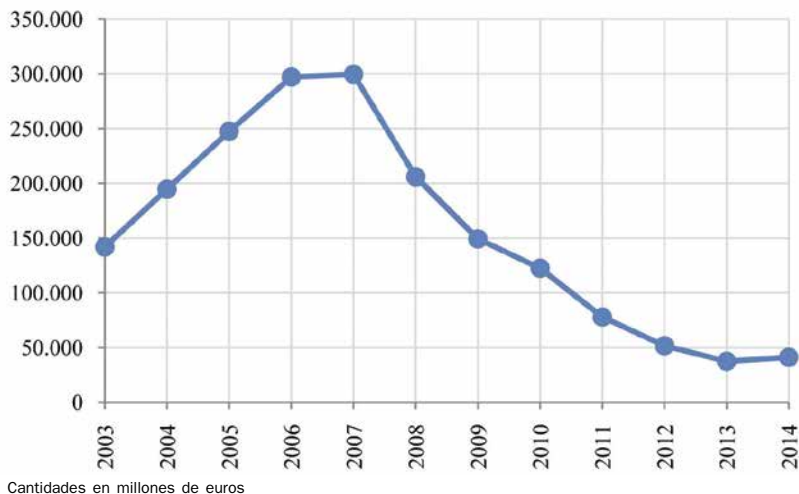
En definitiva, queda patente la importancia económica de la valoración inmobiliaria.

Carácter subjetivo de la valoración

En la valoración de todo bien inmueble, y en particular en la valoración de la vivienda, intervienen dos factores a tener en cuenta. Por una parte, nos encontramos con el tasador que va a observar el objeto de tasación y cuantificar las cualidades de valor, y por otro lado las cualidades inherentes a cada bien inmueble, la conjunción de ambos determinará el valor real del bien inmueble.

Se puede plantear el dilema entre el carácter subjetivo u objetivo de la valoración inmobiliaria; de hecho se trata de un tema no pacífico entre investigadores y profesionales de la valoración.

Figura 1
Hipotecas constituidas en el período 2003-2014



Bernat¹¹, después de realizar un análisis exhaustivo de 16 obras de diversos autores, llega a la conclusión de que los métodos de valoración aplicados en la práctica habitual: capitalización de rentas, comparación con el mercado, coste de reposición y método residual, contienen componentes subjetivos que posibilitan la obtención de valores diferentes según sea su cuantificación, afirmando que «muchos valoradores justifican y fundamentan sus dictámenes e informes con fórmulas matemáticas con las que objetivan el trabajo de evaluación».

Este debate teórico sobre la objetividad/ subjetividad de la disciplina de la valoración inmobiliaria, según Roca¹², no es ajeno

sino que por el contrario se engloba en la discusión más general de la teoría económica sobre el valor/precio.

Como conclusión, en el citado artículo defiende la concepción científica y objetiva de la valoración, con independencia de que al igual de que en cualquier disciplina puedan ser objeto de discusión las tesis mantenidas, considerando la necesidad de profundizar en aspectos nucleares de la valoración como son las teorías del valor y los aspectos relativos a los procesos de formación y distribución espacial de los valores urbanos.

Necesidad de objetivar la valoración

Tanto si nos posicionamos en la tesis que defiende la objetividad como en la

¹¹ BERNAT FALOMIR, J. "Análisis bibliográfico de las valoraciones inmobiliarias". *CI/Catastro, monografía*. 1996, n° 27, pp. 21-38.

¹² ROCA CLADERA, J. "La valoración inmobiliaria: ¿ciencia, arte u oficio?". *CI/Catastro, monografía*. 1997, n° 27, p. 14. «La definición probabilista del concepto de valor la han interpretado algunos como una demostración del carácter subjetivo de la valoración; si el valor no existe en la realidad, sino sólo los precios, es tan sólo una

construcción subjetiva de nuestra mente: una estimación de lo que el precio debería ser, una opinión en suma».

que defiende la subjetividad en la valoración, hay un denominador común, cuya finalidad no es otra que “fijar las reglas” para objetivar al máximo la valoración, que a nuestro entender sólo será posible si se aborda desde el inicio el concepto de valor.

La objetividad tiene una trascendencia crucial en la valoración, y se debe tender a ella, ya que en caso contrario nos encontraríamos ante un ejercicio más propio de la adivinación con una carga de subjetividad inaceptable.

Para acometer una valoración, previamente se deben determinar las cualidades de valor de cada objeto de tasación, definir inequívocamente las mismas, y a continuación proceder a su parametrización con independencia del tasador. Con ello se minimizaría la subjetividad del tasador en la apreciación del alcance de cada cualidad, y se dispondría de una metodología universal estructurada tendente a obtener el valor real del bien.

Indudablemente no podemos obviar los métodos tradicionales de valoración indicados anteriormente: comparación, coste, residual y actualización rentas (también llamado de capitalización), ya que están muy arraigados entre autores y profesionales, y que en definitiva son las herramientas que en general dispone el tasador para emitir un informe de valoración debidamente justificado, entendiendo que se trata de un ejercicio de sana crítica científica poner en entredicho estos métodos.

Lo cierto es que los citados métodos están abiertos a interpretación y por lo tanto el resultado obtenido dependerá del tasador.

En definitiva, consideramos que la objetividad de la valoración debe ser una condición *sine qua non* en la práctica de esta disciplina, ya que en caso contrario se crearía incertidumbre en un sector ya de por sí asolado por la crisis inmobiliaria.

Formación de los valores urbanos

Para explicar la formación de los valores urbanos vamos a analizar el conjunto suelo-edificación de los inmuebles, y más concretamente de la vivienda. Para ello distinguiremos dos tipos de cualidades de valor: las cualidades intrínsecas al bien, y las cualidades extrínsecas del mismo. Las cualidades intrínsecas se localizan desde los delimitadores hacia dentro, y las cualidades extrínsecas inherentes al objeto (vivienda) se localizan desde los delimitadores hacia fuera, en lo que podríamos denominar espacio urbano homogéneo de la ciudad consolidada.

Si dejamos de momento a un lado la edificación y por extensión a las cualidades intrínsecas de la vivienda, y nos centramos en el suelo, la distribución del valor se fundamenta en tres principios básicos¹³, que a lo largo del tiempo y después de un depurado proceso de la teoría del valor a lo largo de las diversas escuelas y tendencias¹⁴, han ido asumiendo los economistas urbanos: la teoría de la accesibilidad, la teoría de la cualificación del espacio urbano, y la teoría de la jerarquización social. Aplicadas conjuntamente conforman los valores de repercusión del suelo.

Teoría de la accesibilidad

Esta teoría consiste básicamente en considerar que el precio de venta de los inmuebles (en nuestro caso vivienda) depende de su proximidad al centro urbano, entendiendo a éste como el centro comercial y de negocios de la ciudad.

¹³ ROCA CLADERA, J. *Manual de valoraciones inmobiliarias*. Barcelona: Ariel Economía. 1986, pp. 27-36.

¹⁴ Escuela clásica: Smith (1976), Ricardo (1817), Malthus (1810), Mill (1848). Escuela neoclásica: Jevons (1871), Marshall (1890), Walras (1880) entre otros.

Los primeros estudios en el ámbito urbano se inspiran en el modelo de Von Thünen¹⁵ y se centran en analizar cómo influye la accesibilidad en el valor de la vivienda.

El modelo monocéntrico de Thünen fue adaptado al caso urbano por Hurd¹⁶, quien formuló la siguiente reflexión: «Puesto que el valor depende de la renta económica y la renta económica de la localización, de la comodidad, y la comodidad de la proximidad, podemos eliminar los pasos intermedios y decir que el valor depende de la proximidad».

Posteriormente Haig¹⁷ profundiza en esta teoría, concluyendo que las rentas de situación y los costes de transportes están íntimamente ligados a causa de la *fricción espacial*, considerando que el objetivo de los habitantes de la ciudad es minimizar los costes de fricción derivados de los costes de los alquileres y de los costes de transporte. En consecuencia defiende que una mejora de los transportes, si permanecen invariantes los demás factores, supondrá una disminución de las rentas de situación.

La teoría de la accesibilidad, ha sufrido continuos cambios a partir de los años se-

senta con objeto de adaptarla a la realidad. En este campo, destacan las aportaciones de los economistas urbanos americanos: Alonso (1964), Muth (1969), Mills (1972) y Wingo (1972), entre otros, quienes analizan cómo afecta la accesibilidad al valor de las viviendas en función de los costes de transporte. No obstante, según recoge extensamente Roca¹⁸ los análisis empíricos realizados en diversas áreas anglosajonas y en la Europa continental sólo han constatado parcialmente la influencia de la accesibilidad en unos casos, y en otros han demostrado una incidencia débil, o bien indiferencia en la explicación de la accesibilidad en la formación de los valores urbanos.

Los modelos basados en el espacio homogéneo, zonas concéntricas (monocéntrico), competencia perfecta y equilibrio a largo plazo han sido criticados por el enfoque poco realista de las hipótesis en las que se sustentan, entre otros Derycke (1971) y Guigou (1974).

El modelo monocéntrico ha dado paso a otros modelos más complejos (multicéntrico) en una búsqueda de perfeccionar esta teoría. A este respecto véase Chica¹⁹.

Una aplicación directa de la influencia de la posición que ocupa un inmueble en la ciudad la encontramos en Salinas²⁰, autor del método del análisis cualitativo. La novedad del método consiste en determinar la distancia relativa del inmueble respecto al centro comercial y de negocios (CCN), tomando para ello el segmento que pasando por el inmueble objeto de valoración une dicho centro con el límite del suelo edificado. El método considera cuatro posiciones

¹⁵ VON THÜNEN, J. H. *Der Isoliert Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie*, Hamburg, 1926. Primigeniamente Thünen desarrolló su teoría en el espacio rural estableciendo las bases del modelo monocéntrico, dando lugar al concepto de renta diferencial (renta de posición o de situación). Parte de la hipótesis de que la ciudad se sitúa en un plano sin incidentes geográficos relevantes; que el suelo es homogéneo en sus características físicas y con idéntica fertilidad; que la red de transportes es similar en todas las direcciones, y que los costos de producción se suponen constantes en el espacio, actuando los propietarios en competencia sin limitación alguna, de forma que la cualidad que diferencia a unas tierras de otras es su distancia a la ciudad como lugar de consumo y centro distribuidor del producto, situándose los valores máximos en el centro urbano y los mínimos en las zonas más alejadas.

¹⁶ HURD, R. M. *Principles of City Land Values*. New York: Record and Guide, 1903, tomado de RICHARDSON, H.W. *Economía del urbanismo*. Madrid: Alianza Editorial, 1975, p. 54.

¹⁷ HAIG, R. M. *Análisis de las estructuras territoriales*. Barcelona. Gustavo Gili, 1968.

¹⁸ ROCA CLADERA, J. *Manual de valoraciones...* op.cit., pp. 29-30.

¹⁹ CHICA OLMO, J. *Teoría de las variables regionalizadas*. Aplicación en economía espacial y valoración inmobiliaria. Granada: Servicio de Publicaciones de la Universidad de Granada, última edición 1986, p. 88-90.

²⁰ SALINAS DAMIÁN, E. *Tasación de bienes inmuebles*. Reimpresión 2012. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia, 1994, p. 162.

relativas, otorgando un coeficiente a cada zona; parámetro que se introducirá en la ecuación de cálculo definida en el método, y en virtud de la cual se determinará el contenido económico según que el inmueble esté situado en la zona 1, 2, 3 ó 4.

En definitiva, para fijar la posición relativa del inmueble confeccionamos el plano de distancias a centro, procediendo en la forma indicada²¹.

Cada inmueble de la ciudad se situará en una zona concreta. El plano de zonas centro no permanece invariante en el tiempo, sino que sufrirá modificaciones según se vayan incorporando a la ciudad consolidada nuevos sectores urbanizados, y como consecuencia, se producirá una modificación de los valores urbanos, ya que se puede dar el caso, por ejemplo, de que inmuebles que antes se situaban en la zona 3 mejoren y ahora ocupen la zona 2. Esta cualidad (distancia a centro) se combina con otras cualidades extrínsecas linealmente independientes, de forma que la unión de todas determinan el valor del suelo.

²¹ Se toma el plano de la ciudad y se delimita por una parte el centro neurálgico de la misma (CCN). No se trata del centro de gravedad ni del centro histórico, aunque en algunos casos puede coincidir con este último. El centro de la ciudad que se considera es el núcleo vivo, donde se realizan las principales actividades comerciales de pequeño comercio, bancos, oficinas de administración, etc. En el caso de poblaciones de gran tamaño nos podemos encontrar con más de un centro, marcando en este caso los núcleos que tienen entidad propia.

Una vez definido el centro, delimitamos el contorno del suelo urbano edificado. A continuación trazamos un haz de (n) rectas que pasando por el CCN corte al citado contorno en (2n) puntos, formándose otros tantos segmentos cuyo inicio está en el CCN y el final se sitúa en el contorno exterior del suelo edificado. A continuación se divide cada uno de los segmentos en cuatro partes iguales. La unión de la primera parte de los segmentos nos delimitará el centro de la ciudad (zona de distancia 1); de igual forma, se unen la segunda parte de cada segmento dándonos la zona de distancia dos, y análogamente procedemos con la tercera y cuarta parte de los segmentos, obteniendo las zonas de distancia tres y distancia cuatro respectivamente. En definitiva, segmentamos la ciudad en 4 zonas a modo de "diana excéntrica".

Como podemos ver, el método pondera distancias relativas respecto al CCN, teniendo en cuenta la parte de la ciudad que se sitúa entre el inmueble objeto de valoración y la periferia. El plano de distancia a centro nos ofrece además información sobre la zona de expansión de la ciudad, así como de la zona de la ciudad con líneas de compresión que pueden ser proclives a su deterioro.

Teoría de la cualificación urbanística del espacio urbano

Los economistas urbanos se refieren a este concepto como una externalidad de carácter urbanístico. Es decir, la vivienda como bien fijo e inamovible se ve afectado por la calidad urbanística de su entorno próximo. Esta teoría complementa a la teoría de la accesibilidad, al ser ésta incapaz por sí sola de explicar de forma realista la formación de los valores urbanos.

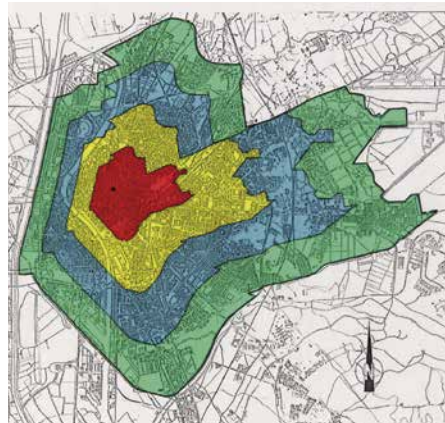
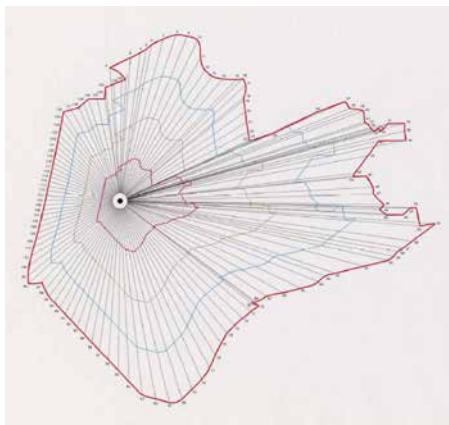
De las citas que a continuación se mencionan, vemos la gran cantidad de estudios empíricos y teóricos realizados en la década de los sesenta/setenta que en mayor o menor medida han ratificado el concepto de calidad del entorno en su relación con la formación de los valores urbanos. Así, tenemos las menciones específicas que se hacen en: Roca²²; Chica²³; Núñez²⁴ y Fer-

²² En ROCA CLADERA, J. *Manual de valoraciones...* *op.cit.*, pp. 27-36, se cita a: NOURSE (1967), ELLIS (1967), STEGMAN (1969), RICHARD, BERRY y BERDNARZ (1971), RICHARSON, VIPOND y FURBEY (1971), RIDKER y HENNIG (1967), BRIGHAM (1964), ANDERSON y CROKER (1971), YAMADA (1972), POLINSKY (1974), RICHARDSON (1977).

²³ En CHICA OLMO, J. *Teoría de las variables...* *op. cit.*, se cita a: CHORLEY (1971), DERYCKE (1983), DOUGLAS (1980), GRANELLE (1970), GUIGOU (1982), JACKSON (1978) MCDONALD y BOWMAN (1979), MUTH (1969), PAPAGIORGIEU (1976); POLINSKY y SHAVELL (1973).

²⁴ En NUÑEZ TABALES, Julia; CARIDAD y OCE-RIN, José María y CEULAR VILLAMANDOS, Nuria. *Propuestas metodológicas para valoración de inmuebles urbanos*. Granada: Editorial Comares, 2009, se cita a:

Figura 2
Plano de distancia a centro



Fuente: elaboración propia

nández Duran²⁵. Por su parte, Salinas parametriza, además de la distancia a centro y nivel socioeconómico otras cualidades extrínsecas²⁶. (Figura 2).

Teoría de la jerarquización social del espacio urbano

La jerarquización social del espacio urbano como veremos a continuación, tiene

BAILLY (1978), BERRY (1978), TIEBOUT (1956) y relación extensa en p.40.

²⁵ En FERNÁNDEZ DURÁN, L. et al. "Incidencia de la localización en el precio de la vivienda a través de un modelo de red neuronal artificial. Una aplicación a la ciudad de Valencia". *CI/Catastro*. Abril 2012, nº74, pp.7-25, se cita a: BENGOCHEA (2003), GEOGHEGAM et al (1997), KONG et al (2007), LAKE et al (2000), MILLER (1997), POLLAKOWKI (1982), ROSEN (1974), SO et al (1997), WYATT (1996).

²⁶ SALINAS DAMIÁN, E. *Tasación... op.cit.*, pp. 103-105. Las cualidades parametrizadas son: ancho de calle; carácter de la calle: peatonal, pasaje o circulación rodada; calidad y nivel de urbanización; proximidad a centros de reconocimiento público; calidad del stock edificado; existencia de comunicaciones, equipamientos deportivos, escolares, sociales y asistenciales; existencia de zonas verdes y espacios libres, y distancia a centro de compras.

una incidencia cuantitativa relevante en la formación del valor urbano. En el caso de la vivienda, se trata de una cualidad extrínseca asociada a la localización, que viene dada por una situación concreta en la ciudad, y que tiene su origen en aspectos sociales y económicos de los moradores. En este sentido, véase Roca²⁷.

Moral González²⁸ por su parte, considera que el valor del suelo está determinado por factores de localización y entorno próximo, así como por una serie de cualidades tales como: calidad urbanística del sector, centralidad, diferenciación social, nivel de rentas, densidad de población, red

²⁷ ROCA CLADERA, J. *Manual de valoraciones... op.cit.*, p. 36. «La segregación social de la ciudad, es decir, la distribución de ésta en barrios o zona sociales homogéneas no es el resultado de una simple acumulación de actuaciones individuales parecidas, sino producto de auténticas relaciones de hegemonía y dominio. Así los grupos sociales de mayor nivel económico buscarán el prestigio de vivir en áreas de status elevado, desechando vivir mezclados con sectores menos cualificados».

²⁸ MORAL GONZÁLEZ, J. *Los bienes inmuebles. Aspectos jurídicos y económicos de su valoración*. 1ª ed. Barcelona. Ariel Economía, 1991, p. 36.

de transportes públicos, etc., señalando al entorno socioeconómico como una de las causas más importantes del valor de suelo y que incidirá sobre su demanda.

Salinas²⁹ mantiene que el nivel socioeconómico del entorno es una cualidad influyente en la determinación del valor de la vivienda. Considera que la ciudad se distribuye en niveles socioeconómicos, contemplando tres niveles: bajo, medio y alto, dividiéndose a su vez cada nivel en otros tres niveles; bajo, medio y alto, de forma que se originan nueve niveles referidos a los ingresos disponibles de la unidad familiar/convivencia, tomando para ello como referencia el número de veces que cada nivel contiene al salario mínimo interprofesional: bajo-bajo, bajo-medio, bajo-alto, medio-bajo, medio-medio, medio-alto, alto-bajo, alto-medio y alto-alto, asociando a cada nivel un coeficiente K , según la tabla 3.

La tabla de niveles socioeconómicos expuesta es válida para rentas provenientes del trabajo. Se considera que los ingresos de la unidad de convivencia del entorno próximo están comprendidos entre 3,0 y 12,0 veces el salario mínimo interprofesional. Esto no quiere decir que en la ciudad no existan zonas con nivel socioeconómico inferior al bajo-bajo o superior al alto-alto. En el primer caso, sencillamente ese segmento de la población no podrá acceder a la compra de la vivienda, y se la tendrá que proporcionar la colectividad; y en el segundo caso, al tratarse de un grupo elitista, elegirá la zona en la que quiere vivir, en muchos casos en zonas exclusivas de acceso económico restringido, siendo de aplicación otros parámetros específicos.

Puede suceder que determinadas ciudades, debido a su tamaño no dispongan de los nueve niveles indicados. Por otra parte, este autor sostiene que el nivel socioeconómico,

al traer causa de una situación dada en la ciudad que se ha ido consolidando por el paso del tiempo, tiende a permanecer invariante en el corto plazo, salvo que se lleven a cabo actuaciones público/privadas puntuales de envergadura que quiebren esa tendencia de lenta transformación, y en consecuencia, se cambie de niveles inferiores a otros superiores. Igualmente puede suceder al contrario; es decir que con niveles medios/altos consolidados se pasen a niveles bajos, sirva como ejemplo la implantación de viviendas sociales de nivel socioeconómico bajo-bajo, en entornos de nivel medio-alto. A este respecto, véase la aportación de McMichael³⁰ relativo a la formación de las “zonas crepusculares” o “zonas marchitas”.

En este mismo sentido, resulta interesante la teoría del *filtraje* puesta de manifiesto por Vergés Escuin³¹, que explica la relación existente entre la vivienda usada y la vivienda de nueva construcción. Esta teoría consiste básicamente en que cuando un nivel socioeconómico muy alto adquiere una vivienda de nueva construcción, deja en su lugar la vivienda usada que es ocupada por un nivel inmediatamente inferior, y éste, a su vez, deja otra vivienda que será ocupada por otro nivel más bajo. La ocupación de la vivienda por el nivel inferior no siempre se produce de forma inmediata, sino que en ocasiones se produce después de un período más o menor largo de desocupación y falta de mantenimiento. Si este fenómeno se reproduce con frecuencia en una misma zona de la ciudad nos encontraríamos ante un cambio de nivel socioeconómico. Al igual que se

³⁰ McMICHAEL, S. L. *Tratado de tasación. La técnica de estimar comercial y legalmente el valor de inmuebles y otros bienes*. New York: Prentice-Hall, Inc., 1946 [Traducido al castellano por Molina Salas, S.]. 3ª ed. Buenos Aires: Labor, 1949, capítulo VI.

³¹ VERGÉS ESCUÍN, R. “El precio de la vivienda urbana”. *El precio de la vivienda y la formación del hogar*. Seminario de Urbanismo III. 1998, pp. 118-119.

²⁹ SALINAS DAMIÁN, E. *Tasación ... op.cit.*, p. 221.

Tabla 3
Niveles socioeconómicos

Nivel socioeconómico	K (asociado)	Nivel socioeconómico	K (asociado)	Nivel socioeconómico	K (asociado)
Bajo-bajo	1,10	Medio-bajo	1,25	Alto-bajo	1,40
Bajo-medio	1,15	Medio-medio	1,30	Alto-medio	1,45
Bajo-alto	1,20	Medio-alto	1,35	Alto-alto	1,50

da el filtraje de nivel alto a nivel inferior, también nos podemos encontrar con el filtraje de niveles bajos a niveles superiores en aquellas zonas en las que se ha producido una recualificación del espacio urbano.

Silván Martínez³², Caballer³³ y Alcázar Molina³⁴ coinciden en la influencia de la

jerarquización social del espacio urbano, la localización y el nivel de renta.

La distribución de la jerarquía social de las ciudades tiene sus orígenes en comportamientos sociológicos, económicos y culturales. La sociedad occidental tiende a mostrar a los demás los éxitos alcanzados en la vida, ya que ello es sinónimo de prestigio y reconocimiento, y un elemento singular que contribuye a ello es la ostentación de la vivienda, en palabras de Ferrando³⁵:

«No es de desdeñar la imagen social que se ofrece con la ocupación de ciertos lugares de la trama urbana particular; según el barrio donde se encuentra el inmueble, la sociedad o el segmento de la sociedad que lo percibe, interpreta una situación del estado personal, bien en cuanto a renta económica, bien en cuanto a nivel cultural o de cualquier otra índole, lo que deriva en su grado de aceptación en el estrato social correspondiente.

Es decir, la imagen dada y la opinión pública pueden ser elementos significativos del valor de los bienes».

³² SILVÁN MARTÍNEZ, L. J. *Tasaciones mercantiles, hipotecarias, catastrales y de mercado. Tasaciones periciales contradictorias. Peritaciones judiciales*. 4ª Ed. Madrid: Dykinson. 2006, p. 88. «Así como el valor de la edificación depende de su calidad, el Valor del Suelo no depende de su coste de urbanización, sino de su situación dentro de la estructura urbana, o de lo que podríamos llamar su accesibilidad. Pero no solamente es este el condicionante del valor del suelo, sino que intervienen otros como la cualificación urbanística, la jerarquización social del espacio urbano, las comunicaciones, etc. La estructuración de esos condicionantes conlleva la aparición de barrios con precios diferenciados debido a su particular situación urbana, status social, etc.».

³³ CABALLER MELLADO, V. «Nuevas tendencias en la valoración territorial». *CT/Catastro*. Octubre 2002, nº 45, pp.144-145. «En tercer lugar, la principal característica de la valoración inmobiliaria es el valor de localización, tal y como se puede comprobar para las ecuaciones de valoración de la vivienda en España en el marco de la localización provincial o en cada ciudad y algo menos intenso en el mercado de la tierra. Aun dentro de las ciudades se puede afinar más y encontrar un valor de localización de las viviendas entre los distritos de una misma ciudad. En un futuro, el valor de localización va a jugar un papel fundamental en la valoración territorial, lo que ocurre es que no se sabe si seguirá la tendencia centripeta actual con las grandes aglomeraciones urbanas de las megalópolis o, por el contrario, el teletrabajo, el telecomercio y la telefonización configurarán un comportamiento del valor de localización más difuso y extensivo».

³⁴ ALCÁZAR MOLINA, M. G. *Manual de valoración inmobiliaria*. Collado Villalba (Madrid): ed. Delta publicaciones, 2012, p. 213. «Los individuos se agrupan en

colectivos de similar nivel económico y social, y esto suele ponerse de manifiesto en gustos y necesidades muy parecidas: la demanda de un individuo de una determinada clase social suele coincidir con la de toda ella en materia de construcción, infraestructura y localización; por lo que para conocer con precisión el mercado es necesario identificar el nivel de renta de la demanda potencial existente en esa zona y para esa clase social».

³⁵ FERRANDO COREL, J. V. *Valoración de inmuebles de naturaleza urbana*. Valencia. Ed. Universidad Politécnica de Valencia. 2012, p. 30.

La jerarquía social en un inicio se asociaba al nivel cultural, ya que los estudios posibilitaban ocupar un lugar privilegiado en la sociedad frente a los que carecían de ellos. Paulatinamente se fue sustituyendo el nivel cultural por el nivel social, al no ser suficientes los estudios por sí sólo para alcanzar *status económico*. Actualmente, aunque ha permanecido la expresión nivel socioeconómico, en realidad se refiere casi en exclusivo a su componente económico.

Hay que tener en cuenta que los niveles socioeconómicos no tienden a mezclarse. A veces la frontera entre un nivel y otro es una barrera natural (río, montaña, etc.); en otras ocasiones es una infraestructura (ferrocarril, autovía, etc.); una avenida, calle, parque, etc., pueden ser también fronteras entre niveles. El promotor debe conocer y prever este hecho, ya que si dirige la promoción de viviendas (tamaño, calidad, equipamiento, etc.) a un nivel socioeconómico alto-medio por ejemplo, y sin embargo, el nivel implantado en la zona es medio-medio, se podía dar la circunstancia, por un lado de que el nivel más alto no quiera instalarse en la zona al habitar en ella un nivel inferior, y por otro que el nivel inferior, aunque le satisface la zona y la vivienda, no tiene posibles económicos para acceder a la misma. En definitiva, se trataría de un producto inmobiliario fuera de mercado, o dicho de otra manera nos encontraríamos ante un imposible económico.

Un ejemplo de estratificación socioeconómica impuesta por ley la encontramos en Colombia³⁶. La incidencia social de vivir en

³⁶ República de Colombia. Ley 142 de 1994 por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial 41.433 del 11 de julio de 1994.

Clasifica la localización de las viviendas en 6 estratos: bajo-bajo; bajo; medio-bajo; medio; medio-alto y alto. Los tres estratos más bajos se corresponden con usuarios que son beneficiarios de subsidios en los *servicios públicos domiciliarios* al tener menores recursos. Por otra parte, en los estratos 5 y 6 residen los usuarios con mayores recursos económicos, que deben pagar sobrecostes por los mismos servicios.

un *estrato* o en otro, tiene influencia no solamente en la prestación de servicios de la vivienda, sino también en la vida cotidiana y, en especial, en el mercado de trabajo, llegando a estigmatizar a sus residentes. Actualmente se está cuestionando el sistema de estratos al considerar que genera inequidad y segregación.

La mayor parte de los estudios coinciden en señalar el papel relevante del nivel de renta (entiéndase también nivel socioeconómico), como cualidad extrínseca, en la formación del valor de la vivienda.

Fernández Durán³⁷, al analizar la incidencia de la localización en la ciudad de Valencia aplicando un modelo de red neuronal artificial, concluye que existe una relación directa entre el precio de la vivienda y el nivel socioeconómico.

La obtención del precio de la vivienda ha sido uno de los objetivos que se ha tratado amplia y profusamente a través de la metodología de los precios hedónicos (MPH), sirva como ejemplo la extensa bibliografía contenida en Caridad³⁸. Así mismo es abundante la literatura de la aplicación de redes neuronales artificiales (RNA) en la valoración de inmuebles, cuyos comienzos se remonta a inicios de los años 1990. En España destacan las aportaciones relativas al mercado inmobiliario realizadas por García Rubio³⁹ en Albacete, Gallego⁴⁰ en Madrid y Martín⁴¹ en Jaén.

³⁷ FERNÁNDEZ DURÁN, L. et al. "Incidencia de la localización... *op.cit.*, p. 21

³⁸ CARIDAD y ÓCERÍN, J. M., NUÑEZ TABALES J. M., CEULAR VILLAMANDOS, N. "Metodología de precios hedónicos vs. Redes Neuronales Artificiales como alternativas". *CT/Catastro*. nº62, abril 2008.

³⁹ GARCÍA RUBIO, N. Desarrollo y aplicación de redes neuronales artificiales al mercado inmobiliario: aplicación a la ciudad de Albacete. Tesis Doctoral. Universidad de Castilla-La Mancha. 2004.

⁴⁰ GALLEGO MORA-ESPERANZA, J. "La inteligencia artificial aplicada a la valoración de inmuebles. Un ejemplo para valorar Madrid". *CT/Catastro* nº 50. Abril 2004.

⁴¹ MARTÍN GUTIÉRREZ, J. et al. "Aplicación de las redes neuronales artificiales al campo de la valoración inmobiliaria". *Mapping*, 104, 2005. p. 64-71.

Para el caso concreto de Córdoba, Núñez⁴², consideran las siguientes variables explicativas: superficie, antigüedad, ubicación, anejos, gastos de comunidad y el nivel de calidad de solería y carpintería. La ecuación hedónica obtenida responde a la siguiente expresión:

$$\text{Precio} = \beta_0 + \beta_1 \text{Superficie} + \beta_2 \text{Antigüedad} + \beta_3 \text{Ubicación} + \beta_4 \text{Anejos} + \beta_5 \text{Común} + \beta_6 \text{Sol} + \beta_7 \text{Carpintería}$$

Como conclusión del estudio, se destaca la importancia de la ubicación en la explicación del precio de la vivienda.

Aplicando el método de redes neuronales artificiales a la misma ciudad, y considerando las mismas variables explicativas, se llega a la conclusión de que la ubicación es la variable con mayor poder explicativo tras la superficie.

Consultado con Chica Olmo (véase nota 19) sobre cuál es, según su criterio, la cualidad extrínseca más influyente en el precio de la vivienda, no dudó en afirmar que la Localización, entendiéndola a ésta como el conjunto de externalidades derivadas de la posición espacial que ocupa el inmueble en la ciudad: accesibilidad, nivel de renta, cualificación del espacio, etc.

Para determinar el precio del inmueble urbano, Chica aplica la teoría de las variables regionalizadas al encontrar justificación teórica de la autocorrelación espacial de los valores urbanos a la dependencia espacial de estos valores con sus localizaciones urbanas, de forma que permite calificar a la variable «precio del bien urbano» como variable regionalizada⁴³.

En definitiva, queda meridianamente claro que la LOCALIZACIÓN como aglu-

tinadora de otras cualidades extrínsecas (accesibilidad, jerarquización social, comunicaciones, dotaciones, etc.), en la que destaca el nivel de renta del entorno, en opinión de los investigadores tiene una influencia relevante en la valoración del suelo y por extensión en la vivienda.

Ahora bien, para acometer la valoración de un inmueble es condición necesaria establecer las cualidades de valor, pero no suficiente, siendo imprescindible a continuación proceder a su parametrización.

Si nos referimos al método de comparación⁴⁴, recogido en la Orden ECO/805/2003, para su utilización se deben seguir, entre otras, las siguientes reglas generales: *a) Se establecerán las cualidades y características del inmueble que influyan en su valor; d) Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.* No obstante, ni se indican cuáles son estas cualidades, ni se fijan los coeficientes de homogeneización, quedando ambos, cualidades y homogeneización a criterios del tasador.

Un ejemplo de determinación de las cualidades de valor y su parametrización lo encontramos en el método del análisis cualitativo⁴⁵, que para la vivienda plurifamiliar establece las siguientes ecuaciones de cálculo:

Valor de la vivienda plurifamiliar

$$V_T = V_R \times S_C \times K$$

V_T = Valor final de tasación de la vivienda

V_R = Valor unitario del estado actual del inmueble (€/m²c)

S_C = Superficie construida a efectos de cálculo (m²)

K = Coeficiente de mercado asociado al nivel socioeconómico

⁴² NUÑEZ TABALES, J.; CARIDAD y O CERIN, J. M. y CEULAR VILLAMANDOS, N. *Propuestas metodológicas para valoración de inmuebles urbanos*. Granada: Editorial Comares, 2009, p. 106.

⁴³ CHICA OLMO, J. *Teoría de las variables regionalizadas...* op.cit., p. 79.

⁴⁴ España. ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración... op.cit., p. 13686.

⁴⁵ SALINAS DAMIÁN, E. *Tasación...* op.cit., pp.181-182.

Valor unitario del estado actual del inmueble (V_R)

$$V_R = V_{SV} + V_{CO} \times (1 - C_{DT})$$

V_{SV} = Valor unitario de suelo destinado a vivienda (€/m²c)

V_{CO} = Valor unitario de construcción para viviendas (€/m²c)

C_{DT} = Coeficiente de depreciación total

Valor unitario de suelo destinado a vivienda (V_{SV})

$$V_{SV} = V_B \times S_{CMN} / S_{Cmn} \times \sum C_Z$$

V_B = Coef. base de repercusión de suelo sobre m² construido en vivienda (€/m²c)

S_{CMN} = Superficie construida módulo nominal

S_{Cmn} = Superficie construida módulo de nivel

$\sum C_Z$ = Coeficiente de cualidades de zona

Valor unitario de construcción para viviendas (V_{CO})

$$V_{CO} = [(V_{BC} + 31 \times NC) \times 1,208] \times [(S_m - 377 / 377) + 1]$$

V_{BC} = Coeficiente base unitario de construcción de vivienda (€/m²c)

N_C = Coeficiente de nivel de construcción

S_m = Salario mínimo interprofesional actual (€/mes)

Coeficiente de depreciación total (C_{DT})

$$C_{DT} = C_A \times \sum C_{VE}$$

C_A = Coeficiente de depreciación por antigüedad

$\sum C_{VE}$ = Cualidades de calidad, utilidad y ventaja de vivienda y edificio

En particular, las cualidades extrínsecas parametrizadas ($\sum C_Z$) que contempla este método, además del nivel socioeconómico, son las siguientes: distancia a centro, ancho de calle, carácter de la calle, calidad de la urbanización, nivel de la urbanización, calidad del stock edificado, proximidad a centro de reconocimiento público, comu-

nicaciones, equipamiento deportivo/escolar, equipamiento social/asistencial, zonas verdes y espacios libres, y distancia a centro de compras.

Incidencia de la compra de la vivienda en el presupuesto familiar / unidad de convivencia

Una vez puesto de manifiesto la importancia de la localización de la vivienda en la ciudad como cualidad extrínseca de valor por excelencia, en la que concurren los tres principios básicos de valor: *accesibilidad*, *cualificación del espacio urbano* y *jerarquización social del entorno*, vamos a analizar la influencia que tiene el nivel de renta de la unidad familiar/unidad de convivencia de un entorno urbano homogéneo en la adquisición de la vivienda, como cualidad de valor inherente a su localización. Para ello, recurrimos a diversas tablas de la Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF) elaborada por el INE, al ratio de créditos dudosos, y a los ratios del precio de la vivienda en función de la renta bruta del hogar.

Para el año 2013, la EPF distribuye el gasto anual de los hogares en 12 grupos de desagregación funcional, con las siguientes cifras:

Según la tabla 4, los hogares destinan a la vivienda el 33,08% del total de los gastos, por lo que cualquier incremento de estos debe ser a costa de minorar los gastos de los otros grupos.

Asimismo, resulta interesante la distribución de los hogares según el nivel de ingresos mensuales netos regulares del hogar para el periodo comprendido entre 2006 y 2013 (tabla 5).

Si nos referimos al año 2013, comprobamos que la mayor parte de los hogares (86,76%) se sitúan en la banda comprendida entre 499 € y 2.999 €/mes.

Tabla 4
Grupos de desagregación funcional

		Gasto total (€)	Distribución porcentual	Gasto medio por hogar (€)
TOTAL		493.513.605,01	100,00	27.097,95
Grupo 1.	Alimentos y bebidas no alcohólicas	74.639.944,32	15,12	4.098,35
Grupo 2.	Bebidas alcohólicas, tabacos y narcóticos	9.721.981,40	1,97	533,82
Grupo 3.	Artículos de vestir y calzado	24.556.922,68	4,98	1.348,38
Grupo 4.	Vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles	163.245.309,12	33,08	8.963,51
Grupo 5.	Mobiliario, equipamiento del hogar y gastos corrientes de conservación de la vivienda	20.894.526,96	4,23	1.147,28
Grupo 6.	Salud	15.843.064,71	3,21	869,91
Grupo 7.	Transportes	56.833.069,04	11,52	3.120,00
Grupo 8.	Comunicaciones	14.993.193,53	3,04	823,25
Grupo 9.	Ocio, espectáculos y cultura	27.990.059,73	5,67	1.536,88
Grupo 10.	Enseñanza	6.568.042,14	1,33	30,64
Grupo 11.	Hoteles, cafés y restaurantes	40.993.190,62	8,31	2.250,86
Grupo 12.	Otros bienes y servicios	37.234.300,77	7,54	2.044,47

Fuente: INE, año 2013

Por otra parte, en la tabla 6 podemos ver la carga que representa la vivienda en el presupuesto familiar, en el período comprendido entre los años 2006 y 2013, en función de la distribución porcentual de los gastos según el nivel de ingresos mensua-

les netos del hogar del Grupo 4: vivienda, electricidad, gas y otros combustibles.

No hay que olvidar que la compra de vivienda proviene generalmente de rentas del trabajo, al tiempo que se compra con dinero ajeno (entidades bancaria), por lo que el

Tabla 5
Distribución porcentual de hogares según nivel de ingresos

Ingresos	Hogares							
	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Total	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Hasta 499 euros	5,52	4,83	4,18	3,40	3,05	3,14	5,40	6,51
De 500 a 999 euros	20,23	19,80	19,00	19,30	18,75	17,71	17,86	19,45
De 1.000 a 1.499 euros	22,21	21,08	21,07	21,09	19,74	20,29	19,44	21,52
De 1.500 a 1.999 euros	16,48	16,80	16,70	18,92	16,70	15,90	17,28	18,83
De 2.000 a 2.499 euros	12,27	12,91	12,70	12,85	15,23	15,32	15,16	12,66
De 2.500 a 2.999 euros	10,05	10,59	10,95	9,31	10,04	10,81	9,82	8,33
De 3.000 a 4.999 euros	10,77	11,69	12,55	12,16	13,08	13,50	12,21	10,47
5.000 euros o más	2,47	2,30	2,85	2,96	3,42	3,34	2,84	2,23

Fuente: INE, Tabla 2.1.12. Encuesta de Presupuestos Familiares. Cantidades expresadas en tanto por ciento

Tabla 6
Carga de la vivienda en el presupuesto familiar

Ingresos	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Hasta 499 euros	43,05	43,49	42,45	41,14	41,22	42,33	43,92	46,90
De 500 a 999 euros	42,09	41,44	41,44	40,13	39,90	38,99	35,89	33,99
De 1.000 a 1.499 euros	35,81	34,98	34,71	33,59	32,00	30,20	28,16	26,81
De 1.500 a 1.999 euros	32,58	32,27	31,32	30,16	29,44	27,14	25,51	24,17
De 2.000 a 2.499 euros	31,00	30,38	29,64	27,91	28,18	25,77	24,02	22,33
De 2.500 a 2.999 euros	29,78	29,25	28,78	27,20	26,24	24,40	22,24	21,42
De 3.000 a 4.999 euros	28,38	27,70	26,84	25,72	25,66	23,61	21,94	21,08
5.000 euros o más	29,20	28,24	26,92	26,00	26,99	23,09	22,28	20,92
Total	33,02	32,24	31,38	30,11	29,46	27,25	25,67	24,89

Fuente: INE Encuesta de Presupuestos Familiares. Cantidades en tanto por ciento

nivel de renta disponible es un elemento a tener en cuenta, ya que en caso contrario, aunque se adquiera la vivienda en un momento dado, si el esfuerzo económico realizado es superior al que corresponde, no se pondrá mantener la propiedad en el tiempo.

En consecuencia, el coeficiente relativo al nivel socioeconómico será función de la renta disponible que la unidad familiar/convivencia puede destinar para la compra de la vivienda, una vez que ha satisfecho las necesidades básicas. En estos términos se expresa Salinas⁴⁶.

Es de sentido común que si debido a la adquisición de la vivienda (precio de transacción) se supera el umbral que exigen las necesidades caseras y sociales básicas, resultará que tarde o temprano la familia/unidad de convivencia, ante cualquier adversidad, no podrá hacer frente a los compromisos de pago contraídos en forma de hipoteca, y en definitiva perderá la vivienda.

En este sentido, es clarificador el informe del INE (5/03/15) según el cual el 61,6% de las ejecuciones hipotecarias de viviendas iniciadas en el año 2014, que ascendieron a 70.078, corresponden a hipotecas constituidas entre 2005 y 2008, momento álgido de la sobrevaloración de la vivienda, existiendo abundante literatura sobre este particular.

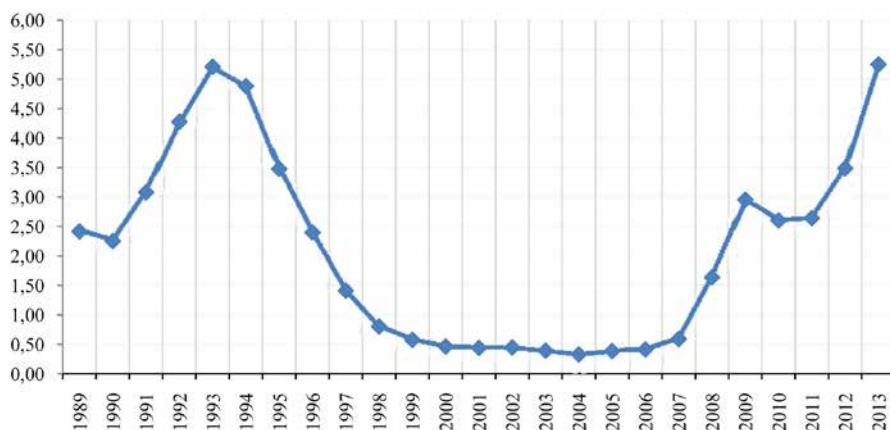
Llegado a este punto, es de especial relevancia y actualidad la afirmación hecha en 1946 por McMichael⁴⁷, en relación con los excesos de créditos hipotecarios concedidos unidos a bajos tipos de interés.

Abundando en el tema, en la siguiente gráfica comprobamos que los créditos de dudosa devolución concedidos a las familias en el periodo comprendido entre los años 1989 y 2014, traen causa precisamente de los períodos de sobrevaloración de la vivienda (figura 3).

⁴⁶ SALINAS DAMIÁN, E. "Prólogo" en: DE LAMA SANTOS, F. y DE LAMA MARTÍN, F. *Análisis crítico de los métodos de valoración inmobiliaria: teoría y casos prácticos*. Cádiz: Universidad de Cádiz, 2010, p.19. «Para comprar una vivienda se ha de conocer los haberes que se tiene después de pagar todos los gastos que la actividad social y necesidades caseras exige, es decir, el nivel socio-económico que permite una toma de decisión. La sociedad y las costumbres sociales hacen cambiar el nivel socio-económico, o lo que es lo mismo, la capacidad de endeudamiento del individuo».

⁴⁷ McMICHAEL, S. L. *Tratado de tasación... op.cit.*, p. 23. «La propiedad inmobiliaria se relaciona estrechamente con el crédito ...[...]. Si no se concediera crédito en forma de hipoteca, la demanda de propiedades inmobiliarias sería muy inferior de lo que es, pues no cabe duda de que la falta de bonos hipotecarios restringe severamente el mercado. Por lo tanto, es fácil comprender que el préstamo hipotecario estimula la demanda y provoca el alza de los precios. Pero debe entenderse también que un exceso de crédito —excesivos préstamos hipotecarios— estimula la demanda hasta un punto en que los precios resultan fabulosos y trae como resultado un colapso».

Figura 3
Ratio de dudosidad (porcentaje).
Créditos dudosos de los hogares para la adquisición y rehabilitación de viviendas



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Banco de España. Series BIE [113].

En la práctica habitual, para medir el grado de esfuerzo de la familia/unidad de convivencia en la adquisición de la vivienda se vienen utilizando dos tipos de ratios. Por una parte, el ratio obtenido en función de los ingresos que se destina a la compra de la vivienda expresado en tanto por ciento, y por otra parte, el ratio derivado del número de veces de la renta bruta que se tiene que destinar a la adquisición de la misma (figura 4).

En el primer caso, según los expertos, no es recomendable realizar esfuerzos superiores a una tercera parte de los ingresos de la unidad familiar, ya que, en caso contrario, la capacidad de pago quedaría muy mermada⁴⁸.

En cuanto al segundo ratio, hay que indicar que en el momento álgido de la sobrevaloración (año 2006-2007) se nece-

sitaba aproximadamente 7,6 veces la renta bruta anual para afrontar la adquisición de la vivienda, cuando el ratio recomendado por los expertos se sitúa en torno a 3,8-4 años de salario.

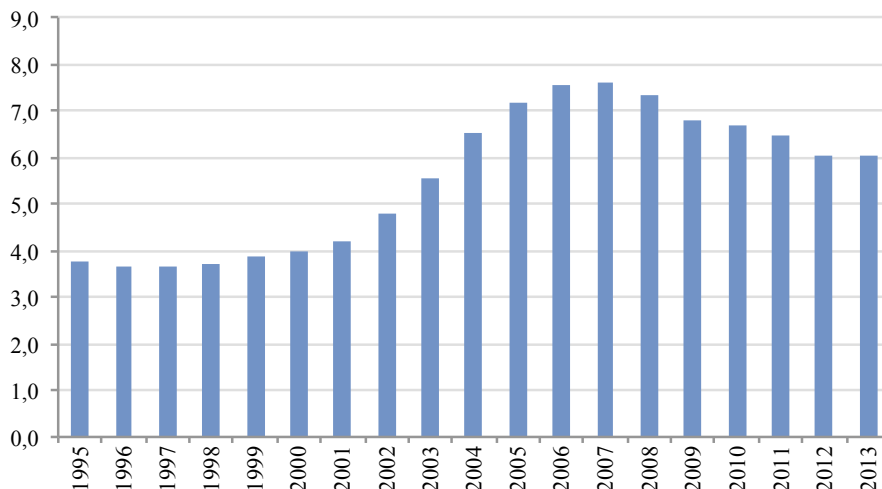
Llegado a este punto, y antes de establecer las conclusiones finales, conviene detenernos en el método de comparación utilizado por la práctica totalidad de los tasadores, para determinar el valor de vivienda.

En relación con este método, Fernandez Pirla⁴⁹, enfatiza en el problema de fijar los criterios que permitan al tasador acometer la homogeneización de los testigos y

⁴⁸ SAN MARTÍN VARÓ, A. "La relación entre el precio de la vivienda y la tensión entre oferta y demanda". *El precio de la vivienda y la formación del hogar*. Seminario de Urbanismo III. 1998, p. 22.

⁴⁹ FERNÁNDEZ PIRLA, S. *Valoración de bienes inmuebles*. Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos. Madrid, 1992, p. 24. «En la comparación con otros inmuebles similares también se hace preciso extremar la prudencia, ya que los precios de venta que nos pueda proporcionar el mercado en un determinado instante pueden ser producto de la necesidad o urgencia de vender o por el contrario, en procesos especulativos, consecuencia de un auge temporal y no reflejar, por tanto, el verdadero valor».

Figura 4
Accesibilidad a la vivienda Ratio: precio de la vivienda / renta bruta por hogar



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Banco de España. Series BIE [99]. Precio medio de una vivienda libre de 93,75 m² construidos dividido por la renta bruta estimada del hogar mediano.

obtener unos resultados suficientemente razonables. Asimismo hace referencia a la complejidad para interpretar al mercado al ser éste relativamente libre, más bien opaco, imperfecto y en cierta medida forzado donde no siempre se encuentra en equilibrio de la oferta y la demanda.

Por su parte, Roca⁵⁰ pone de manifiesto que no se puede ofrecer una metodología objetiva que se pueda aplicar universalmente para la homogeneización de las muestras en la aplicación del método de comparación, sino que se dependerá de la experiencia de tasador.

Asimismo, en relación con la objetividad del método de comparación expresa que se ha intentado llegar a ella en su aplicación práctica sin éxito⁵¹.

⁵⁰ ROCA CLADERA, J. *Manual de valoraciones ... op. cit.*, p. 67.

⁵¹ ROCA CLADERA, J. "La valoración inmobiliaria... *op. cit.*", p. 16. «El fundamento del método de comparación

En este mismo artículo, Roca se postula por la utilización de modelos de regresión y modelos de precios hedónicos con objeto de enfrentar la inducción comparativa con el método deductivo, a partir de la teoría de la localización espacial y de la disciplina urbana, corroborando empíricamente la veracidad de los resultados obtenidos⁵².

de mercado, tal y como es mayormente aplicado, se encuentra en el llamado principio de sustitución:

"El valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél" (38).

Dicho principio se ha intentado objetivar en su aplicación práctica, con notorio poco éxito, por diversos autores, entre los cuales yo mismo no soy una excepción (39). La metodología de comparación, inherente al "principio" de sustitución, descansa en un empirismo difícilmente justificable en sí mismo.

(39) Un ejemplo de este intento fracasado de objetivar el método de comparación de mercado se encuentra en mi obra *Manual de Valoraciones Inmobiliarias*. Ariel, Barcelona, 1986, en su capítulo V».

⁵² *Ibid.*, p. 16-17. «Es necesario contraponer a la simple inducción comparativa el método deductivo

Por último, es interesante la opinión que le merece el método de comparación a Medina Dávila-Ponce de León⁵³, después de un prolijo desarrollo profesional en el campo de la tasación:

«Todo aquel, ya sea Sociedad de Tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España, tenga o no prestigio y nombre en el mercado, como todo técnico valorador independiente debidamente cualificado que pretenda mediante la aplicación directa del Método de Comparación, justificar el valor de un determinado bien en el mercado secundario, aunque actúe con la más estricta ética y profesionalidad, está incurriendo en un altísimo grado de subjetividad y falta inconsciente de objetividad».

Como colofón de lo anteriormente expuesto, cabría hacerse la siguiente pregunta: ¿ha sido capaz el método de comparación y las técnicas basadas en la comparación del mercado (regresión múltiple, precios hedónicos y redes neurales artificiales) de detectar a tiempo la sobrevaloración de la vivienda que se ha producido en el período comprendido entre 2003 y 2008?

Por otra parte, es de comprender que con porcentajes de sobrevaloración inferiores al 30% no se hubiera hablado de estallido de la burbuja inmobiliaria, hecho que hoy en día nadie pone en duda.

de proponer un modelo explicativo [...]. Para ello la definición estadística del valor de mercado, como precio más probable de formación/explicación de precios hedónicos, basados en un estudio concienzudo y continuado del mercado inmobiliario, es probablemente el instrumento técnico más adecuado para acercar la valoración de mercado a la finalidad última de alcanzar un conocimiento objetivo de la realidad».

⁵³ MEDINA DÁVILA-PONCE DE LEÓN. E. *Valoración inmobiliaria. Estudio y cálculo del valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, y de determinados derechos*. Madrid: Dykinson, S.L., 2003, p. 103.

Conclusiones

De lo anteriormente expuesto se deducen una serie de conclusiones de hondo calado en la valoración inmobiliaria, que nos ayudará a comprender mejor la realidad de esta disciplina, al tiempo que nos servirá para proponer actuaciones de mejora en la valoración de la vivienda.

A modo de resumen, por su relevancia se mencionan los siguientes aspectos:

- La localización en la que se incluye, entre otras cualidades, el nivel de renta disponible del entorno, es la cualidad extrínseca más influyente en la valoración de la vivienda. Esta circunstancia está en concordancia con la llamada *accesibilidad* (proximidad al CCN), *jerarquización social del entorno*, y *cualificación del espacio urbano* defendida por multitud de investigadores.
- La financiación de la vivienda, unida a la inseguridad laboral tienen una influencia considerable en el precio de venta de la vivienda. Por otra parte, no hay que olvidar la advertencia de McMichael (véase nota 47): excesivos créditos hipotecarios, unido a bajos tipos de interés trae como consecuencia el aumento del precio de la vivienda y como consecuencia el colapso. Es decir, la renta disponible del hogar determinará el componente económico máximo que se puede destinar a la adquisición de la vivienda.
- El método de comparación es utilizado por la gran mayoría de los tasadores. No obstante, la técnica basada en la comparación no ha sido capaz de detectar a tiempo la sobrevaloración de la vivienda durante la burbuja inmobiliaria originada en el periodo 2003-2008.

A tenor de los resultados obtenidos (sobrevaloración de la vivienda, porcenta-

je elevado de embargos, grado de esfuerzo excesivo del gasto de la vivienda en la economía doméstica, etc.), resulta necesario cuestionar el método de comparación, y en su lugar investigar en nuevos modelos de valoración, que partiendo de las cualidades de valor, las definan inequívocamente, al tiempo que parametricen estas cualidades, eliminando al máximo la subjetividad, con objeto de determinar el valor real de la vivienda, cuya importancia, tanto desde el punto de vista particular como del interés general, está refrendada en el artículo 47 de nuestra Constitución.

Bibliografía

- ALCÁZAR MOLINA, M. G. (2012). *Manual de valoración inmobiliaria*. Delta publicaciones. Collado Villalba. 489 págs.
- ALONSO, W. (1964). *Location and Land Use*. Harvard University Press. Cambridge. 204 págs.
- BANCO CENTRAL EUROPEO (BCE). Eurosystem Household Finance and Consumption Survey (HFCS). *Statistics paper series, n°2/april 2013. Results from the first wave*. Tabla 1.2. p. 13.
- BERNAT FALOMIT, J. (1997). “Análisis bibliográfico de las valoraciones inmobiliarias”. En CT/Catastro n° 27. 16 págs.
- CABALLER MELLADO, V. (2002). “Nuevas tendencias en la valoración territorial”. En CT/Catastro. n°45. 11 págs.
- CARIDAD Y OGERÍN, J. M., NUÑEZ TABALES J. M., CEULAR VILLAMANDOS, N. (2008). “Metodología de precios hedónicos vs. Redes Neuronales Artificiales como alternativas”. En CT/Catastro. n° 62. 16 págs.
- CHICA OLMO, J. (1986) *Teoría de las variables regionalizadas. Aplicación en economía espacial y valoración inmobiliaria*. Servicio de Publicaciones de la Universidad de Granada. Granada. 147 págs.
- CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA. *Boletín Oficial del Estado*, de 29 de diciembre de 1978, n° 311, p. 29320.
- DE LAMA SANTOS, F. Y DE LAMA MARTÍN, F. (2010). *Análisis crítico de los métodos de valoración inmobiliaria. Teoría y casos prácticos*. Servicio de Publicaciones de la Universidad de Cádiz. Cádiz. 463 págs.
- DERYCKE, P. H. (1971). *La economía urbana*. Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid. 271 págs.
- ESPAÑA. REAL DECRETO, de 8 de julio de 1922, por el que se aprueba el Reglamento provisional para la aplicación de la Ley de Casas Baratas de 10 de diciembre de 1921. *Gaceta de Madrid*, de 28 de julio de 1922, n° 209, p. 365.
- ESPAÑA. REAL DECRETO de 10 de octubre de 1924. *Gaceta de Madrid*, de 15 de octubre de 1924, n° 289, p. 258.
- ESPAÑA. DECRETO 2131/1963, de 24 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la legislación sobre viviendas de protección estatal. *Boletín Oficial del Estado*, de 6 de septiembre de 1963, n° 214, p. 13092.
- ESPAÑA. REAL DECRETO 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda. *Boletín Oficial del Estado*, de 16 de enero de 1979, n° 14, p. 1022.
- ESPAÑA. ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. *Boletín Oficial del Estado*, 9 de abril de 2003, n° 85, p. 13686.
- FERNÁNDEZ DURÁN, L. et al. (2012). “Incidencia de la localización en el precio de la vivienda a través de un modelo de red neuronal artificial. Una aplicación a la ciudad de Valencia”. En CT/Catastro n° 74. 19 págs.

- FERNÁNDEZ PIRLA, S. (1992). *Valoración de bienes inmuebles*. Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos. Madrid. 286 págs.
- FERRANDO COREL, J. V. (2012). *Valoración de inmuebles de naturaleza urbana*. Ed. Universidad Politécnica de Valencia. Valencia. 198 págs.
- GALLEGO MORA-ESPERANZA, J. (2004). “La inteligencia artificial aplicada a la valoración de inmuebles”. Un ejemplo para valorar Madrid. En CT/Catastro nº 50. 17 págs.
- GARCÍA RUBIO, N. (2004). Desarrollo y aplicación de redes neuronales artificiales al mercado inmobiliario: aplicación a la ciudad de Albacete. Tesis Doctoral. Universidad de Castilla-La Mancha.
- GUIGOU, J. L. (1975). *Théorie économique et utilisation de l'espace*, Cujas. Paris.
- HAG, R. M. (1968). *Análisis de las estructuras territoriales*. Gustavo Gili. Barcelona. 476 págs.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. Hipotecas inmobiliarias constituidas. <http://www.ine.es/jaxi/tabla.do?type=pcaxis&path=/t38/bme2/t30/p149/10/&file=0907001.px> (Consulta: 30 de abril de 2015).
- MARTÍN GUTIÉRREZ, J. et al. (2005). “Aplicación de las redes neuronales artificiales al campo de la valoración inmobiliaria”. En Mapping, nº 104. 7 págs.
- McMICHAEL, S. L. (1949). *Tratado de tasación. La técnica de estimar comercial y legalmente el valor de inmuebles y otros bienes*. Labor. Buenos Aires. 672 págs.
- MEDINA DÁVILA-PONCE DE LEÓN, E. (2003). *Valoración inmobiliaria. Estudio y cálculo del valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, y de determinados derechos*. Dykinson. Madrid. 635 págs.
- MILLS, E. S. (1972). Urban Economics. Scott Foreman. Illinois. 277 págs.
- MORAL GONZÁLEZ, J. (1991). *Los bienes inmuebles. Aspectos jurídicos y económicos de su valoración*. Ariel Economía, Barcelona. 348 págs.
- MUTH, R. F. (1969). *Cities and housing* UP. Chicago. 355 págs.
- NUÑEZ TABALES, J. CARIDAD Y O CERIN, J. M. Y CEULAR VILLAMANDOS, N. (2009). *Propuestas metodológicas para valoración de inmuebles urbanos*. Editorial Comares. Granada. 178 págs.
- ONU (1948). Declaración Universal de Derechos Humanos, adoptada y proclamada por la Asamblea General en su Resolución 217 A (III), de 10 de diciembre de 1948. Artículo 25, apartado 1.
- ONU (1966). Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, adoptado por la Asamblea General mediante la Resolución 2200A (XXI), de 16 de diciembre de 1966, y entrada en vigor el 3 de enero de 1976. Artículo 11.
- REPÚBLICA DE COLOMBIA. Ley 142 de 1994 por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones. *Diario Oficial* 41.433 del 11 de julio de 1994.
- RICHARDSON, H. W. (1975). *Economía del urbanismo*. Alianza Editorial. Madrid. 211 págs.
- ROCA CLADERA, J. (1986). *Manual de valoraciones inmobiliarias*. Ariel economía. Barcelona. 219 págs.
- (1997). “La valoración inmobiliaria: ¿ciencia, arte u oficio?”. En CT/Catastro nº 27. 12 págs.
- SALINAS DAMIÁN, E. (2012) *Tasación de bienes inmuebles*. Universidad Politécnica de Valencia. Valencia. 229 págs.
- SAN MARTÍN VARÓ, I. (1998). Precios y accesibilidad familiar a la vivienda. Seminario de Urbanismo III. *El precio de la vivienda y la formación del hogar*. 12 págs.
- SILVÁN MARTÍNEZ, L. J. (2006). *Tasaciones mercantiles, hipotecarias, catastrales y de mercado. Tasaciones periciales contradic-*

torias. Peritaciones judiciales. Dykinson. Madrid. 548 págs.

VERGÉS ESCUÍN, R. (1998). El precio de la vivienda urbana. Seminario de Urbanismo III. El precio de la vivienda y la formación del hogar. Barcelona. 28 págs.

VON THÜNEN, J. H. (1926). Der Isoliert Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationaloökonomie. Hamburgo. 671 págs.

WINGO, L. (1972). Transporte y suelo urbano. Ed. Oikos-TAU Col. Urbanismo. Barcelona. 142 págs.

El territorio de la Intendencia de La Mancha en el Catastro de Ensenada. Antecedentes, configuración y evolución posterior

M^a de los Ángeles Rodríguez Domenech
Eduardo Rodríguez Espinosa
Universidad de Castilla-La Mancha

El Catastro del Marqués de la Ensenada utiliza, en los lugares que se aplica, como división o demarcación territorial de carácter jurídico-administrativa, la de las provincias o intendencias, que, en el caso del presente trabajo, afecta y se refiere a una de ellas: la provincia de La Mancha, intendencia o provincia creada en 1718.

Con anterioridad a esa fecha, el territorio que se le asigna había estado integrado en otras demarcaciones más amplias (reino de Toledo y provincia de Toledo), si bien el topónimo que le da nombre (Mancha) se venía utilizando, desde mucho tiempo atrás (dominación musulmana), para designar un espacio geográfico con unas características propias, pero sin identificarse ni coincidir con ningún tipo de demarcación administrativa ni jurisdiccional, si se exceptúa el caso del llamado Común de La Mancha (1385), en el que, efectivamente,

se utilizó el topónimo para designar una demarcación territorial que desde luego no tenía nada que ver, por sus dimensiones y finalidad, con la posterior provincia de La Mancha.

La supervivencia de la Provincia de La Mancha creada en el XVIII no ha llegado a nuestros días, ni en cuanto al nombre — hoy se designa con el de Ciudad Real— ni en cuanto a sus límites y extensión, dado que también ha sido alterado su territorio. El topónimo Mancha se utiliza para denominar una comarca geográfica, una Denominación de Origen vitícola, un área de salud (Mancha-Centro), mancomunidades (Consermancha) etc., pero no una división administrativa.

Esta realidad nos lleva a estudiar, en primer lugar, cuáles son los antecedentes de la provincia de La Mancha como demarcación territorial; en segundo lugar, a

determinar, primero, cuáles eran los territorios que comprendía dicha provincia en el momento de realizarse el Catastro, teniendo en cuenta, como señala Garrigós (1982: 6), la irregularidad de los límites entre las provincias y partidos en la época, ocasionada por la existencia de enclaves de unas en otras, derivados de la finalidad económica (la percepción de impuestos) que tienen en su origen esas divisiones, sin que hubiese en ellas un interés por la remodelación de los límites territoriales desde un punto de vista puramente administrativo; y, después, analizar la coincidencia, si la hubiere, entre el concepto geográfico Mancha y la demarcación del mismo nombre que se crea en el XVIII; y en tercero y último lugar, a indicar, brevemente, cuáles han sido los hitos de su evolución hasta convertirse en provincia de Ciudad Real y cuáles son sus límites actuales con respecto a los del siglo XVIII.

1. Antecedentes

Podría pensarse, como hipótesis de partida, que al existir un topónimo concreto y conocido desde la época musulmana —La Mancha— y utilizarlo para designar una división de carácter administrativo a mediados del siglo XVIII —la provincia o intendencia de La Mancha— se habría producido la conjunción en los límites de ambos. La realidad, sin embargo, pone de manifiesto que no fue así. Efectivamente, cuando en 1718 se divide el territorio nacional en 21 Intendencias y a una de ellas se le asigna, por primera vez, el nombre de Intendencia de La Mancha sus límites no coinciden con el espacio geográfico de este nombre. De aquí la conveniencia de determinar, en primer lugar, las características específicas del territorio manchego y sus límites, como punto de referencia para valorar después en qué medida los límites administrativos o jurisdiccionales que se han trazado sobre ella a lo largo de la his-

toria han tenido en cuenta esa especificidad espacial que le es propia

1.1. La Mancha como espacio geográfico

El espacio geográfico conocido como “La Mancha es una de las regiones de más clara personalidad de la península; fácil de definir por numerosas notas comunes, pero difícil de delimitar en relación con las regiones limítrofes o respecto a diferentes comarcas que la integran y dividen” (Arroyo Ilera, F., 2006: 67).

Efectivamente diversos estudios geográficos la han confundido o la han mezclado con otras comarcas. Este es el caso de O. Jessen (1946: 479) quien pese a definirla como una llanura modelada en los materiales del terciario, limitada, al norte, por la Mesa de Ocaña y las riberas del Tajo o Manchuela conquense; al sur y al oeste por el Campo de Calatrava; y al este, por el Campo de Montiel, aunque se prolonga por el NE, dando lugar a múltiples problemas de interpretación geográfica, en la Mancha de Montearagón, a la hora de estudiarla lo hace junto con sus comarcas periféricas. Otras veces La Mancha se relaciona con el acuífero 23; con la suma de comarcas agrarias; o con la novela de Cervantes (Pillet Capdepón, F., 2001: 28) (figura 1).

En el conjunto de la comunidad de Castilla-La Mancha, según la propuesta de Panadero y Pillet (1999), forma parte de las comarcas de llanura —La Mancha, la Vega del Tajo, la Tierra de Torrijos y La Sagra, Talavera de la Reina y Tierra de Oropesa—, frente a las comarcas de sierra —Sierra de Guadalajara o Serranía de Sigüenza, Paramera de Molina, Serranía de Cuenca, Sierras de Alcaraz y Segura, Valle de Alcudia, los Montes y La Jara—, y las comarcas de transición —La Campiña del Henares, La Alcarria, La Tierra de Alarcón, La Manchuela, El Corredor de Almansa, El

Figura 1
La Mancha en el conjunto comarcal de Castilla-La Mancha



Fuente: Sancho Comíns, J.; Panadero Moya, M. (2004): Atlas de turismo rural de CLM, pp. 39

Campo de Hellín, el Campo de Montiel, el Campo de Calatrava, y La Sisle— que estos autores señalan para el conjunto regional (Pillet Capdepón, F, 2001: 19-23).

La Mancha, como comarca geográfica, se distribuye a lo largo de cuatro provincias (Albacete, Ciudad Real, Cuenca y Toledo) y puede definirse como un área de cuenca

sedimentaria originada fundamentalmente en el Neógeno, rellenada al final de este período por calizas, margas, etc., y afectada por encostramientos carbonatados (caliche) durante el Plioceno y el Cuaternario. La inexistencia de formaciones tectónicas importantes que pudieran plegar estos sedimentos y de una red fluvial que lograra encajarse, ha generado una llanura casi perfecta, donde los desniveles son escasísimos. Su situación climática está caracterizada por unas precipitaciones medias en torno a los 416 mm., que aumenta hacia su borde noroccidental (520 mm.) y disminuye en su extremo suroriental (350 mm.), y unas temperaturas medias de 13,8 °C, siendo el mayor obstáculo para la agricultura las temperaturas mínimas, debido a las heladas, y las máximas, que se unen a la ausencia de lluvias en verano. Su territorio se encuentra organizado por tres cuencas hidrográficas (Tajo, Guadiana y Júcar), que marcan claras diferencias, acentuadas con la presencia de dos acuíferos, como el 23 (Mancha occidental) y el 18 (Mancha oriental), que son el centro de transformación y reactivación más importantes de la llanura, sin olvidar dos acuíferos de menor importancia, como son el 19 (Altomira) y el 20 (Norte de La Mancha) (Pillet Capdepón, F., 2001: 28).

1.2. Las divisiones territoriales medievales en el territorio manchego

En épocas anteriores a la alta Edad Media, el territorio manchego estuvo integrado en espacios más amplios y sin una consideración específica. Así en época romana formó parte de la Hispania Citerior (división de 197 a C.), de la Tarraconensis (división de Augusto entre el 7-2 a C.), Cartaginensis (división de Diocleciano el 293 d C.). En esta época romana formaba parte del Campo Estepario, también llamado Campo Lamilitano del nombre de

su capital Laminium (actual Daimiel). En la época visigoda se mantuvo la división provincial del bajo Imperio Romano y en la etapa musulmana, durante el emirato y califato, formó parte de la Marca Media con capital en Toledo, y dentro de ella estaban las coras o provincias entre las que destaca la de Toledo, en la que se encontraba La Mancha. Fueron precisamente los árabes los que dieron a este territorio el nombre de Mancha “tierra sin agua”, si bien no todo el territorio manchego es igual de árido ni es más seca que otros espacios limítrofes (Arroyo Ilera, F., 2006: 68).

Durante la alta Edad Media, La Mancha estuvo integrada, primero, en la taifa de Toledo (figura 2) y después en el reino cristiano de Toledo. La taifa, surgida, junto con otras treinta, fueron reinos independientes nacidos al fragmentarse Al-Ándalus con la crisis del Califato en el año 1031. La de Toledo abarcaba gran parte de la Meseta Sur, comprendiendo los valles medios del Tajo y del Guadiana, con las actuales provincias de Madrid, Guadalajara, Toledo, Ciudad Real y parte de las de Ávila y Cáceres. Su límite septentrional eran las sierras de Gredos y Guadarrama, y el meridional las de Alcuña, Madrona y Alcaraz (Izquierdo Benito, R., 2002: 66-67). En él está incluida, pues, la que después será provincia de La Mancha (figura 2).

Este reino musulmán fue reconquistado por Alfonso VI en 1085, si bien para ser preciso hay muchas zonas de esta antigua taifa que no fueron ocupadas o estuvieron disputadas durante algunos años entre las taifas vecinas o tuvieron una ocupación incompleta (Ruiz Gómez, F., 2002: 76-82). En cualquier caso el nuevo reino conquistado pasó a formar parte del reino de Castilla sin constituir, en ningún momento, un reino o demarcación políticamente independiente, aunque mantuvo una cierta individualidad de carácter más geográfico que político-administrativo, (Iguual Luis, D., 2002: 173).

Figura 2
El reino de Toledo musulmán en los Primeros reinos de Taifas (1037)



Fuente: <https://sites.google.com/site/elartehispanomusulman/las-taifas-de-espana>

El éxito cristiano en la batalla de las Navas de Tolosa (1212) da lugar a una nueva etapa en el proceso histórico de formación del poblamiento bajomedieval de la Mancha bajo la dirección de las tres Órdenes Militares (Calatrava, San Juan y Santiago)¹,

¹ Buena parte de los territorios comprendidos entre el río Tajo y Sierra Morena estaban bajo jurisdicción de las órdenes militares: la Orden de Santiago (con sede en Uclés y extendida por otras zonas del reino de Toledo, como la Encomienda Mayor de Castilla y el Campo de Montiel, además de sus muchas posesiones en otros reinos de la Corona); la Orden de Calatrava (concentraba sus posesiones en el Campo de Calatrava, aunque también poseía fortalezas dispersas, como Zorita de los Canes); y la Orden de San Juan (cuyas posesiones se concentraban en el Campo de San Juan). En esa extensa zona existían muy pocos lugares de realengo hasta la

en competencia con otras iniciativas nobiliarias y de la corona no menos importantes. El avance de la frontera castellana hasta Sierra Morena continuó también hacia el este con la inmediata ocupación de Alcaraz (1213), toma que permitió completar el control de la ruta ganadera oriental explotada en adelante por la cabaña conquense. Hasta entonces, en esta mitad meridional de la Región residía una escasa población que se resguardaba al abrigo de castillos y ciudades fortificadas, pero bien pronto se incrementó el número de sus habitantes con la aparición de otras nuevas villas.

fundación de Ciudad Real (1255) (Rodríguez Espinosa, E. (2000): 230; 2003: 245).

Entre ellas destaca la fundación de Manzanares (1229) y, sobre todo, la de Ciudad Real (1255), rivalizando esta última con la rápida expansión de los caballeros calatravos (Panadero Moya, M., 2007: 24-25).

Para regular la administración de sus dominios, las Órdenes Militares constituyeron maestrazgos (en el caso de las de Calatrava y Santiago) y prioratos (en la de San Juan). Sus territorios fueron colocados bajo la autoridad de sendos Maestres, en las dos primeras, y de un Prior, en la última. Cada una de esas circunscripciones se dividía en partidos o provincias y éstas en encomiendas y en prioratos; los últimos eran, excepto en la de San Juan, circunscripciones solamente de orden espiritual. Los dominios de las Órdenes Militares a mediados del siglo XIII formaban ya una red de unos cincuenta castillos y más de ciento cincuenta lugares poblados, que estaban agrupados en una treintena de encomiendas (Ruiz, F., 2002: 132).

En esta etapa bajomedieval se aplica nuestro topónimo para designar al *Común de La Mancha* (1353), aunque este solo se extendía entre las riberas del Cigüela y del Guadiana y tenía por cabecera a Quintanar de la Orden (Pillet Capdepón, F., 2001: 27)². No obstante, casi todas sus tierras for-

maban parte de la comarca geográfica de La Mancha.

Hasta los primeros años del reinado de los Reyes Católicos se utilizaban para la recaudación de impuestos las circunscripciones eclesiásticas (arzobispados, obispados, arcedianatos etc.) como en la etapa inmediatamente precedente. Concretamente en 1447 se utilizaron 46 circunscripciones de este tipo entre las que se encontraban los arcedianatos de Toledo, Calatrava y Alcaraz (Cebreiro Núñez, J.I., 2012: 20).

En términos generales, las tierras de la submeseta sur fueron un espacio con características fronterizas hasta la batalla de las Navas de Tolosa (1212) (Rodríguez-Picavea Matilla, E., 1999: 29).

Es así como podemos afirmar que:

- 1) La Mancha, durante la Edad Media, no coincide con ninguna división político-administrativa con ese nombre. En su territorio se dan diferentes tipos de jurisdicciones o divisiones (señoríos, comunes, provincias fiscales etc.), pero nunca se identifica el nombre de ese territorio con ninguna de las divisiones administrativas que se crean. El territorio manchego unas veces había pertenecido a una unidad política y organizativa superior en la que sólo era una referencia espacial o paisajista (desde la Edad Media, se utilizó para designar una determinada zona geográfica del reino de Castilla o, si se quiere, del reino de Toledo), sin que tuviese ninguna entidad jurídico-administrativa propia; y otras, su territorio se distribuía entre diferentes jurisdicciones u organizaciones

² Los "comunes", eran asociaciones de pueblos de una misma jurisdicción con unos mismos fines fiscales y ganaderos. Precisamente, la Orden de Santiago dividió sus territorios en tres comunes: el Común de Montiel, el Común de Uclés, y el Común de La Mancha. Este último, fue creado en 1351 por el infante don Fadrique para satisfacer las demandas de varios concejos que reclamaban un reparto más equitativo de los impuestos. Sus territorios se extendían entre los ríos Guadiana y Gígüela, con cabeza en Quintanar de la Orden. Entre 1478 y 1603 son descritos como pertenecientes al Común de La Mancha, unos 22 municipios:

— En la actual provincia de Ciudad Real: Campo de Criptana, Arenales de San Gregorio, Pedro Muñoz, Socuellamos y Tomelloso.

— En la actual provincia de Cuenca: Los Hinojosos, Horcajo de Santiago, Mota del Cuervo, Pozorrubio, Santa María de los Llanos, Villaescusa de Haro y Villamayor de Santiago.

— En la actual provincia de Toledo: Cabezamesada, Corral de Almaguer, Miguel Esteban, La Puebla de Almoradiel, Quintanar de la Orden, El Toboso, La Villa de Don Fadrique y Villanueva de Alcardete (Martín de Nicolás, J., 1988: 37-43)

administrativas (territorios de la Órdenes, de realengo, del Arzobispado de Toledo...).

- 2) El topónimo se utiliza para denominar a una jurisdicción que no comprendía toda La Mancha. Es el caso del denominado Común de La Mancha (1385) que solo comprende unos cuantos municipios de la Comarca y que perdurará hasta casi finales de la Edad Moderna.
- 3) Se aplica el término para denominar una jurisdicción concreta que incluye en sus límites la comarca geográfica de La Mancha y otros territorios limítrofes que no son de ella desde el punto de vista geográfico, a la vez que excluye de sus límites a ciertos territorios que son manchegos. De nuevo el caso del Común de la Mancha.

1.3. Las divisiones territoriales del territorio manchego en los siglos XVI-XVII

En la Edad Moderna esta zona de la meseta sur, o lo que es igual el reino de Toledo, se identificó, en la práctica, con la denominada Castilla la Nueva, topónimo utilizado para diferenciarlo de Castilla la Vieja que era la zona allende del Sistema Central.

Hasta el siglo XVI, la parte oriental del reino de Toledo fue comúnmente denominada Mancha de Monte-Aragón, por llamarse así la sierra que media entre Chinchilla y el reino de Valencia, y el resto, simplemente, Mancha; más tarde se dividió también en Mancha Alta y Mancha Baja, según el nivel y curso de las aguas fluviales, comprendiendo, la primera, la parte NE, desde Villarrubia de los Ojos hasta Belmonte, y la segunda, la parte SO, incluyendo los campos de Calatrava y de Montiel, pero dependientes ambas del reino de Toledo,

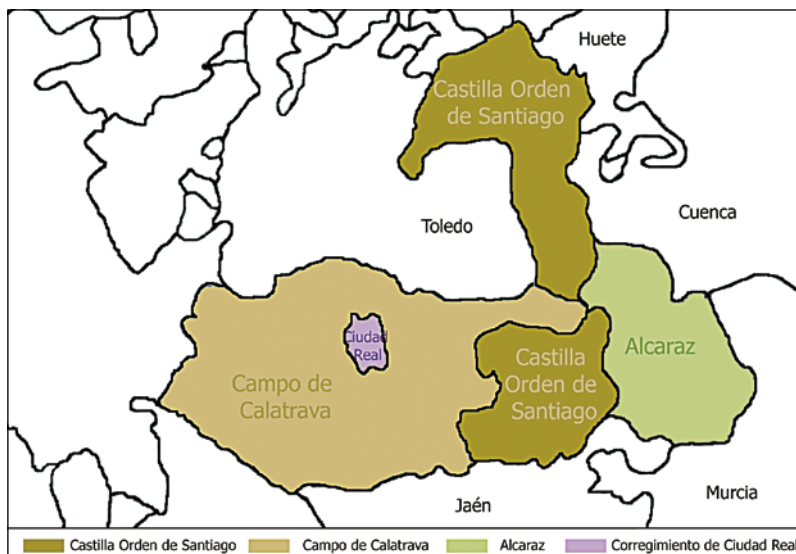
salvo algunas jurisdicciones especiales enclavadas en la misma (señoríos).

Las Cortes de Sevilla del año 1500 establecen dos tipos de provincias a efectos fiscales: las que estaban adscritas a cada una de las 17 ciudades con voto en Cortes y aquellas otras en las que la receptoría de los impuestos dependía directamente de la Contaduría Mayor de Hacienda. Entre las del primer grupo se encontraba Toledo y a su receptoría contribuían Ciudad Real, Alcaraz, Campo de Calatrava y Castilla del Orden de Santiago (Martínez Díez, G., 1983b: 9-12; Cebreiro Núñez, J.I., 2012: 28). La misma división se mantiene en el Censo de pecheros de 1528 (Alcaide, C., 2008; Carretero Zamora, J.M., 2008) en el que aparecen los informes o pareceres de Ciudad Real, Campo de Calatrava, Alcaraz y Castilla del Orden de Santiago (Cebreiro Núñez, J.I., 2012: 44-45) (figura 3).

En el *Vecindario de 1530*, al reseñar las tierras de las Órdenes de Santiago y San Juan, se habla del Partido de La Mancha (Pillet Capdepón, F. 2006: 37).

En la *descripción de 1540*, las provincias aparecen divididas en partidos o circunscripciones menores que, en algunos casos, denominan “provincias”, aunque en opinión de López-Salazar (2005: 17-62) “unas veces primaba la determinación jurisdiccional y otras los usos ganaderos o forestales. En el primer caso se llamaban partidos y, en el segundo, comunes”. Estos partidos de la provincia de Toledo son: el municipio realengo de Ciudad Real; Mesa Arzobispal de Toledo, capital Talavera; Campo de Calatrava, capital Almagro; Provincia de Castilla, capital Ocaña, y Alcaraz. En 1591, según las relaciones de Tomás González, el partido llamado Provincia de Castilla (de la Orden de Santiago) se subdividirá en dos partidos: provincia de Castilla de la Orden de Santiago, capital Ocaña; y Provincia de Castilla del campo de Montiel, capital Villanueva de los Infantes (Martínez Díez, G., 1983b: 69).

Figura 3
La Mancha según el Censo de pecheros de 1528



Fuente: Elaboración propia a partir de Cebreiro Núñez, J.I., 2012, pp. 56.

A su vez los partidos se dividieron en varias Alcaldías Mayores (Panadero Moya, M., 2007: 28).

En las *Relaciones Topográficas de Felipe II* (1575 y 1578), La Mancha, según las respuestas que dan en cada pueblo sobre su pertenencia a una determinada comarca, llegaba por el norte hasta el Tajo; por el oeste su límite estaba en Algodor; por el este y sudeste hasta Belmonte y Chinchilla de Montearagón (Arroyo Ilera, F., 2006: 71). Contestaciones y, por tanto límites, que ponen de manifiesto que la frontera o delimitación de La Mancha es muy confusa y difusa, dada la multiplicidad de jurisdicciones solapadas, compartidas, enclaves, exclaves y todo tipo de figuras jurídicas confluyentes en el contexto de la repoblación en que se hicieron. Sirva de ejemplo de cuanto decimos el sentido de pertenencia a las distintas comarcas y jurisdicciones de los habitantes que respondieron el cuestionario de las *Re-*

laciones Topográficas de Felipe II (1575 y 1578), estudiado por los hermanos López Gómez, J. y A. (1989 y 1990), en los que unas veces asumen su pertenencia a una determinada comarca al margen de la pertenencia jurisdiccional y otras sobreponen la pertenencia a la estructura jurisdiccional a la de la comarca. En otros casos, sin embargo, la coincidencia entre el dominio jurisdiccional y la morfología del terreno es tal que se ha configurado una comarca geográfica claramente delimitada. Es el caso del Priorato de Villanueva de los Infantes y el Campo de Montiel (Arroyo Ilera, F., 2006: 73).

En el Quijote se habla de la “provincia de la Mancha” (segunda parte, capítulo XXIII) pero esta cita no se ajusta a la realidad ya que la única provincia existente en estas tierras era la provincia santiaguista de Castilla, con diferentes divisiones internas (Pillet Capdepón, F. 2006: 36-37).

En el siglo XVII nace una nueva división territorial que sustituye a la del XVI y supone el tránsito desde las divisiones territoriales de raíces medievales, que se había mantenido durante el quinientos, a otra basada en la utilización de las ciudades con voto en Cortes (Artola, M., 1982: 121-122). Básicamente consiste en reducir las provincias existentes a solo las que se corresponden con las 17 ciudades y 1 villa con voto en Cortes, lo que da lugar, para nuestro caso, a la desaparición de las provincias de Castilla del Orden de Santiago, Campo de Montiel, Campo de Calatrava, Ciudad Real y Alcaraz, generando la desaparición de numerosos enclaves y con ello lograr una mejor configuración de las diferentes provincias (Cebreiro Núñez, J.I., 2012: 100) (figura 4).

Esta situación permanece hasta 1691 en que comienza a gestarse la provincia de La Mancha cuando se consideró que el reino de Toledo tenía demasiada extensión para ser bien administrado, y se vio convenien-

te dividirlo en dos, segregando del mismo: el municipio de realengo de Ciudad Real, los partidos de Almagro y Campo de Calatrava, de Alcaraz, y el de Villanueva de los Infantes del Orden de Santiago, con los que se inicia la configuración de la nueva provincia de La Mancha, si bien ésta no se completó hasta la época borbónica, en que le fueron incorporados los territorios de la Orden de Santiago que componían la Mesa de Quintanar de la Orden (Domínguez Ortiz, A., 1978: 195; Pillet Capdepón, F. 2006: 38).

Podemos concluir afirmando que ni durante el siglo XVI y casi en todo el XVII existió ningún tipo de jurisdicción o delimitación que tuviese el nombre de Mancha, si exceptuamos la consignación del partido de La Mancha en el vecindario de 1530, aunque sí se tuvo la conciencia de la existencia de un espacio diferenciado que era La Mancha, y, en muchos casos, el sentido de pertenencia al espacio o comarca manchega.

Figura 4
La Mancha a fines del XVII



Fuente: Elaboración propia a partir de Cebreiro Núñez, J.I., 2012, pp. 56.

2. La configuración de la Intendencia o provincia de La Mancha

Con la llegada de los Borbones en el siglo XVIII soplan vientos centralistas y, en ese ambiente, aunque tomando como base las divisiones territoriales (partidos/provincias) de los siglos XVI y XVII, se va a implantar en todo el territorio de la monarquía una nueva organización administrativa que se manifiesta, entre otros hechos, en la creación de las Intendencias como un modo de ejercicio del poder de forma centralizada (Rodríguez Espinosa, E., 2003: 240).

2.1. La división de España en Intendencias o provincias

La Intendencia es una institución claramente francesa³ que se implantó en España en dos etapas bien diferenciadas. En la primera de ellas, es J. Orry, en 1703, el que propone primero la instauración de esta nueva figura administrativa, pero distintas circunstancias políticas impidieron su puesta en práctica. El paso decisivo se dio en noviembre de 1711, durante la Guerra de Sucesión española, con la aprobación del plan de intendencias propuesto por Bergeyck, siendo designados, al mes siguiente, la primera promoción de intendentes para desempeñar todas las funciones relacionadas con las finanzas, la policía, la justicia y la guerra en la correspondiente intendencia, pero con la especial misión de actuar, al tiempo, en los territorios que el rey iba sometiendo a su autoridad tras

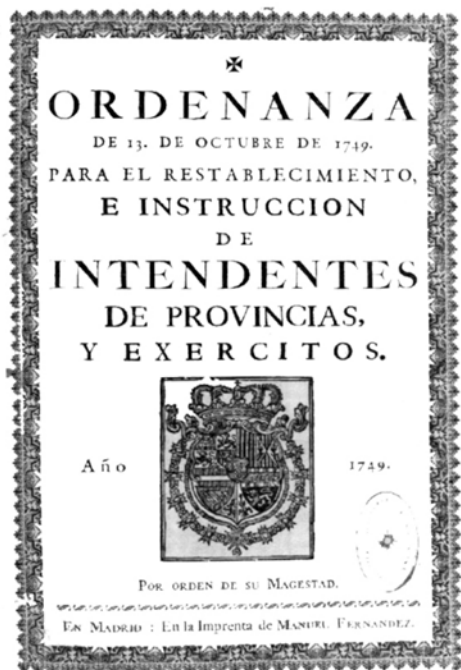
³ Francia se dividía en treinta y dos intendencias desde la época de Luis XIV. Los intendentes eran los representantes reales en cada una de estas circunscripciones administrativas, y muchos de estos cargos fueron copados por la nobleza. En general, el sistema demostró ser eficaz para el control de la administración provincial y su creación constituía un paso importante para la modernización de la administración francesa.

la ocupación militar derivada de la guerra. Estos intendentes se encargaban de la administración del ejército, de la organización de la Hacienda y de los gastos públicos de las provincias. Ello explica que la mayoría de las intendencias creadas entraran pronto en decadencia conforme iba cesando la actividad bélica en ellas. Sólo se mantuvieron en pleno ejercicio las intendencias de Aragón, Valencia y Cataluña (García-Baquero, A., 1989: 49-50). Al acabar la guerra, un Real Decreto —*Ordenanza de Intendentes de ejército y provincia* de 4 de julio de 1718— establece los Intendentes de Provincia y Ejército con carácter permanente. El intendente debería residir en la capital de la provincia, asumiendo el oficio y funciones del corregidor salvo en Barcelona, Cádiz, Mérida, Pamplona y Santa Cruz de Tenerife. Se establecen tres intendencias en la Corona de Aragón y dieciséis en las dos Castillas. Dos años más tarde se crea la intendencia de Extremadura. Entre el intento de 1711 y su consolidación en 1718 hay una variación: la aparición de una nueva Intendencia, La Mancha, surgida por el desdoblamiento de la de Toledo en las de Toledo y La Mancha y que no desaparecerá en ninguna de las divisiones territoriales o proyectos posteriores, aunque sí cambió el nombre por el de Ciudad Real y sufrirá alteraciones en sus límites (Martínez Díez, G., 1988: 70-71).

Ante la presión del poder judicial y de los corregidores que ven usurpadas sus funciones por los nuevos intendentes, el rey, mediante un decreto de 1 de marzo de 1721, suprimió las intendencias donde no había tropas, es decir, subsisten solo las intendencias de “ejército”, situación que se mantiene hasta 1749 (García-Baquero, A., 1989: 50).

En 1749, mediante una *Ordenanza* de 13 de octubre (figura 5), se restablecen las intendencias, las atribuciones de los intendentes y las extienden a todo el país. Dicha ordenanza es básicamente una dúplica, algo

Figura 5
Ordenanza de 13 de octubre de 1749
para el restablecimiento e instrucción de
Intendentes de provincias



Fuente: IBIS: Base de datos del Patrimonio Bibliográfico de Patrimonio Nacional

modificada, de la de 1718, constituyendo un documento muy elaborado y una buena prueba del ostensible interés de Ensenada —que la firmaba junto con el rey— por los saberes geográficos como herramienta para las estrategias de gobierno, pues la Ordenanza restablecida introduce, entre otras novedades, la de encomendar a los intendentes la formación de un *mapa geográfico de cada provincia, en que se distinguan y señalen los términos (...), bosques, montes y dehesas, ríos y lagos (...), calidades y temperamento de las tierras* (Camarero Bullón, C., 2002a: 153).

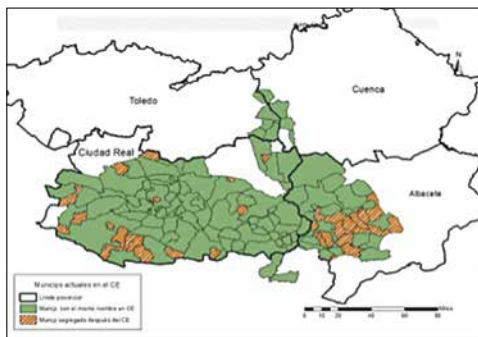
De esta forma el territorio correspondiente al reino castellano peninsular, según la Real Ordenanza de 13 de octubre de 1749, quedó dividido en 22 Intendencias o Provincias, que coinciden con las 21 ciudades con voto en Cortes tradicionales, más La Mancha⁴ (figura 6). A estas intendencias se les llamó también, en el lenguaje común, Provincia (Melón, A. de, 1977c: 790). No obstante, según Abbad y Ozanam (1992: 17) hubo ocho intendencias de ejército y dieciocho de provincia.

Como norma general, los intendentes ejercerían a la vez de corregidores de las capitales de sus demarcaciones provinciales, manteniéndose en sus cargos los restantes corregidores de partidos y los llamados gobernadores (corregidores de ciudades y villas con destacamentos militares o interés estratégico). Tanto corregidores como gobernadores quedaban sujetos a la autoridad del intendente, que pasaba a ser máximo representante del Estado (Camarero Bullón, C., 2002a: 155).

Unos días antes de la publicación de la Ordenanza sobre intendencias de 1749, la administración había puesto fin al sistema de arrendamiento de los impuestos y su sustitución por una recaudación directa, a la vez que ponía en marcha la gran averiguación fiscal conocida como *Catastro de Ensenada*, que habría de ser la base para la futura implantación de una única contribución en la Corona de Castilla en sustitución de las denominadas *Rentas provinciales*. En esa averiguación, los intendentes iban a desempeñar un papel fundamental (Camarero Bullón, C., 2002a: 153). La única contribu-

⁴ De ellas eran de ejército: Andalucía, Castilla, Extremadura y Galicia; y las restantes, de provincias, se clasificaron en tres categorías: de 1ª Clase: Madrid, Burgos, León, Granada, Córdoba, Toledo y Valladolid; de 2ª Clase: Cuenca, Jaén, Mancha, Murcia, Salamanca, y Segovia; y de 3ª Clase: Ávila, Guadalajara, Palencia, Soria y Toro (García-Baquero, A., 1989: 52). Fuera de estas intendencias castellanas estaban las de Aragón, Cataluña, Valencia y Mallorca, que eran todas ellas de ejército.

Figura 7
Intendencia de La Mancha (1749) y su relación
con las provincias y municipios actuales



Fuente: InBase. MECD: PARES: Respuestas Generales del CE. ArCGis. Elaboración propia

ponde con el Priorato de San Juan porque parte de sus diezmos (“*el terzuelo*”) lo pagaba a la catedral de Toledo (Donézar, M.^a: 1996: 24)⁷; y, de otra hay un saliente de La Mancha que penetra en la provincia de Toledo y que hoy corresponde a las actuales provincias de Cuenca y Toledo, porque esos municipios pertenecían jurisdiccionalmente a la Orden de Santiago. Algo semejante a lo que ocurre por el S. con Beas del Segura y Chiclana, hoy en Jaén, porque, a la sazón, pertenecían a la Orden de Santiago (Ferrer Rodríguez *et alii*, 2000: 22).

2.3. La organización municipal y de Partidos en la Intendencia de La Mancha

2.3.1. Los municipios que la integraban

Esta provincia o Intendencia de La Mancha, según la digitalización de las Respues-

⁷ Se corresponde con los municipios de Alcázar de San Juan, Arenas de San Juan, Argamasilla de Alba, Camuñas, Consuegra, Herencia, Madridejos, Quero, Tembleque, Turleque, Urda, Villacañas, Villafranca de los caballeros y Villarta de San Juan.

tas Generales publicada por el *Ministerio de Educación, Cultura y Deporte: Portal de Archivos Españoles (PARES)*, contaba con un total de 98 entidades de población, si bien hay que advertir que en ella se dan los siguientes errores:

- Se consigna *Horcajo de los Montes* como municipio perteneciente a la actual provincia de Ciudad Real e incluido en la provincia de La Mancha del Catastro de Ensenada, cuando por los límites del mismo que se señalan en la Respuesta número tres, corresponde a *Horcajo de Santiago*, hoy en la provincia de Cuenca, que sí está incluido dentro de la provincia de La Mancha en el XVIII, mientras que *Horcajo de los Montes* pertenecía a la provincia de Toledo.
- Algo parecido ocurre con la consignación en esta fuente de las Respuestas de *Solana del Pino* entre los municipios que integran la provincia de La Mancha, cuando sus límites (Respuesta número tres) son los correspondientes a La Solana, municipios ambos que actualmente son de la provincia de Ciudad Real, pero *Solana del Pino* no existía como municipio en el momento de realizar el Catastro de Ensenada, sino que era una aldea o lugar de Mestanza.

2.3.2. Correspondencia con las divisiones municipales actuales

Estas 98 entidades se corresponden con 127 municipios actuales (tabla 1 y anexo 1) debido a distintas circunstancias:

- a) Se da total coincidencia o con ligeras variaciones ortográficas entre el nombre del municipio del Catastro Ensenada y el municipio actual en 93 casos, a los que hay que añadir

Tabla 1
Municipios que comprendía la provincia de La Mancha. 1749

Provincia	Provincias y municipios actuales		nº municipios o lugares en CE que coinciden en nombre con los actuales	nº municipios actuales a los que afecta el CE (segregaciones y anejos)	Superf (ha) de municipios actuales a los que afecta el CE (segregaciones y anejos)	% de municipios incluidos en el CE s/ nº muncips. total	% Superf. de municipios incluidos en CE s/ superficie total
	nº municipios	Superf. (ha)					
Albacete	87	1.492.600	17	33	558.403	37,93	37,41
Ciudad Real	102	1.986.800	70	83	1.600.217	81,37	80,54
Cuenca	238	1.714.000	4	4	54.612	1,68	3,19
Jaén	97	1.349.600	2	2	39.536	2,06	2,93
Toledo	204	1.536.900	5	5	53.215	2,45	3,46
TOTAL	728	8.079.900	98	127	2.297.671	17,45	28,54

Fuente: MECD. PARES: Respuestas Generales del Catastro de Ensenada, e INE. Elaboración propia

otros cinco casos con especificidades que suman las 98 entidades con Respuestas en el Catastro:

a.1. Belvís/La Alameda, en la actual provincia de Ciudad Real, se corresponde, en la actualidad, con un municipio que no existía cuando se confeccionó el Catastro, concretamente Villanueva de San Carlos, en el que está englobada, por lo que hemos optado por identificar ambas denominaciones: Belvís/La Alameda con Villanueva de San Carlos.

a.2. Dos entidades con Respuesta —ambas en la actual provincia de Ciudad Real (Porzuna, antes en Málaga) y Tomelloso (antes en Socuéllamos)— que han dejado de ser aldeas o lugares y hoy son municipios.

a.3. Otras dos entidades del Catastro de Ensenada, igualmente en la provincia de Ciudad Real, en nuestros días siguen siendo anejos o aldeas de otros municipios —Cañamares (en Villahermosa) y Tirteafuera (en Almodóvar del Campo)—, por lo que no las hemos considerado municipios

b) De los municipios en los que coincide el nombre que reciben en el Catastro de Ensenada con el actual, es decir, de los 93, se han producido, con posterioridad, 31 segregaciones municipales —16 en la provincia de Albacete y 15 en la de Ciudad Real—, dos aldeas con Respuestas que se han transformado en municipios (Porzuna y Tomelloso), y una aldea que no tiene respuesta específica pero hoy es municipio (Elche de la Sierra), lo que hace un total de 127 municipios, de forma que, en principio, el territorio que tenían asignado La Mancha en el XVIII hoy se reparte entre los municipios cuyo nombre es coincidente con el actual o núcleo originario y entre los nuevos municipios segregados, por lo que hemos optado por contar, a la hora de fijar su extensión, ambos tipos de municipios⁸.

⁸ En Alcaraz se segregan 10 municipios: Casas de Lázaro, La Herrera, Masegoso, Paterna, Peñascosa, Povedilla, Robledo, Salobre, Vianos y Viveros; en Ayna se segrega Elche de la Sierra y del que, en 1857, se segrega Molinicos; de Peñas de San Pedro se segregan otros tres: Alcadozo, Pozohondo y Pozuelo; de Almadén

A la hora de comprender mejor estas situaciones particulares —entidades que realizan Respuestas pese a ser aldeas o lugares: Belvís/La Alameda, Cañamares, Porzuna, Tirteafuera y Tomelloso— conviene tener presente que los criterios utilizados en la contestación del Interrogatorio son: 1º) Las unidades catastrales habrían de ser las entidades de población con jurisdicción propia y, a tal efecto, la Real Junta de Única Contribución —a la que el rey encomendó la dirección suprema y autónoma del Catastro— no permitía que en la relación de bienes de un individuo figurasen bienes o rentas radicados en distintas poblaciones. Un individuo que se encontrase en tal situación debía entregar una declaración —memorial o relación— en cada uno de los pueblos donde fuese titular de algún bien o renta (Camarero Bullón, C., 2002b: 115), es decir, que la unidad catastral era el término municipal; y 2º) La operación catastral se llevó a cabo en todas las ciudades, villas o lugares-aldeas que tenían jurisdicción independiente o término separado, ordenando que, si no tienen ni jurisdicción independiente ni término separado, se procediese a una delimitación del territorio que les pertenecía, siempre que constituyeran alcabalatorio independiente (Ferrer Rodríguez, A., 2002: 106), es decir que el criterio establecido por la Real Junta para decidir si una población debía ser catastrada de manera separada de otra es que gozase de alcabalatorio propio, o lo que es igual, tuviese demarcación, a la que se le

se segregan dos: Alamillo y Almadenejos; de Almodóvar del Campo uno: Brazatortas; de Ciudad Real se segrega Poblete; de Fuente el Fresno uno: Los Cortijos; de Malagón se segrega Porzuna y de este El Robledo; de Manzanares: Llanos del Caudillo; de Mestanza se segregan dos: San Lorenzo de Calatrava y Solana del Pino; de Puertollano otros dos: Cabezarrubias del Puerto e Hinojosas de Calatrava; de Saceruela: Valdemanco del Esteras; de Socuéllamos se segrega Tomelloso; de El Viso del Marqués se segrega Almuradiel; de Campo de Criptana, Arenales de San Gregorio; y de La Solana: San Carlos del Valle.

repartía o encabezaba una cantidad anual que debía pagar en concepto de alcabalas, aunque en realidad abarcaba otros muchos gravámenes (los comprendidos en el cajón de sastre denominado rentas provinciales, que solían ser muchos) (Camarero Bullón, C., 2002b: 116).

En el caso de *Belvis/La Alameda*, que hoy forman parte del municipio de Villanueva de San Carlos pero este aún no existía cuando se confeccionó el Catastro de Ensenada ya que fue fundado durante el reinado de Carlos III (1772) con el Plan de Colonización Interior de las Nuevas Poblaciones de Sierra Morena (Olivera Poll, A. y Abellán García, A., 1987: 665), tenía, en el momento de realizar el Catastro de Ensenada término separado⁹, pero sus impuestos los abonaba al Sacro Convento de Calatrava¹⁰.

Cañamares y *Tirteafuera*, por el contrario, eran en el XVIII y son en la actualidad aldeas o anejos de otros municipios: Villahermosa y Almodóvar del Campo, respectivamente, aunque su situación no es idéntica. *Cañamares* en sus Respuestas nº 1 y 3 del Interrogatorio dicen expresamente que tiene término separado¹¹ y que está en-

⁹ Respuesta nº 3: "... y sus linderos o confrontaciones son, por toda la dicha circunferencia, el término de la Villa de la Calzada..." (AGS, DGR, 1ª remesa, libro 467, fº 352).

¹⁰ Respuesta nº 2: "...que la prezitada Villa es de señorío y pertenece al Sacro Real y Militar Convento de Calatrava, que se halla situado en las cercanías de ella, y los derechos que perzive dicho Sacro Convento son a saber: el Diezmo integro de todos granos, semillas y ganados, cuyo anual producto, según la comprehensión de los declarantes, es en estta forma: el Diezmo Entero de trigo montará doscientas y veinte fanegas al año; el de zevada, ziento y diez y seis fanegas; el de zenteno veinte y ocho fanegas; el de garbanzos diez fanegas; el de ganado de zerda seis fanegas, digo seis cavezas las que regulan en setenta y dos reales al respecto de doze cada una; y el de colmena tres enjambres los que computan en treinta y seis reales, a razón de doze reales cada uno; todo considerado, un año con otro, que es quanto pueden dezir sobre el contenido de esta segunda pregunta" (AGS, DGR, 1ª remesa, libro 467, fº 351).

¹¹ Respuesta nº 1: "Que esta dicha villa se llama Cañamares de el Orden de Santiago, en el suelo y Campo de

cabezada como villa por una determinada cantidad¹². Mientras que en *Tirteafuera*, en su respuesta n^º 3, se dice expresamente que no tiene término propio¹³ y que su contribución es una aportación a la villa de Almodóvar del Campo¹⁴.

En lo que respecta a *Porzuna*, lugar perteneciente a Malagón, tiene término delimitado¹⁵ y es de señorío¹⁶. Por último *Tomelloso* es un lugar de Socuéllamos¹⁷ y está encabezada por una determinada cantidad¹⁸.

Montiel, y en la respuesta n^º tres: "...y linda a levante, norte, poniente y sur con término de la villa de Villa Hermosa" (AGS, DGR, 1^a remesa, libro 468, f^º 429 y 430, respectivamente).

¹² Respuesta n^º 2: "...por lo que se halla encauzada, de presente, por razón de Alcauales, cientos, servicio ordinario y extraordinario y millones en quatrocientos ochenta y seis reales u nueve maravedies en cada un año..." (AGS, DGR, 1^a remesa, libro 468, f^º 430).

¹³ "A la tercera pregunta dijeron que este espresado lugar no tiene término propio por ser todo él de dicha villa de Almodóvar del Campo, y los Alcaldes que han sido y son de él, no usan en él más jurisdicción que en el rezintto del pueblo y sus vezinos, pues de lo que ocurre dan quenta a la capittal de dicha villa como cabeza de Partido que es, y responden" (AGS, DGR, Libro 470, f^º 420).

¹⁴ Respuesta n^º 2: "...y por el Concejo de ella [Almodóvar del Campo] se ymbia razón a las justicias de este lugar de la cantidad que han de repartir entre estos vezinos, así por razón de dichas Rentas Provinciales, como por Servicio Real Hordinario y Extraordinario..." (AGS, DGR, 1^a remesa, libro 470, f^º 419).

¹⁵ Respuesta n^º 3: "...el territorio que ocupa este término es siete leguas, de levante a poniente; legua y media, de norte al sur; y diez y siete de ora por legua de circunferencia. Linda a levante con la dehesa Real de Zacatena, a poniente con los términos de la villa de Piedra Buena y Montes de Toledo, al norte con el de la Fuente del Fresno, y al sur con el de Fernán Cavallero y parte de el de la citada de Piedra Buena; y su figura es la del margen" (AGS, DGR, 1^a remesa, libro 471, f^º 157).

¹⁶ Respuesta n^º 2: "A esta pregunta respondieron que esta población es de señorío y pertenece a la Excelentísima Señora Marquesa de Malagón, Duquesa viuda de Santistevan, quien percive los derechos siguientes..." (AGS, DGR, 1^a remesa, libro 471, f^º 156).

¹⁷ En el encabezamiento de las Respuestas se dice: "En el lugar de El Tomelloso, jurisdicción de la villa de Socuéllamos, en el Campo de Montiel..." (AGS, DGR, 1^a remesa, libro 470, f^º 454).

¹⁸ Respuesta n^º 2: "...Últimamente pertenecen a su Magestad en calidad de soberano los derechos y servicios

Estos 127 municipios de nuestros días que se corresponden, con bastante aproximación, con el territorio de las 98 entidades de población del CE, se distribuyen por las actuales provincias de Albacete (33) —en la que representan 37,9% de los municipios actuales y un 37,4% de su superficie también actual—; de Ciudad Real (83) —donde representan el 81,3% y el 80,5%, respectivamente—; de Cuenca (4) —donde significan el 1,6% y el 3,1%, respectivamente—; de Jaén (2) —donde alcanzan el 2,0% y el 2,9%, respectivamente—; y de Toledo (5) —donde suponen el 3,4% y el 3,4%, respectivamente (cuadro 1)—, por lo que bien podemos concluir que la intendencia de La Mancha se extendía, básicamente, por la actual provincia de Ciudad Real (alrededor del 80%) seguida, a mucha distancia, de la de Albacete (37% aproximadamente) y tiene un carácter casi simbólico en las restantes tres provincias de Cuenca, Jaén y Toledo. Una proporción semejante se obtiene si consideramos la distribución del territorio de la intendencia de La Mancha del siglo XVIII entre las provincias actuales (figura 7).

2.3.3. Los límites municipales

Cuestión diferente es si los límites municipales de mediados del siglo XVIII son los mismos que en nuestros días¹⁹. Al respecto hemos de considerar:

- a) Que los límites intermunicipales en el Antiguo Régimen distaban mucho

de Alcaualas, Quatro unos por ciento, Millones, Sisas y nuevos impuestos con lo Ordinario e Extraordinario, por los que este lugar se halla encavezado, y paga en la administración general y arcas que residen en la villa de Villanueva de los Infantes, en cada un año, diez y nueve mil y trescientos reales como consta del recudimiento, a que se remiten" (AGS, DGR, 1^a remesa, libro 470, f^º 458).

¹⁹ Donézar Diez de Ulzurrun, J.M.^a dice "aceptando la hipótesis común de trabajo de la permanencia en el tiempo de los actuales términos municipales" (1996: 22).

de ser tan nítidos como en nuestros días, debido, entre otras cosas, a que había territorios comunales cuyo aprovechamiento compartían entre ellos o que dos o más villas poseyesen conjuntamente la jurisdicción de una dehesa o de un monte, por no hablar de la complejidad de los distintos tipos de jurisdicciones y organizaciones, ya fuesen basadas en el señorío, en la estructura en provincias y partidos, en el rango urbano, en el goce de privilegios de villazgo o de exención, etc. que, lógicamente eran una fuente de conflicto (Camarero Bullón, C., 2002b: 117-118).

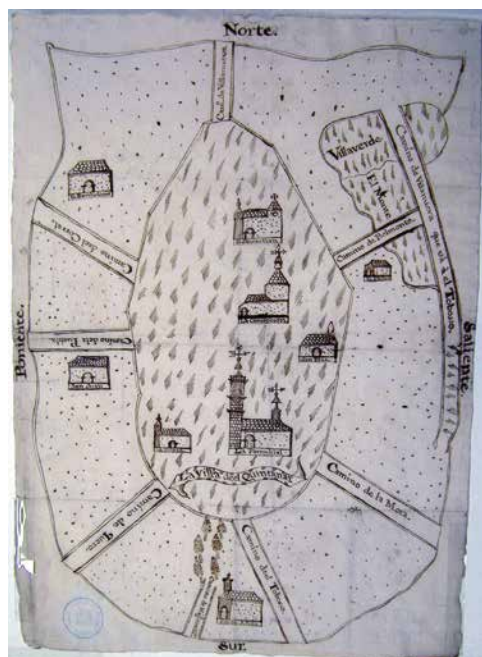
- b) Por otra parte se puede presumir, como ya se ha dicho, aunque no afirmar de forma categórica que los límites en un conjunto de términos municipales siguen siendo, en la actualidad, los mismos que se describen en el Catastro (pregunta nº 3), y que es probable que el trazado de la línea que los divide no haya experimentado cambios sustanciales con el transcurso de los años. Pero también hay que suponer que en otras ocasiones no exista coincidencia y que los límites han cambiado y en estos casos es necesario proponer trazados de tales límites que respondan a los límites documentalmente descritos (Ferrer Rodríguez, A., 2002: 100). Esta cuestión de los límites municipales en el Catastro y sus diferencias con las actuales delimitaciones ha sido estudiada por Amparo Ferrer Rodríguez (2002) para el conjunto de Andalucía y con más detalle para la provincia de Jaén, pero aún no se ha abordado para el caso de la provincia de La Mancha, aunque a título de muestra de la problemática que se dio pueden servirnos los casos que C. Camarero (2002b) ha estudiado para algunos pueblos de la provincia

de La Mancha y que dan lugar a las siguientes situaciones:

- Problemática en el *trazado de las propias fronteras interprovinciales* que, además conlleva, la delimitación de los términos colindantes de ambas. Es el caso de Quintanar de la Orden (La Mancha) (figura 8) con Puebla de Almoradiel (Toledo); el de Corral de Almaguer (Toledo) con Quintanar de la Orden (La Mancha); y el de Las Mesas (Cuenca) con Socuéllamos (La Mancha) (Camarero Bullón, C., 2002: 121-152).
- Otras veces la disputa no es solo fronteriza sino *de la jurisdicción de un territorio que dos o más municipios disfrutaban mancomunadamente* y que a la hora de confeccionar el catastro es necesario que todo o parte de ese territorio comunal pase a uno u otro municipio. Ante esta problemática se adoptan soluciones variadas y no siempre semejantes entre sí: a) Se adscribe parte del territorio comunal a cada uno de los municipios pero solo a efectos fiscales, dejando sin solución la cuestión de la resolución sobre la jurisdicción. Es lo que ocurre entre Quintanar de la Orden (La Mancha) (figura 8) y Puebla de Almoradiel (Toledo)²⁰; b)

²⁰ Entre Quintanar de la Orden (La Mancha) y Puebla de Almoradiel (Toledo) al producirse la segregación de la provincia de La Mancha de la de Toledo. Siendo ambos limítrofes Quintanar de la Orden queda en la primera de las provincias y Puebla de Almoradiel en la segunda, cuando se daba la circunstancia, además, de que ambas disfrutaban mancomunadamente, desde hacía mucho tiempo, la jurisdicción de un determinado territorio que, ahora, al tener que ser delimitado tanto por la división provincial como por la municipal era necesario ya adjudicarlo a una de las dos villas o ya establecer una mojonera entre ambas. Inicialmente se dejó la cuestión sin zanjar y, al cabo de unos meses, se procedió a establecer una mojonera con efectos solo para la ejecución y entrega de la documentación correspondiente a la Única Contribución, es decir, solo a efectos

Figura 8
 Mapa a mano alzada del término municipal de Quintanar de la Orden incluido en las Respuestas Generales del Catastro de Ensenada



Fuente: Archivo Histórico Provincial de Toledo

Se aplican criterios prácticos ante la falta de resolución judicial. Es lo que ocurre entre Corral de Almaguer (Toledo) y Quintanar de la Orden (La Mancha) que se disputan la posesión de la jurisdicción de la aldea de Villalobillos²¹; c) Se

fiscales, pero sin consecuencias a efectos del reconocimiento de la pertenencia de la jurisdicción (Camarero Bullón, C., 2002: 122-124 y 141-152).

²¹ En esta caso Corral de Almaguer (Toledo) y Quintanar de la Orden (La Mancha) se disputan la jurisdicción de la aldea de Villalobillos y no existe resolución judicial al respecto. Corral de Almaguer alega documentalmente su jurisdicción, pero la Real Junta de

aplican resoluciones distintas ante casos semejantes. Es el caso entre Mesas (Cuenca) y Socuéllamos (La Mancha)²²; d) Se duplica la documentación entre las dos entidades que tienen jurisdicción común. Es el caso del término de Aberturas de jurisdicción común entre Moral de Calatrava y Valdepeñas²³; y e) Se opta por que cada uno lo haga en el término de donde es vecino. Es el caso de *Santa María de los Llanos (La Mancha)* y *Mota del Cuervo (Toledo)* con relación al despoblado de Manjabacas, de aprovechamiento común de ambas, y se acuerda que

la Única Contribución, aplicando un criterio pragmático, ante la inexistencia de resolución judicial, deja la cuestión judicial a la espera de la resolución que haga la Chancillería y determina que cada una de las villas declare los aprovechamientos que tienen en la disputada Villalobillos (Camarero Bullón, C., 2002b: 122-124).

²² Las Mesas (Cuenca) y Socuéllamos (La Mancha) habían firmado una concordia de pasto y labor por la cual un determinado paraje quedaba bajo la jurisdicción de mero y mixto imperio de Socuéllamos a cambio de libertad de pastos para los de Mesa en otros parajes, dándose la circunstancia de que, en el paraje cuya jurisdicción se cedía, todas las tierras pertenecían a vecinos de Mesas. No obstante, a la hora de realizar el Catastro, los subdelegados de ambas villas exigen que los memoriales de tal paraje se den en las suyas respectivas, basándose uno en el goce de la jurisdicción y otro en la propiedad y cultivo de las tierras, decidiendo la Junta que cada uno las diese en el lugar de su vecindad (Camarero Bullón, C., 2002b: 124).

²³ Aberturas (La Mancha) era un amplísimo término que correspondía a un despoblado medieval de jurisdicción común entre Moral de Calatrava y Valdepeñas que había sido deslindado de los limitrofes y, a su vez, tenían comunidad de pastos Manzanares, Membrilla, Moral de Calatrava y Valdepeñas. Con el paso del tiempo, en este amplio término de Aberturas tanto los vecinos de Valdepeñas y Moral (que eran los que tenían la jurisdicción) como los de los de Manzanares y Membrilla (López-Salazar Pérez, J., 1994: 15-18 y 127-128) tenían comunidad de pastos, dando lugar a que el comunero de pastos quede doblemente recogido y descrito en las Respuestas generales de Valdepeñas y de Moral; mientras que las distintas tierras cultivadas, malinterpretando la doctrina de la Real Junta, se recogen en los pueblos de residencia de sus propietarios y poseedores (Camarero Bullón, C., 2002b: 124-126).

Tabla 2
Distribución de las entidades con Respuestas Generales de la Intendencia de La Mancha entre las provincias actuales

Partido	Rango administrativo			Total	Distribución por provincias				
	nº ciudades en CE	nº villas en CE	nº aldeas o lugares en CE		Albacete	Ciudad Real	Cuenca	Jaén	Toledo
Alcaraz	1	18		19	18	1			
Calatrava	1	44	2	47		47			
Santiago		31	1	32		21	4	2	5
TOTAL	2	92	3	98	18	69	4	2	5

Fuente: MECD: PARES. Respuestas Generales; InBase. Elaboración propia

cada villa lo haga en su respectiva provincia²⁴.

En la provincia de La Mancha de 1749, de las 98 entidades de población que tienen Respuestas Generales había dos ciudades: Alcaraz y Ciudad Real; 92 villas y 4 aldeas o lugares (Cañamares, Porzuna, Tirteafuera y Tomelloso), con una distribución entre las actuales provincias en la que el peso mayoritario lo tiene Ciudad Real, seguido a mucha distancia de Albacete y a mayor distancia aún de Toledo, Cuenca y Jaén (tabla 2 y anexo 2).

La provincia de La Mancha a mediados del XVIII no se correspondía con los límites de ninguna comarca geográfica concreta, ni siquiera con la totalidad de la que le da el nombre, pues una parte de ella —la que corresponde al Priorato de San Juan— estaba incluida, como se ha indicado antes, en la

provincia de Toledo. Es decir, quedan fuera de sus límites gran parte de La Mancha toledana y de La Mancha conquense. La demarcación que nos ocupa comprendía, sin embargo, la totalidad de las comarcas geográficas del Campo de Calatrava, del Campo de Montiel, del Valle de Alcudia y de la Sierra de Alcaraz y una parte de la de los Montes Norte (figura 1).

2.3.4. La división en Partidos de la Intendencia de La Mancha

El partido, en cuanto división provincial, tuvo, desde el primer momento un fin económico y, solamente de forma secundaria, judicial y militar. Este vocablo tenía dos acepciones: como circunscripción fiscal y como circunscripción histórica. Como circunscripción fiscal contaba con una Receptoría y era una forma de «partir» o distribuir la recaudación de la contribución cargada a toda la provincia. Con la creación por Fernando VI en 1749) de los intendentes-correctores provinciales se potenció la figura del partido como subdivisión provincial necesaria para el control hacendístico. De forma que, en 1752, el Intendente-corrector tenía como función la dirección provincial de Hacienda, Gue-

²⁴ Santa María de los Llanos (La Mancha) y Mota del Cuervo (Toledo) son términos fronterizos entre los que hay un término despoblado, Manjabacas, que es de aprovechamiento común de ambas. A la hora de confeccionar el Catastro el Subdelegado de cada una de las provincias a las que pertenecen cada villa pide a la del otro que lo haga en su territorio. Después de la oportuna consulta se resuelve que cada dueño de tierras en Manjabacas declare en el lugar de su vecindad (Camarero Bullón, C., 2002b: 126-127).

rra, Justicia y Policía y contaba con unos subdelegados, uno por cada partido, que realizaban la misma misión a una escala inferior (Donézar, J. M^a., 1996: 39-40).

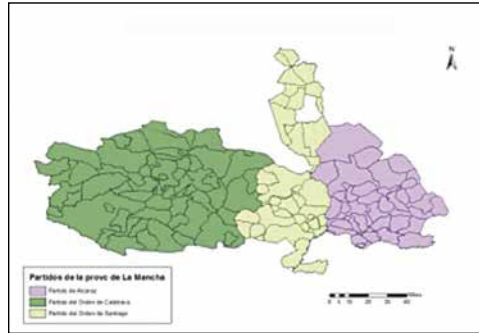
Tanto en la delimitación de las intendencias como en la de los partidos que las integran no se buscó ni se tuvo en cuenta ninguna uniformidad geográfica ni administrativa, sino la de mantener las jurisdicciones existentes hasta ese momento. Habrá que esperar hasta 1833 para que se hagan intentos en este sentido.

La recién creada provincia de La Mancha estaba integrada y articulada por los partidos de Alcaraz, Almagro y Campo de la Orden Calatrava, y Villanueva de los Infantes de la Orden de Santiago con extensiones y número de entidades muy diferentes entre ellos, el criterio dominante, para nuestro caso, son las demarcaciones de los territorios de las Ordenes Militares (tabla 3, figura 9 y anexo 1).

De todos estos partidos el de mayor extensión y número de entidades (47) era el de Calatrava, todo él comprendido en la actual provincia de Ciudad Real y distribuido por las comarcas geográficas del Campo de Calatrava, Valle de Alcudía y parte de los Montes Norte (figura 10).

El partido de Alcaraz (figura 11) tiene todas sus entidades (19), excepto una —Villanueva de la Fuente que hoy pertenece a

Figura 9
Partidos en la Intendencia de La Mancha



Fuente: InBase; MECD; PARES; C. de Ensenada. Respuestas Generales del CE. ArcGIS. Elaboración propia

Ciudad Real—, en la actual provincia de Albacete y se corresponde, aproximadamente, con la comarca geográfica de la Sierra de Alcaraz más algunos municipios de La Mancha.

Y, por último, el partido de Santiago (figura 12), con 32 entidades, se extendía por las actuales provincias de Ciudad Real (21), Cuenca (4), Jaén (2) y Toledo (5) y comprendía la comarca del Campo de Montiel, parte de la de La Mancha, y algunos municipios en las primeras estribaciones de Sierra Morena.

Figura 10
Partido de Almagro y Campo de Calatrava



Fuente: InBase. MECD; PARES; Catastro de Ensenada. Respuestas Generales del CE. ArcGIS. Elaboración propia

Tabla 3

La distribución de la superficie (ha) de los Partidos de La Mancha (1749)

Partido	Nº entidades en CE	Superf. (ha) en CE	% sobre Superf. CE
Alcaraz	18	536.355,44	24,3
Calatrava	47	1.086.684,65	47,6
Santiago	33	638.356,52	27,9
TOTAL	98	2.281.396,60	100

Fuente: Datos de anexo 2 y 3. Elaboración propia

Figura 11
Partido de Alcaraz



Fuente: InBase. MECD: PARES: Catastro de Ensenada. Respuestas Generales del CE. ArcGis. Elaboración propia

Figura 12
Partido del Orden de Santiago



Fuente: InBase. MECD: PARES: Catastro de Ensenada. Respuestas Generales del CE. ArcGis. Elaboración propia

Los municipios que integraban cada partido, aparte de la enumeración de los mismos en el anexo 1, se han representado en sendos mapas (figuras 10, 11 y 12), identificados con un número cardinal que se corresponde con el nombre del municipio en la relación que figura en dicho anexo.

2.4. La superficie de los municipios y de la provincia de La Mancha

2.4.1. La problemática de las unidades de medida en el Catastro

La determinación exacta de la superficie ocupada por esta provincia en el setecientos no resulta fácil, dada la enorme diversidad de prácticas metroológicas utilizadas en la época y a que las unidades métricas variaban de un pueblo a otro, y especialmente las medidas de superficie (Bringas Gutiérrez, M.A., 2005: 94). A lo que hay que añadir que en el Catastro aparecen medidas de naturaleza y concepción radicalmente distintas: unas veces basadas en la cantidad de trabajo consumido en las labores agrarias (aranzada, obrada, etc.); otras en la cantidad de grano sembrado (fanega de

puño...), y otras basadas en unidades de longitud como el marjal y la tahúlla (López Ontiveros, A., 1999: 198). Precisamente por esta problemática algunos autores (Kula, 1980) critican, por inútil, el intento de buscar equivalencias de las medidas premétricas con las actuales. Sin embargo, otros autores, como Lara Izquierdo (1984: 11-31)²⁵, López Ontiveros (1999²⁶: 194), Ferrer Rodríguez (2002), y Bringas Gutiérrez (2005: 106)²⁷, defienden y apoyan su utilidad.

²⁵ "No se podrá emprender la labor de una cuantificación objetiva y facilitar la interpretación de nuestro pasado económico, sin profundizar en las realidades sociales que generan los sistemas de medidas, pero tampoco sin trasladar sus magnitudes a nuestros equivalentes métricos".

²⁶ "Las medidas agronómicas se refieren con frecuencia a determinados tipos de aprovechamientos y cultivos y no a otros, responden a formas distintas de repartimientos, se aplican a tierras de calidades y productividades diferentes, imponen una determinada morfología agraria, etc., por lo que su conocimiento en detalle es muy útil para entender la génesis y estructura de los paisajes agrarios no sólo pretéritos sino actuales, supuesta la gran inercia de los mismos" (López Ontiveros, A, 1999: 194).

²⁷ "El esfuerzo por determinar las equivalencias de las medidas tradicionales resulta de gran interés y tiene un valor instrumental de primer orden para afrontar distintas investigaciones históricas, y muy especialmente,

En el caso de las Respuestas de La Mancha la unidad de medida que se emplea es la fanega, teniendo en cuenta que hay, en principio, dos tipos de fanegas: a) la fanega funcional, conocida como fanega de puño o sembradura, que es una forma de medir la tierra por la cantidad de grano consumido. En tierras de mejor calidad la fanega era más pequeña que en tierras peores; y b) la fanega convencional o fanega de cuerda, que toma su nombre del elemento instrumental que se utiliza en su medición. En algunos lugares (Jaén) suele simplificarse el término y se dice simplemente cuerda. Este tipo de fanega convencional es, pues, aquella que es susceptible de mensura mediante la cuerda, la vara o el estadal (Escalona Molina, M., 2009: 78-91).

Nosotros hemos abordado la cuestión del cálculo de la superficie en dos fases: en la primera, clasificando las distintas medidas de superficie que se dan en la pregunta número 9 del Interrogatorio, elección que se ha tomado porque, a pesar de que la referencia a medidas de superficie en las Respuestas del Catastro son muy numerosas, tanto en términos generales como en relación a la cabida que tienen de los distintos cultivos, nosotros hemos optado por elegir la correspondiente a esta pregunta porque entendemos que es la más específica para a la determinación de la unidad de superficie que se utiliza en cada municipio dado que es, precisamente, el objeto de la misma²⁸. Sobre la catalogación y el análisis de todas las Respuestas número nueve de la provincia de La Mancha (anexo 2), y siguiendo el método utilizado por López-Salazar Pérez (1986: 276 y 306-307; 1989: 251-252), Bringas Gutiérrez (2005) y Fe-

aquellas preocupadas por analizar la actividad agraria desde la perspectiva de la historia económica.

²⁸ Pregunta nº 9: *De qué medidas de tierra se usa en aquel pueblo: de cuántos pasos o varas castellanas en cuadro se compone, qué cantidad de cada especie de granos de los que se cogen en el término se siembra en cada una.*

rrer Rodríguez y Rodríguez Arcas (1996), hemos agrupado los distintos tipos de unidades que se facilitan y se ha propuesto la equivalencia de cada una de ellas con el Sistema Métrico Decimal, con el fin de poder calcular la superficie total del municipio, lo que no es óbice para que abordemos la problemática de otro tipo de unidades de medida en función de los cultivos cuando estudiemos los aprovechamientos agrarios.

En la segunda fase se ha calculado, en función de los resultados anteriores, la superficie de cada municipio en el XVIII y su resultado se ha comparado con la actual (anexo 3). Para esta segunda operación y en aquellos municipios donde la superficie total facilitada por el Catastro es por aproximación²⁹, hemos tomado el valor medio entre los dos valores indicados. Así, a título de ejemplo, en Alcolea de Calatrava donde se nos dice “...por el conozimientto que de él ttienen les pareze, prudentemente, que el ttodo de su comprensión será de nuebe a diez mill querdas de ttierra...” (AGS, DGR, 1ª remesa, libro 466, fº 325, Respuesta nº 10) se ha tomado para el cálculo el valor de 9.500 fanegas.

2.4.2. Las unidades de superficie utilizadas en La Mancha y su equivalencia con el Sistema Métrico Decimal

En el caso de La Mancha se declaran trece tipos de unidades de superficie ratificando lo antes comentado sobre las diferencias entre cada pueblo (anexo 3 y tabla 4). El grado de especificación es distinto de unos

²⁹ Caso de Alcolea de Calatrava: entre 9.000 y 10.000 cuerdas o fanegas; Almadén: entre 40.000 y 45.000; Ballesteros: de 10.500 a 11.000; Cabezarados de 16.000 a 17.000; Daimiel de 50.000 a 60.000; Fuen-caliente de 24.000 a 25.000; Osa de Montiel de 12.500 a 13.000; Peñas de San Pedro de 65.000 a 70.000; Socuéllamos de 48.000 a 49.000; Torralba de Calatrava de 13.500 a 14.000; y Villanueva de la Fuente de 15.000 a 16.000.

Tabla 4
Unidades de superficie utilizadas en las Respuestas Generales del CE

Unidad	Medida		nº entidades con esa medida	% del conjunto de entidades del CE	Equivalencia en ha
	Nº de varas	Nº de estadales			
Fanega o cuerda	96	576	43 ³⁰	43,88	0,6439
Fanega o cuerda	100	625	22 ³¹	22,45	0,6987
Fanega o cuerda	89,4	500	11 ³²	11,22	0,5590
Fanega de puño	96	576	10 ³³	10,20	0,6439
Fanega o cuerda	84	525	2 ³⁴	2,04	0,4931
Fanega o cuerda	90		2 ³⁵	2,04	0,5659
Fanega o cuerda	95,9	575	2 ³⁶	2,04	0,6428
Fanega o cuerda	96	500	1 ³⁷	1,02	0,5589
Fanega o cuerda	82		1 ³⁸	1,02	0,4698
Fanega o cuerda	86		1 ³⁹	1,02	0,5167
Fanega o cuerda	89,5		1 ⁴⁰	1,02	0,5604
Fanega o cuerda	93		1 ⁴¹	1,02	0,6043
Fanega de puño (12 celemines de 537 m ²)			1 ⁴²	1,02	0,6444
TOTAL			98	100,00	

Fuente: MECD: PARES. Catastro de Ensenada. Respuestas Generales. Pregunta nº 9. Elaboración propia

municipios a otros. Así hay Respuestas en las que se limita a afirmar el tipo de unidad que se utiliza “la medida que comúnmente

se usa en esta villa es a cuerdas de tierra de marco mayor, que comúnmente llaman, y es de quinientos y setenta y seis estadales” (Valdepeñas) (AGS, DGR, 1ª remesa, libro 469, fº 7º, Respuesta nº 9) o “la medida de tierra de que se usa en esta villa y su término es de noventa y seis baras castellanas en quadro y también se usa algunas bezes del nombre de

³⁰ Abenojar, Alcolea de Calatrava, Aldea del Rey, Alhambra, Almadén, Almedina, Ballesteros de Calatrava, Cabezarados, Calzada de Calatrava, Cañada de Calatrava, Cañamares, Caracué de Calatrava, Carrión de Calatrava, Corral de Calatrava, Cotillas, Cózar, Daimiel, Fuencaiente, Fuenllana, Manzanares, Membrilla, Moral de Calatrava, Picón, Piedrabuena, Pozuelos de Calatrava (Los), Puebla de Don Rodrigo, Riopar, Saceruela, Santa Cruz de Mudela, Solana (La), Torralba de Calatrava, Torre de Juan Abad, Valdepeñas, Villahermosa, Villamanrique, Villamayor de Calatrava, Villanueva de la Fuente, Villanueva de los Infantes, Villapalacios, Villar del Pozo, Villarrubia de los Ojos, Villaverde de Guadalimar, Viso del Marqués (El).

³¹ Alcaraz, Ayna / Elche de la Sierra, Balazote, Ballester (El), Barrax, Bogarra, Bonillo (El), Campo de Criptana, Hinojosos (Los), Horcajo de Santiago, Lezuza, Miguel Esteban, Munera, Ossa de Montiel, Peñas de San Pedro, Quintanar de la Orden, Santa María de los Llanos, Socuéllamos, Terrinches, Toboso (El), Tomelloso, Villarobledo.

³² Agudo, Almagro, Bolaños, Castellar, Fernancaballero, Granátula, Luciana, Mestanza, Pozuelo, Puertoollano, Torrenueva.

³³ Alcubillas, Beas de Segura, Bienservida, Cabezasmesada, Carrizosa, Fuente el Fresno, Malagón, Miguelturra, Montiel, Porzuna.

³⁴ Ciudad Real, Valenzuela.

³⁵ Tirteafuera, Chiclana.

³⁶ Albaladejo, Puebla del Príncipe.

³⁷ Almodóvar del Campo.

³⁸ Villamayor de Santiago.

³⁹ Argamasilla de Calatrava.

⁴⁰ Belvis/La Alameda.

⁴¹ Villanueva de Alcardete.

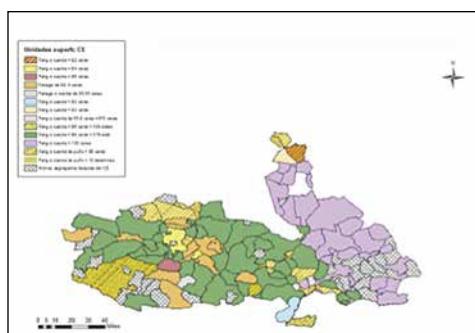
⁴² Santa Cruz de los Cañamos.

fanegas” (Villanueva de la Fuente) (AGS, DGR, 1^a remesa, libro 469, f^º 464, Respuesta n^º 9), y en otros casos se amplían los detalles y explicaciones: “la medida en común uso de el pueblo es a cuerdas de tierra, por el marco de nobenta y seis varas castellanas, que hacen quinientos y setenta y seis estadales de a quatro varas en quadro, toda de nueve mill doscientas y diez y seis baras quadradas” (Membrilla) (AGS, DGR, 1^a remesa, libro 472, f^º 235, Respuesta n^º 9). También hay casos en los que no se facilita ninguna unidad de medida de superficie y solo se utilizan fanegas de sembradura o de puño: “no se usa de medida alguna en las tierras porque, comúnmente, se entienden sus vezinos por fanegas de sembradura” (Carrizosa) (AGS, DGR, 1^a remesa, libro 468, f^º 228, Respuesta n^º 9).

Lo que sí queda evidente después de este análisis es que la medida más usada en las operaciones del Catastro fue la fanega de cuerda de 96 varas en cuadro, equivalente a 576 estadales ya que se emplea en más de la mitad (55,08%) de las entidades de población con Respuestas, incluyendo tanto las que así lo declaran como las que dicen utilizar la fanega de puño que, en opinión de López-Salazar Pérez (1989: 252), tiene la misma equivalencia. Le sigue, a mucha distancia la fanega o cuerda de 100 varas en cuadro equivalente a 625 estadales (22,4%) y la de 89 varas y 4/9 de otra en cuadro equivalente a 500 estadales (11,2%). El resto de medidas solo afectan a una o dos entidades de población.

Su distribución espacial no es regular pero, a grandes rasgos (figura 13), se puede afirmar que la fanega o cuerda de 576 estadales se utilizó, aunque no de manera uniforme, en el partido del Campo de Calatrava cuyo territorio pertenece hoy a la provincia de Ciudad Real y más concretamente en las comarcas geográficas del Campo de Calatrava (exceptuando el centro), Campo de Montiel, y Valle de Alcudia; la de 625 estadales se utilizó en el partido de Alcaraz

Figura 13
Distribución municipal de las unidades de medida utilizadas en el Catastro de Ensenada



Fuente: InBase. MECD: PARES: Respuestas Generales del CE. ArcGIS. Elaboración propia

hoy en la provincia de Albacete; y la de 500 estadales se utilizó, de una parte, en los municipios que hoy están en el entorno de Ciudad Real capital (Almagro, Bolaños, Fernáncaballero, Granátula, Pozuelo...) y de otro en algunos del Valle de Alcudia o sus proximidades (Agudo, Luciana, Mesanza, Puertollano..) y del Campo de Montiel (Castellar y Torrenueva).

Para buscar la equivalencia con el Sistema Métrico Decimal (tabla 5) hemos de considerar, siguiendo a López-Salazar Pérez (1986: 276), que la unidad básica o el submúltiplo básico en el sistema premétrico era el pie castellano que equivalía a 27,8635 cm o 0,278636 m. y que tres pies formaban una vara, es decir, que una vara media 0,835905 m ($0,278636 \cdot 3$), por lo que una vara cuadrada eran 0,6987 m² ($0,835905 \text{ m} \cdot 0,835905 \text{ m}$). Como quiera que un estadal tiene 11 pies en cuadro, el lado de un estadal será 0,278635 m \cdot 11 = 3,064495 m y la superficie del estadal será 9,39413 m² ($3,064495 \text{ m} \cdot 3,064495 \text{ m}$). En consecuencia la fanega de 576 estadales y 16 varas de perímetro será igual

Tabla 5
Equivalencia de las unidades de superficie utilizadas en las Respuestas Generales del CE con el Sistema Métrico Decimal

nº orden	Fanega	Nº de varas de lado (a)	Nº de estadales (b)	Nº de varas de c/ lado del estadal (c)	Estadal en cuadro o perímetro del estadal (d) (c*c)	Nº de varas cuadradas (e) (a*a)	Equiv. de fanegas en m ² (f) (e *0,6987)	Equiv. de fanegas en ha (g) (f/10000)
1	1	82				6.724	4.698,06	0,4698
2	1	84	525	3,67	13,44	7.058	4.931,42	0,4931
3	1	86				7.396	5.167,59	0,5167
4	1	89,4	500	4	16	8.055	5.628,03	0,559
5	1	89,56				8.021	5.604,27	0,5604
6	1	90				8.100	5.659,47	0,5659
7	1	93				8.649	6.043,06	0,6043
8	1	95,9	575	4	16	9.200	6.428,04	0,6428
9	1	96	500	4	16	8.000	5.589,60	0,5589
10	1	96	576	4	16	9.216	6.439,22	0,6439
11	1	100	625	4	16	10.000	6.987,00	0,6987
12	1 fanega de puño	96	576	4	16	9.216	6.439,00	0,6439
13	1 = 12 celemines ⁴³						6.444,00	0,6444

Fuente: MECD: PARES. Catastro de Ensenada. Respuestas Generales. Pregunta nº 9. Elaboración propia

a 9.216 (576 * 16) varas cuadradas, que multiplicado por 0,6987 m², que son los tiene una vara cuadrada, nos da 6.987 m² o 0,6439 ha.

2.4.3. La superficie de los municipios integrantes de la Intendencia manchega

El cálculo de la superficie que cada entidad con Respuestas en el Catastro no debería ofrecer problemas especiales una vez que conocemos las equivalencias de las diferentes unidades de medidas que se utilizaron en esta fuente con el Sistema Métrico Decimal y el número de esas unidades de cada una de ellas (Respuesta nº10)⁴⁴, y con

⁴³ 1 celemín es = 537 m², por lo que una fanega es = a 12 * 537 m² = 6444 m² o 0,6444 ha.

⁴⁴ Pregunta nº 10: Qué número de medidas de tierra habrá en el término, distinguiendo las de cada especie y calidad, por ejemplo, tantas fanegas, o del nombre, que tuviese la medida de tierra de sembradura de la mejor calidad, tantas de mediana bondad y tantas de inferior; y lo propio en las demás especies que hubieren declarado.

tal criterio se han recogido los resultados en el anexo 3.

Comparándolos con los que López-Salazar estima para el siglo XVI (1989: 259) se aprecia una variación importante, creemos, debido a la enajenación de dehesas por parte de la Orden de Calatrava, unas veces por venta y otras por cesión a los concejos (López-Salazar Pérez, J., 1989: 262-263). También arroja distinto resultado al que obtuvimos en otro trabajo nuestro (2003) debido a la utilización de las superficies utilizadas por Corchado (1983). No podemos olvidar, sin embargo, lo comentado antes sobre la problemática de los límites municipales en el XVIII que hacen que estos cálculos tengan sólo un carácter aproximativo y orientativo.

Hemos querido comparar, también, la superficie que tenían los municipios en el Catastro con la que tienen actualmente y calcular la variación tanto en hectáreas como en tantos por cien (anexo 3) de cada uno de ellos, siendo el resultado global

una diferencia de 24.586,40 ha menos a mediados del ochocientos que en nuestros días (1,08%), aunque en realidad es algo menor dado que entre las superficies municipales del XVIII faltan Almagro y Valenzuela que no facilitaron datos en la respuesta a la pregunta nº 10 del Interrogatorio y, de conocerse, deberían incrementarse al total.

Del total de las 98 entidades del Catastro hay que descontar las dos que acabamos de citar por no proporcionar datos sobre su superficie total, y otras dos (Tirteafuera y Cañamares) que siguen siendo anejos y por tanto no tienen término municipal propio en nuestros días, por lo que el número a comparar es el de 94 municipios. A la hora de calcular las superficies hemos tenido en cuenta las segregaciones municipales que se han hecho con posterioridad (anexo 3).

De ese conjunto de municipios un 38,2% tenían más superficie en el momento de hacer el Catastro que en la actualidad, es decir la han disminuido, mientras que el 61,7% restante la han incrementado, es decir, tienen ahora más extensión que en el XVIII (tabla 6).

Tanto en los municipios que aumentan su superficie como en los que la disminuyen el valor de incremento o de disminución dominante es el comprendido entre 0,1 y 25%, dándose, sin embargo, dos casos de especial relieve por experimentar un valor muy distante del resto. Se trata de El Ballesterio (Albacete) y Los Pozuelos de Calatrava (Ciudad Real).

En el primer caso pasa de 15 ha en el Catastro a 13.869 ha en nuestros días o lo que es igual de no tener prácticamente ningún término jurisdiccional a tener uno de extensión considerable. La causa de tener ese pequeño término en el XVIII está en relación con la apropiación que, según las Respuestas, había hecho su vecina y matriz ciudad de Alcaraz y el pleito que con ella

mantiene⁴⁵. En el caso de Los Pozuelos de Calatrava, que pasa de 953 ha a 8.400 ha, pensamos que se debe a que no se incluyó en las operaciones del Catastro, por tener otra jurisdicción, la dehesa de Calabazas (López-Salazar Pérez, J., 1989: 260), y en la actualidad está incluida en los límites de este municipio⁴⁶.

Para explicar estos cambios de extensión entre el siglo XVIII y nuestros días nos remitimos a lo expuesto antes sobre los problemas de jurisdicción en aquellas zonas de aprovechamiento compartido por dos o más municipios que, sin duda, repercute en la medición del conjunto de esos municipios y a la falta de un estudio preciso sobre los límites municipales en esa época. No obstante, según señala Donézar (1996: 19-31) debió darse, a la hora de cuantificar la superficie, una tendencia a la baja entre los peritos del pueblo y se producirían algunas ocultaciones entre los particulares, sin olvidar las muchas dificultades técnicas que tenían, dados los medios de la época, a la hora de conocer o medir la extensión total

⁴⁵ Respuesta nº 3: "No obstante que quando obtubo de su Magestad la grazia y privilegio de la jurisdicción que goza en primera instancia, eximiéndose de la dicha ciudad, se comprehendió también una legua de término, de que por entonzes se dio a la villa formal posesión, y posteriormente fue despojada de ella a instancia de dicha ciudad reserbanda a la expresada villa su derecho para que la pidiese y se le diese en los sitios que ser pudiese, y no pudiendo el común de sus vecinos, como se deja considerar, vivir sin la dicha legua de término pribatibo que tan lejitimamente les perteneze, por el servicio pecuniario que la dicha villa hizo a su Magestad de quatro mill ducados por referida grazia, como es expreso en dicho privilexio, para ser reintegrados de su derecho aún a costa de sus propios caudales están siguiendo pleito con dicha ciudad en el Supremo Consejo de Castilla esperando ya su definitiba determinación, y para su seguimiento tienen por su diputado en la Corte al señor Andrés Gómez, Alcalde ordinario de esta dicha villa". (AGS, DGR, 1ª remesa, libro 473, fº 93).

⁴⁶ Respuesta nº 3: "linde a levante con tierra de la Encomienda de Herrera, que goza el Serenissimo señor Ynfante; a poniente con la deesa de Calavazas y término de la villa del Corral.". (AGS, DGR, 1ª remesa, libro 471, fº 184).

Tabla 6
Variación (%) de la superficie municipal
desde el CE hasta hoy

Aumentan superficie del CE a la actualidad	
Tipo de variación (%)	nº municipios
> 0,1-25	25 ⁴⁷
> 25-50	10 ⁴⁸
> 50-75	9 ⁴⁹
> 75-100	4 ⁵⁰
> 100-500	8 ⁵¹
> 500-1.000	2 ⁵²
> 1.000	2 ⁵³
TOTAL	60
Disminuyen superficie del CE a la actualidad	
Tipo de variación (%)	nº municipios
<0-1-25	19 ⁵⁴
<25-50	11 ⁵⁵
< 50-75	4 ⁵⁶
TOTAL	34

Fuente: MECD: PARES. Catastro de Ensenada. Respuestas Generales. Pregunta nº 9. Elaboración propia

de un municipio en los que los baldíos no siempre se incluyeron.

⁴⁷ De menor a mayor: Argamasilla de Calatrava, Santa María de los Llanos, Villar del Pozo, Quintanar de la Orden, Fernancaballero, Balazote, Pozuelo de Calatrava, Barrax, Peñas de San Pedro, Picón, Villarobledo, Villapalacios, Agudo, Torralba de Calatrava, Campo de Criptana, Villanueva de los Infantes, Socuéllamos, Alcolea de Calatrava, Bolaños de Calatrava, Viso del Marqués (El), Villamayor de Santiago, Terrinches, Daimiel, Carrión de Calatrava, Malagón.

⁴⁸ De menor a mayor: Fuente el Fresno, Manzanares, Bienservida, Villanueva de la Fuente, Mestanza, Santa Cruz de Mudela, Santa Cruz de los Cañamos, Aldea del Rey, Luciana, Almadén.

⁴⁹ De menor a mayor: Granátula de Calatrava, Puertollano, Bogarra, Miguel Esteban, Villahermosa, Puebla del Príncipe, Abenobar, Fuencaiente, Caracué de Calatrava.

⁵⁰ De menor a mayor: Fuencaiente, Caracué de Calatrava, Piedrabuena, Valdepeñas.

⁵¹ De menor a mayor: Ciudad Real, Ayna, Albaladejo, Ossa de Montiel, Los Hinojosos, Solana (La), Cañada de Calatrava, Riopar.

⁵² De menor a mayor: Corral de Calatrava, Villanueva de San Carlos.

⁵³ De menor a Mayor: Pozuelos de Calatrava (Los), El Balletero.

En resumen, los tres partidos y las 98 entidades de población de la intendencia de La Mancha sobre los que se realizan las operaciones del Catastro ocupan, en la actualidad, 127 municipios que se reparten, en distinta proporción, entre las actuales provincias de Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Jaén y Toledo y ocupaban una extensión algo superior a los 22.813 km² mientras que en la actualidad la superficie de esos mismos municipios es de 23.059 km². Es decir, prácticamente iguales, pues la diferencia tan solo es de un 1,1%, lo que indica no solo que el Catastro de La Mancha se hizo con rigor, sino que, este dato, parece indicar que se debieron medir la gran mayoría de los términos municipales de la Intendencia en lugar de dar un valor aproximado, algo que se intuye también a partir de la correspondencia cruzada entra la Real Junta de Única Contribución y el intendente de la provincia, Pedro Manuel de Arandia Santisteban (Camarero Bullón, 1998). Ello explicaría la precisión del valor obtenido y reflejado en el Catastro. Confirmaría, asimismo, la hipótesis que más arriba recogemos, en la nota pie de página nº 19, de que los términos municipales han permanecido hasta nuestros días con relativas pocas variaciones.

3. De la Intendencia de La Mancha a la actual provincia de Ciudad Real

A partir de 1749 ya no faltará nunca en ninguna división territorial de España la

⁵⁴ De menor a mayor: Cabezarados, Torre de Juan Abad, Cózar, Munera, Almodóvar del Campo, Ballesteros de Calatrava, Miguelturra, Horcajo de Santiago, Lezuza, Villanueva de Alcardete, Cabezamesada, Membrilla, Carrizosa, Castellar de Santiago, Villamayor de Calatrava, Villaverde de Guadalimar, El Bonillo, Villarrubia de los Ojos, Fuenllana.

⁵⁵ De menor a mayor: Beas de Segura, Alcubillas, Alhambra, El Toboso, Alcaraz, Saceruela, Montiel, Calzada de Calatrava, Almedina, Torrenueva, Moral de Calatrava.

⁵⁶ De menor a mayor: Cotillas, Puebla de Don Rodrigo, Chiclana del Segura, Villamanrique.

provincia de La Mancha, aunque cambiará su nombre, su extensión y su capital. Los hitos más significativos de estos cambios son los siguientes:

3.1. Cambios administrativos entre la división de Ensenada (1749 y la de Floridablanca (1789)

Con anterioridad a la división de Floridablanca tienen lugar dos hechos especialmente significativos en la provincia de La Mancha: a) la capital vuelve de Almagro a Ciudad Real (1761) (Pillet Capdepón, F., 1996: I 138-139); y b) mediante Real Cédula de 13 de noviembre de 1766 se separan los Corregimientos de las intendencias, lo que permite que Ciudad Real se considere una jurisdicción propia dentro de la provincia de La Mancha (Cebreiro Núñez, J.I., 2012: 137).

3.2. La intendencia de La Mancha en la división provincial de Floridablanca (1789)

Un paso muy significativo en la provincialización es lo realizado por el Conde de Floridablanca en 1789, fruto de la información que, el 22 de marzo de 1785, solicitara de los intendentes sobre las jurisdicciones inferiores y lugares de su intendencia. Los datos aportados por los intendentes fueron publicados por la Imprenta Real en 1789 en dos volúmenes, el primero bajo el título *España dividida en Provincias o Intendencias y subdividida en partidos, corregimientos, alcaldías mayores, gobiernos políticos y militares, así realengos como de órdenes, abadengo y señorío, y el segundo como un Nomenclátor o prontuario*, donde se detallan, por orden alfabético, todas las ciudades, villa, aldeas, lugares, sitios, cotos etc. Es una fuente excepcional por la información que nos aporta sobre la situación jurisdiccional de España en la terminación del Antiguo Régimen (Vilar, M^ª J., 2004: 23).

La provincia de la Mancha en esta nueva división⁵⁷ figura con el mismo nombre que en 1749 y presenta las siguientes novedades con respecto a aquella: a) la capital está en Ciudad Real en lugar de en Almagro; b) la provincia se divide en el Corregimiento de Ciudad Real; Partido de Almagro y Campo de Calatrava; Partido de Villanueva de los Infantes, del Orden de Santiago; pueblos agregados al Partido de Villanueva de los Infantes; y Partido de Alcaraz (figura 14). La división “Pueblos agregados al Partido de Villanueva de los Infantes” —los que formaban la antigua Mesa de Quintanar de la Orden— no suponen la incorporación de nuevos pueblos con respecto a la intendencia de 1749, ya que estos estaban incluidos en el Partido del Orden de Santiago⁵⁸; c) se producen algunos cambios de demarcación, como Membrilla, que en 1749 estaba en el partido de Calatrava y en la nueva división lo está en el de Villanueva de los Infantes; o el Real Sitio de Ruidera, que estaba en el Orden de Santiago y pasa al Orden de San Juan; d) también tienen lugar algunos cambios de rango administrativo o jurisdiccional. Concretamente Porzuna y Tomelloso, que en 1749 aparecen como aldeas de Malagón y Socuéllamos, respectivamente, ahora son consideradas villas; e) aparece un nuevo pueblo con el rango de villa que es San Carlos del Valle que en la división de 1749 no existía; f) mantiene la misma extensión y se corresponde con los mismos municipios actuales que la intendencia de Ensenada, aunque el detalle

⁵⁷ Conde de Floridablanca: *España dividida en Provincias o Intendencias y subdividida en partidos, corregimientos, alcaldías mayores, gobiernos políticos y militares, así realengos como de órdenes, abadengo y señorío*, Tomo I, pp. 374-390.

⁵⁸ Cabezaamesada, Campo de Criptana, Hinojosos (Los), Horcajo de Santiago, Miguel Esteban, Quintanar de la Orden, Socuéllamos, Santa María de los Llanos, Toboso (El), Tomelloso, Villamayor de Santiago y Villanueva de Alcardete.

Figura 14
División de la provincia de La Mancha en la división provincial de Floridablanca (1789)

PROVINCIA DE LA MANCHA.		
Division de la Provincia de la Mancha.	{ PARTIDO de Almagro, y Campo del Orden de Calatrava. }	374
	{ PARTIDO de Villanueva de los In- fantes, del Orden de Santiago. . . }	378
	{ PUEBLOS agregados al Partido de Villanueva de los Infantes. }	380
	{ PARTIDO de Alcaráz. }	381

Fuente: Conde de Floridablanca: España dividida en provincias e intendencias... Tomo I, pág. 59

de jurisdicciones es mucho mayor⁵⁹; y g) se sigue extendiendo por las mismas cinco provincias actuales (Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Jaén y Toledo).

3.3. La reforma de M. Cayetano Soler (1799)

El Secretario del Despacho de Hacienda D. Miguel Cayetano y Rabassa hizo algunas reformas con el deseo de mejorar la hacienda pública y a tal fin suprime varios órganos intermedios entre la Hacienda central y las locales, y plantea reformas territoriales que diesen mayor agilidad recaudatoria y contribuyeran a racionalizar la administración existente. A tal fin crea nuevas provincias⁶⁰, segregándolas de las más extensas, mediante Real Decreto de 25 septiembre de 1799, complementado con una *Instrucción* de 4 de octubre de ese año, de forma que el número

⁵⁹ En Ciudad Real hay 1 ciudad, 4 aldeas, y un coto; en Almagro o Calatrava: 45 villas, 30 aldeas, 1 lugar, granjas 64, cotos 5 y despoblados 1; en Villanueva de los Infantes o Santiago: 35 villas, 2 aldeas, 54 granjas, 12 cotos, 1 sitio, y 4 despoblados; en Alcaraz: 1 ciudad, 16 villas, 15 aldeas, 398 granjas, 4 cotos y 6 despoblados (Martínez Díez, G., 1983: 72).

⁶⁰ Cádiz, Málaga, Santander, Alicante, Cartagena y el Principado de Asturias.

de provincias españolas llega a 44; y, mediante Real Orden de 8 de diciembre de 1799 y otras promulgadas entre 1801 y 1805, se suprimieron enclaves y se reforman los límites de provincias y partidos con el criterio de que la capital de cada partido estuviese a la menor distancia de la capital provincial (Cebreiro Núñez, J.I., 2012: 154-155).

En el caso de La Mancha, los cambios más significativos fueron: a) la agregación a esta provincia del Priorato de San Juan con Alcázar procedente de la de Toledo junto con Mota del Cuervo; y b) el paso de Villarrobledo, Balazote y Munera desde la provincia de La Mancha a la de Cuenca (Burgueño, J., 1997: 361 y Rodríguez Domenech, M^a A., 2008: 355-356).

3.4. Los proyectos del XIX anteriores a 1833

Con la invasión napoleónica, los dos gobiernos que surgen en España —José I y Cortes de Cádiz— se plantean una nueva división de territorio aunque cada uno por su lado y, debido a los acontecimientos políticos ocurridos, ninguno llevado a la práctica. No obstante sí se llegaron a publicar los oportunos textos legislativos para su implantación gracias a los que nos es posible conocer tanto la “filosofía” que los inspira como los cambios de límites a los que hubieran podido dar lugar.

Estos dos proyectos que, por otra parte, no son los únicos, pueden considerarse los precedentes más inmediatos a la división provincial vigente llevada a cabo en 1833 y, además, sirven de puente entre la de 1789 característica del Antiguo Régimen y la actual de carácter liberal.

3.4.1. El proyecto de división en prefecturas de José I (1810)

El gobierno de José I por decreto de 17 de abril de 1810 (Gaceta del 4 de mayo)

crea en todo el territorio peninsular 38 Prefecturas divididas en 111 subprefecturas, a razón de 3 subprefecturas por cada una de las prefecturas a excepción de Ciudad Real, Cuenca, Madrid y Teruel que sólo tenían dos. A la vez, cada una de las subprefecturas se dividían en municipalidades, planteamiento que supone un gran avance de racionalización y uniformidad con respecto a la división de Floridablanca a la que trata de sustituir (Rodríguez Espinosa, E., 2003: 245).

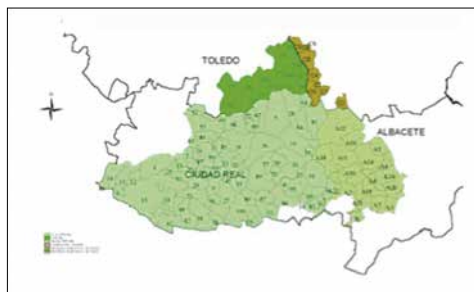
La prefectura de Ciudad Real según el texto legal (figura 15) tenía 557,9 leguas cuadradas que equivalían a 17.215 km² ⁶¹ y estaba dividida en las subprefecturas de Ciudad Real y Alcaraz (Melón, A. de, 1952 y 1977, pág. 696).

El decreto de 17 de abril de 1810 inserta, sobre cada una de las prefecturas, un texto conocido como “explicaciones” que nos permiten aproximarnos a los límites propuestos en esta reorganización territorial y que, en general, transcurren por los cursos fluviales. Para Ciudad Real estos límites son los siguientes (Melón, A. de, 1977: 713-715): a) límite occidental: río Bullaque, b) límite sur: río Guadalmez hasta su unión con el Zújar, c) límite NE: río Gigüela hasta Torrelengua, d) límite SE: Sierra de Alcaraz y nacimiento del río Mundo (Rodríguez Espinosa, E., 2003: 246).

El detalle de estas “explicaciones”, sin embargo, a la hora de precisar los términos municipales que incluyen ofrece serias dificultades. Así, el límite NW está fijado, como acabamos de indicar, en el curso del río Bullaque y este afluente del Guadiana cruza, de N a S, los términos de Porzuna y Piedrabuena por lo que no sabemos si tales términos con sus antiguos límites fueron excluidos en su totalidad de la prefectura de Ciudad Real o sólo la parte de ellos situada al oeste del Bullaque. Algo semejante

⁶¹ Cada legua cuadrada equivalía a 30,858 Km² (G. MARTÍNEZ DIEZ: ob. cit, 1988, pág. 76).

Figura 15
Proyecto de división en prefecturas de José I (1810)



Fuente: Rodríguez Espinosa, E., 2003: 261

ocurre en el límite Sur sobre el que se dice en las “explicaciones” que discurre al norte de Albaladejo y Villamanrique lo que, entendemos, supone la exclusión de estos dos términos de la prefectura de Ciudad Real. Hechos explicables por el desconocimiento cartográfico que se tenía de estas zonas (Burgueño, J., 1997: 372)

Estas prefecturas reciben el nombre de su capital, aunque con anterioridad hubo otro proyecto, atribuido a Lorente, en el que en lugar de prefecturas se utilizaba el término de “departamentos” y a cada uno se designaba con el nombre del río más importante que lo atravesaba o, en algunos casos, con el de algún accidente geográfico destacado. En este contexto la prefectura de Ciudad Real se denominó antes “Departamento de los Ojos del Guadiana” (Pillet Capdepón, F, 1996: 136)

El mapa de la prefectura supone, con respecto al de 1789, los siguientes cambios: a) incorporación de Chillón, con su anejo Guadalmez, procedente del partido de Santa Eufemia en la provincia de Córdoba; b) incorporación de Consuegra, Madridejos, Urda y Villacañas procedentes del Priorato de San Juan en la provincia de Toledo; c) incorporación de la Puebla de D. Fadrique

procedente del partido de Infantes en la provincia de Toledo; d) incorporación de algunos pueblos del partido de San Clemente en la provincia de Cuenca (Horcajo, El Pedernoso, El Provencio, Los Hinojosos, Mota del Cuervo, Santa María de los Llanos y Pozorrubio); e) Segregación de los municipios de Albaladejo y Villamanrique, en el SE. De Ciudad Real, y los de Agudo, El Robledo, Luciana, Piedrabuena, Porzuna, Puebla de D. Rodrigo, Saceruela y Valdemanco, en el W. de la provincia de la Mancha en la actual de Ciudad Real.

3.4.2. El proyecto constitucional de división provincial de 1822

La Constitución gaditana de 1812 disponía en su artículo 11, que: «*Se hará una división más conveniente del territorio español por una ley constitucional, luego que las circunstancias políticas de la Nación lo permitan*». En cumplimiento de este precepto constitucional en el verano de 1813 don Felipe Bauzá, comisionado por la Regencia, preparó un proyecto de división provincial en 44 circunscripciones que, después de los retoques hechos por Miguel de Lastarria, la Comisión de Gobernación del Consejo de Estado redujo a 39 en su dictamen del 25 de marzo de 1814⁶².

⁶² Tanto en el proyecto como en el dictamen emitido se aprobaba la existencia de una provincia de La Mancha, provincia subalterna de otra principal que era Toledo. Este proyecto no fue aplicado hasta 1821-1822, ya que con el regreso de Fernando VII el 6-V-1814 toda la obra legislativa de las Cortes de Cádiz quedó derogada o paralizada por la disolución de las mismas, y así el proyecto de división territorial que todavía no había culminado ni alcanzado vigencia, quedará en suspenso y archivado. El comienzo del "Trienio Liberal" con el levantamiento de Riego, el 1 de enero de 1820, volverá a poner de actualidad el propósito de llegar a una nueva división provincial y para ello el gobierno designa una Comisión Gubernativa, de la que forma parte el mismo don Felipe Bauzá, autor del proyecto de 1813. El nuevo proyecto, que contemplaba 47 circunscripciones (sin contar las Canarias), en vez de los 44 del proyecto de 1813, fue elevado a las Cortes por el gobierno el año 1821. Las Cortes nombraron una co-

misión parlamentaria presentó a las Cortes y que estas aprobaron en 1822, la antigua provincia de la Mancha aparece dividida en dos: Mancha Alta con capital en Chinchilla y Mancha Baja con capital en C. Real. Pero esta división fue derogada un año después con la reposición absolutista de Fernando VII. En esta reforma se presentaba así la provincia llamada Mancha Baja: «*Es con pocas alteraciones, la que se ha conocido hasta ahora con el nombre de provincia de La Mancha. Su capital Ciudad Real. Tiene de población 296.525 almas*» (Diario de Sesiones de las Cortes, 22 de septiembre de 1821 a 14 de febrero de 1822).

Los límites trazados se aproximan mucho a los que se harán en 1833 en la división de Javier de Burgos. Las diferencias existentes entre ambas circunscripciones son: por el Norte en 1822, quedaba fuera la villa de Herencia; por el Oeste se ampliaba la línea divisoria hasta comprender Alía (Cáceres), Castilblanco, Valdecaballeros, Herrera del Duque, Helechosa, Villarta, Tamurejo, Fuenlabrada, Garlitos, Baterno, Siruela, Capilla y Peñalsordo (Badajoz); por el Sur en cambio, se reducía, dejando al otro lado, Terrinches y Albaladejo; para finalmente por el Este añadir a los actuales límites las villas de Ossa de Montiel y Villarobledo (Martínez Díez, G., 1988: 69 y 81-82) (figura 16).

3.4.3. División provincial de 1833

En la minoría de edad de Isabel II, la Reina Gobernadora nombra a don Javier de Burgos ministro de Fomento el 21-X-1833 y le encomienda: «*que se dedique antes de todo a plantear y proponerme, con acuerdo del Consejo de Ministros, la división civil del territorio español, como base de la Ad-*

misión especial parlamentaria para dictaminar el proyecto gubernamental que elevó el número de provincias hasta 50 (Rodríguez Espinosa, E., 2003: 248).

Figura 16

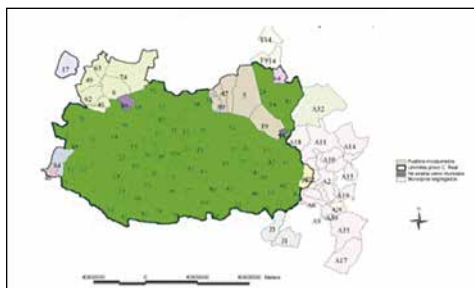
La provincia de la Mancha en el proyecto de 1812



Fuente: Rodríguez Espinosa, E., 2003: 262

Figura 17

La formación de la actual provincia de Ciudad Real. 1833



Fuente: Rodríguez Espinosa, E., 2003: 263

ministración interior ...” (*Gaceta de Madrid* 22 octubre 1833), quien, en cumplimiento del mandato regio, antes de los 40 días de recibir el encargo, consiguió la firma de un Real Decreto (30-XI-1833) con una nueva división del territorio nacional en 49 provincias, siguiendo muy de cerca la división aprobada en 1822.

En cuanto a la provincia de La Mancha de anteriores divisiones se producen los siguientes cambios:

- Pasa a denominarse provincia de Ciudad Real al igual que su capital.
- Sufre profundos cambios en sus fronteras en relación a 1822 (Rodríguez Espinosa, E., 2003: 249-250) que suponen reducir su superficie y distribuir parte de su espacio entre las provincias de Albacete, Cuenca, Jaén y Toledo, a la vez que incorpora otros territorios que antes estaban en la provincia de Toledo (figura 17).
- Estos cambios de límites son los siguientes:
 - En el límite Norte: Fueron segregados los municipios de Los Llanos, Quintanar, Los Hinojosos de

la Orden, Villanueva de Alcardete, Mota del Cuervo, Puebla de D. Fadrique, Puebla de Almoradiel, Toboso (figura 18), Villafranca de San Juan, Villacañas, Miguel Esteban, Camuñas. Tembleque, Turleque, Madridejos y Consuegra. De la vieja provincia de Toledo del partido de Ocaña de la Orden de Santiago se agrega a Ciudad Real la villa de Pedro Muñoz. Más importante fue la parte que, procedente del antiguo partido del priorato de San Juan integrado en 1785 en la provincia de Toledo, recibió en 1833 la provincia de Ciudad Real; estas antiguas villas sanjuanistas son Alcázar de San Juan, Argamasilla de Alba, Arenas de San Juan, Herencia, Villarta de San Juan, y las antiguas aldeas de Las Labores y Puerto Lápice

- En el límite Este: el partido de Alcaraz y su tierra en 1833 se perdió, con la única excepción de Villanueva de la Fuente, para la provincia de Ciudad Real, heredera de la antigua Mancha, y las tierras alcaraceñas con su cabeza

Figura 18

Plano del término municipal de El Toboso (La Mancha en el siglo XVIII, Toledo en el XXI), incluido en las Respuestas Generales del Catastro de Ensenada



Fuente: Archivo Histórico Provincial de Toledo

- se integraron en la moderna provincia de Albacete.
- En el límite sur: procediendo de la antigua provincia de Córdoba se agregó a Ciudad Real la villa de Chillón con su aldea de Guadalmez. A la vez se desprende de los pueblos de Beas de Segura y Chiclana sumándose el sitio de Palacios de Guadalmez que pasan a Jaén.
- Por el límite oeste: se incorporó a Ciudad Real la villa de Los Anchuras formando un enclave

entre Toledo y Badajoz, con sus dos anejos: Encina Caída y Navalasenjambres, que se habían desgajado en 1785 de Sevilleja y que se halla geográficamente enclavado en la comarca de la Jara, y eran, en 1785, parte de la jurisdicción de Talavera, provincia de Toledo, además de Retuerta, Navas de Estena, Bohonal, Horcajo de la Sierra, Navalpino, Arroba, S. Benito, Alcoba, Hontanar de Bullaque, El Molinillo y Fontanares.

Después de 1833 los límites establecidos por Javier de Burgos van a experimentar muy pocas alteraciones, pero precisamente una de ellas, la del 24-III-1846, va a afectar de lleno a la provincia de Ciudad Real, atribuyendo a la provincia de Albacete el ayuntamiento de Villarobledo, que hasta esa fecha venía perteneciendo a Ciudad Real. En donde sí se van a producir alteraciones significativas es su interior, debido a la segregación de municipios, aspecto que ya hemos considerando *ut supra* (anexo 1)⁶³.

Bibliografía

- ABBAD, F y OZANAM, D. (1992): *Les intendants espagnols du XVIIIe siècle*, Madrid, Casa de Velázquez, Collection de la Casa de Velázquez, 36, 258 págs.
- ALCAIDE, C. (2008): *El Censo de pecheros de Carlos V (1528)*, Madrid, Instituto Nacional de Estadística.

⁶³ En Ciudad Real: Almadenejos (integrado en Almadén hasta 183; Almuradiel (creado con la colonización de las Nuevas Poblaciones de Sierra Morena, en 1781, y hasta entonces integrado en el Viso; Arenales de San Gregorio en 1999 de Campo de Criptana; Brazatortas (en Almodóvar del Campo hasta 1867; Cabezarribias del Puerto de Puertollano en 1842; El Robledo (en Porzuna hasta 1986); Guadalmez (en Chillón); Hinojosas (en Puertollano hasta 1844; Llanos del Caudillo de Manzanares hasta 1999; Los Cortijos (en Fuente el Fresno hasta 1940; Poblete (en C Real hasta 843); Porzuna (en Malagón hasta mediados del XVIII; Ruidera (en Argamasilla de Alba hasta 1986); San Carlos del Valle (creado con la colonización de las Nuevas Poblaciones de Sierra Morena, en 1781, y hasta entonces en La Solana); San Lorenzo de Calatrava (en Mestanza hasta 1842; Solana de Pino (en Mestanza hasta 1891; Valdemanco del Esteras (en Saceruela hasta 1833; y Villanueva de San Carlos (en Aldea, Calzada y Puertollano hasta 1848. En Albacete: se segregan de Alcaraz: Casas de Lázaro en 1857; La Herrera en 1857; Masegoso en 1857; Paterna en 1857; Peñascosa en 1857; Povedilla en 1857; Robledo en 1857; Salobre en 1857; Vianos en 1846; Viveros en 1833. De Ayna se segrega Elche de la Sierra en 1821, y de este se segrega Molinicos en 1857. De Peñas de San Pedro se segregan; Alcaozo en 1857; Pozohondo en 1860; Pozuelo en 1857; San Pedro en 1857.

- ARROYO ILERA, F. (2006): “La Mancha: la tierra y los hombres en los tiempos del Quijote”, en PILLET CAPDEPÓN, F y PLAZA TABASCO, J. (coords.) (2006): *El espacio geográfico del Quijote en Castilla-La Mancha*, Cuenca, Ediciones de la UCLM. Colecc. Estudios, pp. 63-106.
- ARTOLA GALLEGO, M. (1982): *La hacienda del Antiguo Régimen*. Madrid, Alianza Editorial.
- ARTOLA GALLEGO, M. (1991): *Enciclopedia de Historia de España*. Madrid, Alianza Editorial, tomo V pp. 678-679.
- BRINGAS GUTIÉRREZ, M.A. (2005): “El Catastro de Ensenada y la metrología castellana del siglo XVIII”, *Revista CT: Catastro*, nº 53, pp. 93-130. Disponible en red: http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct53/04-CATASTRO_53.pdf.
- BURGUENO, J. (1997): “La reforma de la división provincial en la Meseta meridional (1800-1850)”, *Estudios Geográficos*, nº 228, pp. 355-376.
- CEBREIRO NUÑEZ, J.I. (2012): *Los orígenes de la división provincial en España*, Madrid, Instituto Nacional de Administración pública, 282 págs.
- CAMARERO BULLÓN, C. (1998): «La cartografía en el Catastro de Ensenada, 1750-56», en *Estudios Geográficos*, nº 231, pp. 245-283.
- CAMARERO BULLÓN, C. (2002a): *Vasallos y Pueblos castellanos ante una averiguación más allá de lo fiscal: El Catastro de Ensenada, 1749-1756*, en CAMARERO BULLÓN, C. y DURÁN BOO, I. (dir): *El Catastro de Ensenada. Magna averiguación fiscal para alivido de los vasallos y mejor conocimiento de los reinos*. Madrid, Dirección General del Catastro, Ministerio de Hacienda, 558 págs. (bilingüe español-inglés). Disponible en PDF en red en <http://www.eurocadastre.org>, en la sección documentos.

- CAMARERO BULLÓN, C. (2002b): “Unidades territoriales catastrales y disputas de términos en el Catastro de Ensenada (1750–1757)”, *Revista CT: Catastro*, nº 46, pp. 113-154.
- CAMARERO BULLÓN, C. (2002c): “El Catastro de Ensenada, 1749-1759: diez años de intenso trabajo y 80.000 volúmenes manuscritos”, en *CT Catastro*, nº 46, págs. 61-88, español y Disponible en red: <http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct46/06.%20Concepcion%20Camarero.pdf> (español), <http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct46/09.6%20Concepcion%20Camarero.pdf> (inglés).
- CAMARERO BULLÓN, C. Y CAMPOS, J. (1991-1993): *El Vecindario de Ensenada, 1759*. Madrid, Centro de Gestión catastral y Cooperación Tributaria y Tabapress, Colección “Alcabala del Viento”, serie alfabética, libro B, 4 vols., CXX + 1.200 págs.
- CARRETERO ZAMORA, J.M. (2008): *La Averiguación de la Corona de Castilla, 1525-1540 (Los buenos vecinos pecheros y el dinero del reino en época del emperador Carlos V)*, Valladolid, Junta de Castilla y León.
- CORCHADO SORIANO, M. (1983): *El Campo de Calatrava. Los pueblos*. Parte III. Ciudad Real, Instituto de Estudios Manchegos, 567 págs.
- DOMÍNGUEZ ORTIZ, A. (1978): *Sociedad y Estado en el siglo XVIII español*. Barcelona, Ariel.
- DONÉZAR DÍEZ DE ULZURRUN, J. M^a (1996): *Riqueza y propiedad en la Castilla del Antiguo Régimen (la provincia de Toledo del XVIII)*, Madrid, Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. Secretaría General Técnica, XXI, Serie Estudios nº 32, 2^a edic, 558 págs.
- ESCALONA MOLINA, M. (2009): *El estadal. Una aproximación al universo de la mensura*, Junta de Andalucía, colc. El arado y la red, 260 págs.
- FERRER RODRÍGUEZ, A. (2002): “La documentación del Catastro de Ensenada y su empleo en la reconstrucción cartográfica”, *Revista CT: Catastro*, nº 46, pp. 99-110. Disponible en red: <http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct46/08.%20Amparo%20Ferrer.pdf> (español), <http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct46/09.8%20Amparo%20Ferrer.pdf> (inglés).
- FERRER RODRÍGUEZ, A., NIETO CALMAESTRA, J.A. Y CAMARERO BULLÓN, C. (2000): “La organización territorial de la provincia de Jaén, 1750-2000: permanencia y cambio”, *CT Catastro*, nº 39, pp. 19-50. Disponible en red: http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct39/ct39_2.pdf.
- FERRER RODRÍGUEZ, A. Y GONZÁLEZ ARCAS, A. (1996): *Las medidas de tierra en Andalucía. Según las Respuestas Generales del Catastro de Ensenada*. Madrid, Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, col. Alcabala del Viento, serie alfabética, libro E.
- GARCÍA-BAQUERO GONZÁLEZ, A. (1989): “Fortalecimiento de la centralización: la reforma de la administración”, en DOMÍNGUEZ ORTÍZ, A. (1989): *Historia de España*, Barcelona, Edt. Planeta, 12 vols., vol 7 pp. 36-130.
- GARRIGÓS PICÓ, E. (1982): “Organización territorial a fines del Antiguo Régimen” en ARTOLA, M.: *La economía española al final del Antiguo Régimen. Instituciones*, Alianza-Banco de España, pp. 3-105.
- IGUAL LUIS, D. (2002): “La Baja Edad media (siglos XIV-XV)”, en IZQUIERDO BENITO, R. (coord.): *Castilla-La Mancha medieval*. Ciudad Real, Ediciones Manifiesta, Biblioteca Añil, pp. 173-174.
- IZQUIERDO BENITO, R. (coord.) (2002): *Castilla-La Mancha medieval*. Ciudad Real, Ediciones Manifiesta, Biblioteca Añil, 278 págs.

- JESSEN, O. (1946): "La Mancha. Contribución al estudio geográfico de Castilla la Nueva", *Estudios Geográficos*, traducción del alemán de J. Gómez de Llarena, vol VII, n^º 23, pp. 269-312 y n^º 24, pp. 479-525.
- KULA, W. (1980): *Las medidas y los hombres*, Madrid, Siglo XXI.
- LARA IZQUIERDO, P. (1984): *Sistema aragonés de pesos y medidas. La metrología histórica aragonesa y sus relaciones con la castellana*, Zaragoza, Guara.
- LÓPEZ GÓMEZ, J. Y A. (1989): "Las comarcas de Ciudad Real según las Relaciones Topográficas de Felipe II", *Estudios Geográficos*, n^º 194, pp. 65-90.
- LÓPEZ GÓMEZ, J. Y A. (1990): "Las comarcas de toledanas según las Relaciones Topográficas de Felipe II", *Bol. de la R. Academia de la Historia*, CLXXXVII, cuad. III, pp. 337-362.
- LÓPEZ ONTIVEROS, A. (1999): "El catastro de Ensenada y las medidas de tierra en Andalucía", *Revista de Estudios Regionales* n^º 53 (1999), pp. 191-204
- LÓPEZ-SALAZAR PÉREZ, J. (1994): *Valdepeñas, 1753, según las Respuestas Generales del Catastro de Ensenada*, Madrid, Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria y Tabapress, 208 págs.
- LÓPEZ-SALAZAR PÉREZ, J. (1986): *Estructuras agrarias y sociedad rural en la Mancha*, Ciudad Real, Instituto de Estudios Manchegos, 744 págs.
- LÓPEZ-SALAZAR PÉREZ, J. (1989): "Las dehesas de la Orden de Calatrava", en *Las órdenes Militares en el Mediterráneo occidental. Siglos XIII-XVIII*, actas del coloquio celebrado los días 4-6 de mayo de 1983, Madrid, Casa de Velázquez e Instituto de Estudios Manchegos, pp. 249-290.
- LÓPEZ-SALAZAR PÉREZ, J. (2005): "El mundo rural en La Mancha cervantina: labradores e hidalgos", en SANZ CAMAÑES, P. (2005): *La monarquía Hispánica en tiempos del Quijote*, Madrid, Silex, 684 págs.
- MARTÍN DE NICOLÁS, J. (1988): "La reconstrucción del Común de La Mancha", en *Actas del I Congreso de Historia de Casilla-La Mancha*, Junta de Comunidades de CLM, tomo VII, pp. 37-43.
- MARTÍNEZ DÍEZ, G. (1983): *Génesis histórica de la provincia de Burgos y sus divisiones administrativas*, Burgos, Aldecoa, 210 págs.
- MARTÍNEZ DÍEZ, G. (1983b): "La provincia de La Mancha", *Universidad Abierta. Revista de Estudios Superiores a Distancia*, serie R-2. Actas I Symposium de Historia de La Mancha. Derecho e Instituciones. Centro Asociado UNED de Valdepeñas, 335 págs.
- MELÓN RUIZ DE GORDEJUELA, A. De (1952 y 1977): "El mapa prefectural de España (1810)", *Estudios Geográficos*, n^º 46, 1952, pp. 5-72, y *Estudios Geográficos*, n^º 148-149, 1977, pp. 689-763)
- MELÓN RUIZ DE GORDEJUELA, A. de (1963 y 1977): "Provincias e intendencias en la peninsular España del XVIII", en *Estudios Geográficos*, n^º 92, 1963, pág. 287-310 y en *Estudios Geográficos*, n^º 148-149, 1977, pp. 665-688.
- MELÓN RUIZ DE GORDEJUELA, A. de (1967 y 1977): "Provincialismo y regionalismo españoles", *Arbor*, n^º 256, 1967, pp. 413-429, y en *Estudios Geográficos*, 148-149, 1977, pp. 781-800.
- MINISTERIO DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (2008): *Variaciones de los municipios de España desde 1842*, Secretaría General Técnica.
- PANADERO MOYA, M. Y PILLET CAPDEPÓN, E. (1999): "Las comarcas de la Región", en TAMAMES, R. y HERAS, R. (Dir): *Enciclopedia de Casilla-La Mancha*, Madrid, Edicsa, tomo 2, pp. 175-217.
- OLIVERA POLL, A. Y ABELLÁN GARCÍA, A. (1987): "Consecuencias geográficas de las Nuevas Poblaciones del siglo XVIII",

- Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, nº 7, Universidad Complutense, pp. 655-666.
- PANADERO MOYA, M. (2007): "El proceso de formación de la región", en PILLET CAPDEPÓN, F. (coord.) (2007): *Geografía de Castilla-La Mancha*, Ciudad Real, Almud, ediciones de Castilla-La Mancha, pp. 19-33.
- PILLET CAPDEPÓN, F. (1996): "La provincia y la capitalidad. Proceso de formación", en VVAA (1996): *Ciudad Real y su provincia*, Sevilla, Edit. Gever, III vols; vol I, pp. 135-160
- PILLET CAPDEPÓN, F. (2001): *La Mancha. Transformaciones de un espacio rural*. Madrid Celeste ediciones, Biblioteca Ediciones Manifiesta, 180 págs.
- PILLET CAPDEPÓN, F. (2006): "La imagen literaria de La Mancha desde la publicación del Quijote" en PILLET CAPDEPÓN, F. y PLAZA TABASCO, J. (coords) (2006): *El espacio geográfico del Quijote en Castilla-La Mancha*, Cuenca, Ediciones de la UCLM. Colecc. Estudios, pp. 36-60.
- PILLET CAPDEPÓN, F. (coord.) (2007): *Geografía de Castilla-La Mancha*, Ciudad Real, Almud, ediciones de Castilla-La Mancha, 344 págs.
- RODRÍGUEZ DOMENECH, M^a A. (2009): "Aproximación a la cartografía informática del territorio de la orden de San Juan en la provincia de Ciudad Real", en Ruiz Gómez, F y Molero García, J. (coords.): *La Orden de San Juan entre el Mediterráneo y La Mancha*, Alcázar de San Juan, 23, 24 y 25 de octubre de 2002, Congreso Internacional de Historia de la Orden Militar de San Juan (Ciudad Real), Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha, pp. 479-496; y en *Cuadernos de Estudios Manchegos*, núm. 32, 2008, pp. 340-367.
- RODRÍGUEZ ESPINOSA, E. (2000): "*La cartografía informática en los estudios históricos. Los territorios de las Ordenes Militares castellanas*" en *Revista de las Órdenes Militares* nº 1 (Real Consejo de las Órdenes Militares), pp. 229-273.
- RODRÍGUEZ ESPINOSA, E. (2003): "La ordenación del territorio de las Órdenes Militares en la configuración de la provincia de C. Real", *Revista de las Órdenes Militares* nº 2 (Real Consejo de las Órdenes Militares), pp. 222-283.
- RODRÍGUEZ-PICAVEA MATILLA, E. (1999): "Aproximación a la geografía de la frontera meridional del reino de Castilla (1157-1212)", *Cuadernos de Historia Medieval*, secc. Miscelanea 2, pp. 29-42.
- RUIZ GÓMEZ, F. (2002): "El antiguo reino de Toledo y las tierras de La Mancha en los siglos XI-XIII", en IZQUIERDO BENITO, R. (coord.) (2002): *Castilla-La Mancha medieval*, Ciudad Real, Ediciones Manifiesta, Biblioteca Añil, pp. 73-168.
- SANCHO COMÍNS, J.; PANADERO MOYA, M. (dirs.) (2004): *Atlas del turismo rural de Castilla-La Mancha*, Madrid, Dirección General del Instituto Geográfico Nacional, 342 págs.
- VILAR, M^a J. (2004): "El primer proyecto liberal de división provincial de España. El propuesto por Felipe Bauzá y revisado por Miguel de Lastarria, 1813-1814", *Anales de Historia Contemporánea*, nº 20, pp. 21-63.
- VILLALOBOS, M. L. de (1976): "Régimen dominical de la provincia de Ciudad Real desde el siglo XII hasta fines del Antiguo Régimen" en *Actas VII Centenario del infante don Fernando de la Cerda*, Ciudad Real, Instituto de Estudios Manchegos, pp. 91-216.

Anexo 1
Entidades de población del Catastro del Marqués de la Ensenada en La Mancha y su evolución hasta nuestros días

nº orden municipios actuales	nº orden de c/ partido	Rango urbano en CE	Municipio actual con el mismo nombre en CE	Nombre en el CE	Aldea en CE que hoy es municipio	Aldea en CE que sigue como anejo	Nombre en el CE	Municipio segregado con posterioridad al CE		Partido en CE	Provincia actual
								Nombre del municipio segregado	Fecha segregación		
1	1	C	Alcaraz	Alcaraz						Alcaraz	Albacete
2	2							Casas de Lázaro	1.857	Alcaraz	Albacete
3	3							La Herrera	1.857	Alcaraz	Albacete
4	4							Masegoso	1.857	Alcaraz	Albacete
5	5							Paterna	1.857	Alcaraz	Albacete
6	6							Peñascosa	1.857	Alcaraz	Albacete
7	7							Povevilla	1.857	Alcaraz	Albacete
8	8							Robledo	1.857	Alcaraz	Albacete
9	9							Salobre	1.857	Alcaraz	Albacete
10	10							Vianos	1.846	Alcaraz	Albacete
11	11							Viveros	1.833	Alcaraz	Albacete
12	12	V	Ayna	Ayna						Alcaraz	Albacete
13	13	L			Eliche de la Sierra					Alcaraz	Albacete
14	14							Molinicos	1.857	Alcaraz	Albacete
15	15	V	Balazote	Balazote						Alcaraz	Albacete
16	16	V	Barrax	Barrax						Alcaraz	Albacete
17	17	V	Blenservida	Vienservida						Alcaraz	Albacete
18	18	V	Bogarra	Bogarra						Alcaraz	Albacete
19	19	V	Cotillas	Cotillas						Alcaraz	Albacete
20	20	V	El Ballestero	El Ballestero						Alcaraz	Albacete
21	21	V	El Bonillo	El Bonillo						Alcaraz	Albacete
22	22	V	Lezuza	Lezuza						Alcaraz	Albacete
23	23	V	Munera	Munera						Alcaraz	Albacete
24	24	V	Ossa de Montiel	La Osa						Alcaraz	Albacete
25	25	V	Peñas de San Pedro	Peñas de San Pedro						Alcaraz	Albacete

(Continúa)

Continuación

nº orden municipios actuales	nº orden de c/partido	Rango urbano en CE	Municipio actual con el mismo nombre en CE	Nombre en el CE	Aldea en CE que hoy es municipio	Aldea en CE que sigue como anejo	Nombre en el CE	Municipio segregado con posterioridad al CE		Partido en CE	Provincia actual
								Nombre del municipio segregado	Fecha segregación		
26	26							Alcadozo	1.857	Alcaraz	Albacete
27	27							Pozohondo	1.860	Alcaraz	Albacete
28	28							Pozuelo	1.857	Alcaraz	Albacete
29	29							San Pedro	1.857	Alcaraz	Albacete
30	30	V	Riopar	Riopar						Alcaraz	Albacete
31	31	V	Villapalacios	Villa Palacios						Alcaraz	Albacete
32	32	V	Villarrobledo	Villa Robledo de la Vega						Alcaraz	Albacete
33	33	V	Villaverde de Guadalmir	Villa Verde de la Sierra						Alcaraz	Albacete
34	34	V	Villanueva de la Fuente	Villanueva de la Fuente						Alcaraz	Ciudad Real
35	1	V	Abenójar	Abenoja						Calatrava	Ciudad Real
36	2	V	Agudo	Agudo						Calatrava	Ciudad Real
37	3	V	Alcolea de Calatrava	Alcolea de Calatrava						Calatrava	Ciudad Real
38	4	V	Aldea del Rey	Aldea del Rey						Calatrava	Ciudad Real
39	5	V	Almadén	Almadén del Azogue				Alamillo	1.857	Calatrava	Ciudad Real
40	6							Almadenejos	1.836	Calatrava	Ciudad Real
41	7									Calatrava	Ciudad Real
42	8	V	Almagro	Almagro						Calatrava	Ciudad Real
43	9	V	Almodóvar del Campo	Almodóvar del Campo						Calatrava	Ciudad Real
----		L				Tirteafuera	Tirteafuera			Calatrava	Ciudad Real
44	10							Brazzortas	1.867	Calatrava	Ciudad Real
45	11	V	Argamasilla de Calatrava	Argamasilla de Calatrava						Calatrava	Ciudad Real
46	12	V	Ballesteros de Calatrava	Ballesteros de Calatrava						Calatrava	Ciudad Real
47	13	V	Bolaños de Calatrava	Bolaños						Calatrava	Ciudad Real

(Continúa)

Continuación

nº orden municipios actuales	nº orden de c/ partido	Rango urbano en CE	Municipio actual con el mismo nombre en CE	Nombre en el CE	Aldea en CE que hoy es municipio	Aldea en CE que sigue como anejo	Nombre en el CE	Municipio segregado con posterioridad al CE		Partido en CE	Provincia actual
								Nombre del municipio segregado	Fecha segregación		
48	14	V	Cabezarados	Caveza de Arados						Calatrava	Ciudad Real
49	15	V	Calzada de Calatrava	Calzada						Calatrava	Ciudad Real
50	16	V	Cañada de Calatrava	Cañada del Moral de Calatrava						Calatrava	Ciudad Real
51	17	V	Caracuel de Calatrava	Cara Cuel de Calatrava						Calatrava	Ciudad Real
52	18	V	Carrión de Calatrava	Carrión de Calatrava						Calatrava	Ciudad Real
53	19	C	Ciudad Real	Ciudad Real						Calatrava	Ciudad Real
54	20							Poblete	1.843	Calatrava	Ciudad Real
55	21	V	Corral de Calatrava	Corral de Calatrava						Calatrava	Ciudad Real
56	22	V	Daimiel	Daimiel						Calatrava	Ciudad Real
57	23	V	Fernancaballero	Fernan Cavallero						Calatrava	Ciudad Real
58	24	V	Fuencaliente	Fuencaliente de Calatrava						Calatrava	Ciudad Real
59	25	V	Fuente el Fresno	Fuente del Fresno						Calatrava	Ciudad Real
60	26							Los Cortijos	1.940	Calatrava	Ciudad Real
61	27	V	Granátula de Calatrava	Granátula						Calatrava	Ciudad Real
62	28	V	Luciana	Luciana						Calatrava	Ciudad Real
63	29	V	Malagón	Malagón						Calatrava	Ciudad Real
64	30				Porzuna		Porzuna			Calatrava	Ciudad Real
65	31							El Robledo	1.986	Calatrava	Ciudad Real
66	32	V	Manzanares	Manzanares						Calatrava	Ciudad Real
67	33							Llanos del Caudillo	1.999	Calatrava	Ciudad Real
68	34	V	Membrilla	Membrilla						Calatrava	Ciudad Real
69	35	V	Mestanza	Mestanza						Calatrava	Ciudad Real
70	36							San Lorenzo de Cva	1.842	Calatrava	Ciudad Real

(Continúa)

Continuación

nº orden municipios actuales	nº orden de c/partido	Rango urbano en CE	Municipio actual con el mismo nombre en CE	Nombre en el CE	Aldea en CE que hoy es municipio	Aldea en CE que sigue como anejo	Nombre en el CE	Municipio segregado con posterioridad al CE		Partido en CE	Provincia actual
								Nombre del municipio segregado	Fecha segregación		
71	37							Solana del Pino	1.891	Calatrava	Ciudad Real
72	38	V	Miguelturra	Miguelturra						Calatrava	Ciudad Real
73	39	V	Moral de Calatrava	El Moral de Calatrava						Calatrava	Ciudad Real
74	40	V	Piñón	Piñon						Calatrava	Ciudad Real
75	41	V	Piedrabuena	Piedrabuena						Calatrava	Ciudad Real
76	42	V	Pozuelo de Calatrava	Pozuelo de Calatrava						Calatrava	Ciudad Real
77	43	V	Pozuelos de Calatrava, Los	Los Pozuelos de Calatrava						Calatrava	Ciudad Real
78	44	V	Puebla de Don Rodrigo	Puebla de Don Rodrigo						Calatrava	Ciudad Real
79	45	V	Puertollano	Puertollano del Campo de Calatrava						Calatrava	Ciudad Real
80	46							Cabezarrubias del Puerto	1.842	Calatrava	Ciudad Real
81	47							Hinojosa de Cava	1.844	Calatrava	Ciudad Real
82	48	V	Saceruela	Saceruela						Calatrava	Ciudad Real
83	49							Valdemanco del Esteras	1.833	Calatrava	Ciudad Real
84	50	V	Santa Cruz de Mudela	Santa Cruz de Mudela						Calatrava	Ciudad Real
85	51	V	Torralba de Calatrava	Torralba de Calatrava						Calatrava	Ciudad Real
86	52	V	Valdepeñas	Valdepeñas						Calatrava	Ciudad Real
87	53	V	Valenzuela de Calatrava	Valenzuela						Calatrava	Ciudad Real
88	54	V	Villamayor de Calatrava	Villamayor del Campo de Calatrava						Calatrava	Ciudad Real
89	55	V	Villanueva de San Carlos	Bibis y Alamedas				Belvis / La Alameda		Calatrava	Ciudad Real

(Continúa)

Continuación

nº orden municipios actuales	nº orden de c/ partido	Rango urbano en CE	Municipio actual con el mismo nombre en CE	Nombre en el CE	Aldea en CE que hoy es municipio	Aldea en CE que sigue como anejo	Nombre en el CE	Municipio segregado con posterioridad al CE		Partido en CE	Provincia actual
								Nombre del municipio segregado	Fecha segregación		
90	56	V	Villar del Pozo	Villar del Pozo						Calatrava	Ciudad Real
91	57	V	Villarrubia de los Ojos	Villa Rubia de los Ojos de Guadiana						Calatrava	Ciudad Real
92	58	V	Viso del Marqués, El	El Viso del Marqués						Calatrava	Ciudad Real
93	59							Almuradiel	1.781	Calatrava	Ciudad Real
94	1	V	Albadejo	Albadejo de los Freiles						Santiago	Ciudad Real
95	2	V	Alcubillas	Alcubillas de Santiago						Santiago	Ciudad Real
96	3	V	Alhambra	Alhambra						Santiago	Ciudad Real
97	4	V	Almedina	Almedina						Santiago	Ciudad Real
98	5	V	Campo de Criptana	Campo de Criptana						Santiago	Ciudad Real
99	6							Arenales de San Gregorio	1.999	Santiago	Ciudad Real
100	7	V	Carrizosa	Carrizosa						Santiago	Ciudad Real
101	8	V	Castellar de Santiago	Castellar de Santiago						Santiago	Ciudad Real
102	9	V	Cózar	Cózar						Santiago	Ciudad Real
103	10	V	Fuenciana	Fuenciana						Santiago	Ciudad Real
104	11	V	Montiel	Montiel						Santiago	Ciudad Real
105	12	V	Puebla del Príncipe	La Puebla de el Príncipe						Santiago	Ciudad Real
106	13	V	Santa Cruz de los Cáñamos	Santa Cruz de los Cáñamos						Santiago	Ciudad Real
107	14	V	Socuellamos	Socuellamos						Santiago	Ciudad Real
108	15	L			Tomelloso		El Tomilloso			Santiago	Ciudad Real
109	16	V	Solana, La	La Solana						Santiago	Ciudad Real
110	17							San Carlos del Valle	1.781	Santiago	Ciudad Real
111	18	V	Terrinches	Therrinches						Santiago	Ciudad Real

(Continúa)

Continuación

nº orden municipios actuales	nº orden de c/ partido	Rango urbano en CE	Municipio actual con el mismo nombre en CE	Nombre en el CE	Aldea en CE que hoy es municipio	Aldea en CE que sigue como anejo	Nombre en el CE	Municipio segregado con posterioridad al CE		Partido en CE	Provincia actual
								Nombre del municipio segregado	Fecha segregación		
112	19	V	Torre de Juan Abad	Torre de Juan Abad						Santiago	Ciudad Real
113	20	V	Torrenueva	Torrenueva						Santiago	Ciudad Real
114	21	V	Villahermosa	Villa Hermosa						Santiago	Ciudad Real
----		L				Cañamares	Cañamares			Santiago	Ciudad Real
115	22	V	Villamanrique	Villa Manrique						Santiago	Ciudad Real
116	23	V	Villanueva de los Infantes	Villa Nueva de los Infantes						Santiago	Ciudad Real
117	24	V	Hinojosos, Los	Inojosos de el Orden de Santiago						Santiago	Ciudad Real
118	25	V	Horcajo de Santiago	El Horcajo						Santiago	Cuenca
119	26	V	Santa María de los Llanos	Santa María de los Llanos						Santiago	Cuenca
120	27	V	Villamayor de Santiago	Villamator de las Chozas						Santiago	Cuenca
121	28	V	Beas de Segura	Beas de Segura						Santiago	Jaén
122	29	V	Chiclana del Segura	Chiclana						Santiago	Jaén
123	30	V	Cabezamesada	Caveza Mesada						Santiago	Toledo
124	31	V	El Toboso	Toboso						Santiago	Toledo
125	32	V	Miguel Esteban	Miguel Estevan						Santiago	Toledo
126	33	V	Quintanar de la Orden	Quintanar de la Orden de Santiago						Santiago	Toledo
127	34	V	Villanueva de Alcárdete	Villa Nueva del Cardete						Santiago	Toledo

Fuente: MECD, PARES. Catastro del Marqués de la Ensenada. Respuestas Generales: MAP (2008); Variaciones 1.842; CORCHADO SORIANO, M. (1983). Elaboración propia

Anexo 2

Unidades de medida de superficie dada por cada pueblo en el CE

nº orden	Localidad actual	Unidad de medida en C. Ensenada Respuesta a pregunta 9ª)	Tipo
1	Villamayor de Santiago	Fanega o cuerda de 82 varas en cuadro	82
2	Ciudad Real	Fanega o cuerda de 525 estadales de 3 y 2/3	84
3	Valenzuela de Calatrava	Fanega o cuerda de 525 estadales de 11 tercias cada uno	84
4	Argamasilla de Calatrava	Fanega o cuerda de 86 varas en cuadro	86
5	Agudo	Fanega o cuerda de 89 varas y parte de otra	89,4
6	Almagro	Fanega o cuerda de 89 varas y 4/9 en cuadro	89,4
7	Bolaños de Calatrava	Fanega o cuerda de 89 varas y 4/9	89,4
8	Castellar de Santiago	Fanega o cuerda de 89 varas y 4/9 en cuadro = 500 estadales de 4 varas = 8055 varas cuadradas	89,4
9	Fernancaballero	Fanega o cuerda de 89 varas y 4/9 en cuadro	89,4
10	Granátula de Calatrava	Fanega o cuerda de 89 varas y 1/3	89,4
11	Luciana	Fanega o cuerda=que Almagro = 89 varas y 4/9 en cuadro	89,4
12	Mestanza	Fanega o cuerda de 89 varas y 4/9	89,4
13	Pozuelo de Calatrava	Fanega o cuerda de 89 varas y parte de otra	89,4
14	Puertollano	Fanega o cuerda de 89 varas y 4/9 en cuadro	89,4
15	Torrenueva	Fanega o cuerda de 89 varas y 4/9 = 500 estadales de 4 varas =8055 varas cuadradas	89,4
16	Belvis / La Alameda	Fanega o cuerda de 89 varas y 5/9 de otra	89,5
17	Chiclana del Segura	Fanega o cuerda de 90 varas en cuadro	90
18	Tirteafuera	Fanega de 90 varas castellanas	90
19	Villanueva de Alcardete	Fanega o cuerda de 93 varas en cuadro	93
20	Albaladejo	Fanega o cuerda de 575 y 4 varas en cuadro	95,9
21	Puebla del Príncipe	Fanega de 575 estadales de 4 varas en cuadro	95,9
22	Abenójar	fanega o cuerda (no se especifica) López sañazar = 96 cuerdad	96
23	Alcolea de Calatrava	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
24	Aldea del Rey	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
25	Alhambra	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
26	Almadén	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
27	Almedina	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
28	Almodóvar del Campo	Fanega o cuerda de 500 estadales de 4 varas en cuadro	96
29	Ballesteros de Calatrava	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
30	Cabezarados	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
31	Calzada de Calatrava	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96

(Continúa)

Continuación

nº orden	Localidad actual	Unidad de medida en C. Ensenada Respuesta a pregunta 9ª)	Tipo
32	Cañada de Calatrava	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
33	Cañamares	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
34	Caracuel de Calatrava	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
35	Carrión de Calatrava	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
36	Corral de Calatrava	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
37	Cotillas	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
38	Cózar	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
39	Daimiel	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
40	Fuencaliente	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
41	Fuencaliente	Fanega o cuerda de 576 estadales de 16 varasen cuadro = 9.216 varas superficiales	96
42	Manzanares	Fanega o cuerda=96 varas castellanas en cuadro= 576 estadales de 4 varas en cuadro = 9.216 varas cuadradas	96
43	Membrilla	Fanega o cuerda=96 varas castellanas en cuadro= 576 estadales de 4 varas en cuadro = 9.216 varas cuadradas	96
44	Moral de Calatrava	Fanega de 576 estadales=9216 varas castellanas superficiales	96
45	Picón	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
46	Piedrabuena	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
47	Pozuelos de Calatrava, Los	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
48	Puebla de Don Rodrigo	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
49	Riopar	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
50	Saceruela	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
51	Santa Cruz de Mudela	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
52	Solana, La	Fanega o cuerda de 96 varas castellanas en cuadro	96
53	Torralba de Calatrava	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
54	Torre de Juan Abad	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
55	Valdepeñas	Fanega de 576 estadales	96
56	Villahermosa	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
57	Villamanrique	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
58	Villamayor de Calatrava	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
59	Villanueva de la Fuente	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
60	Villanueva de los Infantes	Fanega de 576 estadales de 16 varas en cuadro=9.216 varas castellanas superficiales	96
61	Villapalacios	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
62	Villar del Pozo	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
63	Villarrubia de los Ojos	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
64	Villaverde de Guadalimar	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96

(Continúa)

Continuación

nº orden	Localidad actual	Unidad de medida en C. Ensenada Respuesta a pregunta 9ª)	Tipo
65	Viso del Marqués, El	Fanega o cuerda de 96 varas en cuadro	96
66	Alcaraz	Fanega o cuerda de 100 varas en cuadro = 10.000 castellanas	100
67	Ayna / Elche de la Sierra	Fanega o cuerda de 100 varas en cuadro	100
68	Balazote	Fanega o cuerda de 100 varas en cuadro	100
69	Ballestero, El	Fanega o cuerda de 100 varas castellanas en cuadro	100
70	Barrax	Fanega de 100 varas castellanas en cuadro=10.000 varas castellans	100
71	Bogarra	Fanega o cuerda de 100 varas en cuadro	100
72	Bonillo, El	fanega o cuerda de 100 varas castellanas	100
73	Campo de Criptana	Fanega o cuerda de 625 estadales de 100 varas castellanas en cuadro= 10.000 varas cuadradas	100
74	Hinojosos, Los	Fanega o cuerda de 100 varas castellanas en cuadro	100
75	Horcajo de Santiago	Fanega o cuerda de 100 varas castellanas en cuadro= 10.000 varas	100
76	Lezuza	Fanega o cuerda de 100 varas en cuadro	100
77	Miguel Esteban	Fanega o cuerda de 625 estadales de 100 varas castellanas en cuadro=10.000 varas superficiales	100
78	Munera	Fanega o cuerda de 100 varas castellanas en cuadro	100
79	Ossa de Montiel	Fanega o cuerda de 100 varas castellanas en cuadro= 10.000 varas	100
80	Peñas de San Pedro	Fanega o cuerda de 100 varas castellanas en cuadro	100
81	Quintanar de la Orden	Fanega de 100 varas cuadradas	100
82	Santa María de los Llanos	Fanega de 100 varas cuadradas= 10.000 castellanas	100
83	Socuéllamos	Fanega de 100 varas cuadradas=625 estadales	100
84	Terrinches	Fanega de 100 varas cuadradas= 10.000 castellanas	100
85	Toboso, El	Fanega o cuerda de 625 estadales de 100 varas castellanas en cuadro=10.000 varas superficiales	100
86	Tomelloso	Fanega o cuerda de 100 varas en cuadro= 625 estadales de 4 vara cada uno = 10.000 varas cuadradas	100
87	Villarrobledo	Fanega o cuerda de 625 estadales de 100 varas castellanas en cuadro=10.000 varas superficiales	100
88	Alcubillas	Fanega de puño	
89	Beas de Segura	Fanega de puño	
90	Bienservida	Fanega de puño	
91	Cabezamesada	Fanega de puño	
92	Carrizosa	Fanega de puño	
93	Fuente el Fresno	Fanega de puño	
94	Malagón	Fanega de puño	
95	Miguelturra	Fanega de puño	
96	Montiel	Fanega de puño	
97	Porzuna	Fanega de puño	
98	Santa Cruz de los Cañamos	Fanega o cuerda de 12 celemines	

Fuente: MECD. PARES: Respuestas Generales. Respuesta nº 9. Elaboración propia

Anexo 3

Comparación de la superficie de los municipios en el CE y en la actualidad en la provincia de La Mancha

Municipio actual con el mismo nombre en CE	Nombre del municipio segregado o anejo	Provincia actual	Superficie					
			En la actualidad (ha)	En el CE (cuerdas o fanegas)	Unidad de conversión	Superficie calculada en CE (ha)	Diferencia (ha)	Variación (%)
Alcaraz		Albacete	37.053,00	288.900,00	0,6987	201.854,43		
	Casas de Lázaro	Albacete	11.204,00					
	La Herrera	Albacete	6.330,00					
	Masegoso	Albacete	10.386,00					
	Paterna	Albacete	11.105,00					
	Peñascosa	Albacete	18.610,00					
	Povedilla	Albacete	4.813,00					
	Robledo	Albacete	11.930,00					
	Salobre	Albacete	4.983,00					
	Vianos	Albacete	12.707,00					
Viveros	Albacete	6.514,00						
			135.635,00			201.854,43	-66219,43	-32,81
Ayna		Albacete	14.681,00	35.000,00	0,6987	24.454,50		
	Elche de la Sierra	Albacete	23.949,00					
	Molinicos	Albacete	14.400,00					
			53.030,00			24.454,50	28.575,50	116,85
Balazote		Albacete	6.515,00	9.007,40	0,6987	6.293,47	221,53	3,52
Barrax		Albacete	18.986,00	25.100,00	0,6987	17.537,37	1.448,63	8,26
Bienservida		Albacete	9.073,00	11.000,00	0,6439	7.082,90	1.990,10	28,10
Bogarra		Albacete	16.601,00	15.350,00	0,6987	10.725,05	5.875,96	54,79
Cotillas		Albacete	1.447,00	8.000,00	0,6439	5.151,20	-3.704,20	-71,91
El Ballestero		Albacete	13.869,00	15,00	0,6987	10,48	13.858,52	132.231,47
El Bonillo		Albacete	50.267,00	76.000,00	0,6987	53.101,20	-2.834,20	-5,34
Lezuza		Albacete	36.090,00	60.000,00	0,6987	41.922,00	-5.832,00	-13,91
Munera		Albacete	22.943,00	40.000,00	0,6987	27.948,00	-5.005,00	-17,91
Ossa de Montiel		Albacete	24.350,00	12.750,00	0,6987	8.908,43	15.441,58	173,34
Peñas de San Pedro		Albacete	15.875,00	66.500,00	0,6987	46.463,55		
	Alcadozo	Albacete	9.828,00					
	Pozohondo	Albacete	13.663,00					
	Pozuelo	Albacete	11.930,00					
	San Pedro	Albacete	8.312,00					
				59.608,00			46.463,55	13.144,45
Riopar		Albacete	8.092,00	3.300,00	0,6439	2.124,87	5.967,13	280,82
Villapalacios		Albacete	8.748,00	12.000,00	0,6439	7.726,80	1.021,20	13,22
Villarrobledo		Albacete	86.241,00	110.973,40	0,6987	77.537,11	8.703,89	11,23
Villaverde de Guadalimar		Albacete	6.908,00	11.700,00	0,6439	7.533,63	-625,63	-8,30
Villanueva de la Fuente		Ciudad Real	12.910,00	15.500,00	0,6439	9.980,45	2.929,55	29,35

(Continúa)

Continuación

Municipio actual con el mismo nombre en CE	Nombre del municipio segregado o anejo	Provincia actual	Superficie					
			En la actualidad (ha)	En el CE (cuerdas o fanegas)	Unidad de conversión	Superficie calculada en CE (ha)	Diferencia (ha)	Variación (%)
Abenójar		Ciudad Real	42.343,00	40.000,00	0,6439	25.756,00	16.587,00	64,40
Agudo		Ciudad Real	22.996,00	36.000,00	0,559	20.124,00	2.872,00	14,27
Alcolea de Calatrava		Ciudad Real	7.079,00	9.500,00	0,6439	6.117,05	961,95	15,73
Aldea del Rey		Ciudad Real	15.431,00	16.500,00	0,6439	10.624,35	4.806,65	45,24
Almadén		Ciudad Real	23.964,00	42.500,00	0,6439	27.365,75		
	Alamillo	Ciudad Real	6.729,00					
	Almadenejos	Ciudad Real	10.288,00					
			40.981,00			27.365,75	13.615,25	49,75
Almagro		Ciudad Real	24.974,00	no dan cifra de ningún tipo	0,559			
Almodóvar del Campo		Ciudad Real	120.827,00	315.000,00	0,5589	176.053,50		
	Tirteafuera	Ciudad Real	-	2.147,00	0,5659	1.214,99		
	Brazatortas	Ciudad Real	27.182,00					
			148.009,00			177.268,49	-29.259,49	-16,51
Argamasilla de Calatrava		Ciudad Real	16.594,00	32.000,00	0,5167	16.534,40	59,60	0,36
Ballesteros de Calatrava		Ciudad Real	5.783,00	10.750,00	0,6439	6.921,93	-1.138,93	-16,45
Bolaños de Calatrava		Ciudad Real	8.789,00	13.537,00	0,559	7.567,18	1.221,82	16,15
Cabezarados		Ciudad Real	8.036,00	16.500,00	0,6439	10.624,35	-2.588,35	-24,36
Calzada de Calatrava		Ciudad Real	41.094,00	92.000,00	0,6439	59.238,80	-18.144,80	-30,63
Cañada de Calatrava		Ciudad Real	2.990,00	1.300,00	0,6439	837,07	2.152,93	257,20
Caracuel de Calatrava		Ciudad Real	992,00	881,00	0,6439	567,28	424,72	74,87
Carrión de Calatrava		Ciudad Real	9.577,00	12.000,00	0,6439	7.726,80	1.850,20	23,95
Ciudad Real		Ciudad Real	28.498,00	30.000,00	0,4931	14.793,00		
	Poblete	Ciudad Real	2.782,00					
			31.280,00			14.793,00	16.487,00	111,45
Corral de Calatrava		Ciudad Real	14.877,00	3.600,00	0,6439	2.318,04	12.558,96	541,79
Daimiel		Ciudad Real	43.830,00	55.000,00	0,6439	35.414,50	8.415,50	23,76
Fernancaballero		Ciudad Real	10.396,00	18.000,00	0,559	10.062,00	334,00	3,32

(Continúa)

Continuación

Municipio actual con el mismo nombre en CE	Nombre del municipio segregado o anejo	Provincia actual	Superficie					
			En la actualidad (ha)	En el CE (cuerdas o fanegas)	Unidad de conversión	Superficie calculada en CE (ha)	Diferencia (ha)	Variación (%)
Fuencaliente		Ciudad Real	26.985,00	24.500,00	0,6439	15.775,55	11.209,45	71,06
Fuente el Fresno		Ciudad Real	11.946,00	26.000,00	0,6439	16.741,40		
	Los Cortijos	Ciudad Real	9.489,00					
			21.435,00			16.741,40	4.693,60	28,04
Granátula de Calatrava		Ciudad Real	15.265,00	17.800,00	0,559	9.950,20	5.314,80	53,41
Luciana		Ciudad Real	11.384,00	14.000,00	0,559	7.826,00	3.558,00	45,46
Malagón		Ciudad Real	36.480,00	80.000,00	0,6439	51.512,00		
	Porzuna	Ciudad Real	21.190,00	5.400,00	0,6439	3.477,06		
	El Robledo	Ciudad Real	10.550,00					
			68.220,00	85.400,00		54.989,06	13.230,94	24,06
Manzanares		Ciudad Real	47.422,00	60.000,00	0,6439	38.634,00		
	Llanos del Caudillo	Ciudad Real	2.045,00					
			49.467,00			38.634,00	10.833,00	28,04
Membrilla		Ciudad Real	14.394,00	25.000,00	0,6439	16.097,50	-1.703,50	-10,58
Mestanza		Ciudad Real	37.000,00	89.000,00	0,559	49.751,00		
	San Lorenzo de Cva	Ciudad Real	10.573,00					
	Solana del Pino	Ciudad Real	18.008,00					
			65.581,00			49.751,00	15.830,00	31,82
Miguelturra		Ciudad Real	11.837,00	22.000,00	0,6439	14.165,80	-2.328,80	-16,44
Moral de Calatrava		Ciudad Real	18.820,00	40.000,00	0,6439	25.756,00	-6.936,00	-26,93
Picón		Ciudad Real	5.957,00	8.330,00	0,6439	5.363,69	593,31	11,06
Piedrabuena		Ciudad Real	56.536,00	50.000,00	0,6439	32.195,00	24.341,00	75,60
Pozuelo de Calatrava		Ciudad Real	9.967,00	17.000,00	0,559	9.503,00	464,00	4,88
Pozuelos de Calatrava, Los		Ciudad Real	8.400,00	953,00	0,6439	613,64	7.786,36	1268,89
Puebla de Don Rodrigo		Ciudad Real	42.487,00	160.000,00	0,6439	103.024,00	-60.537,00	-58,76
Puertollano		Ciudad Real	22.674,00	50.000,00	0,559	27.950,00		
	Cabezarrubias del Puerto	Ciudad Real	10.059,00					
	Hinojosas de Cava	Ciudad Real	10.252,00					
			42.985,00			27.950,00	15.035,00	53,79

(Continúa)

Continuación

Municipio actual con el mismo nombre en CE	Nombre del municipio segregado o anejo	Provincia actual	Superficie					Diferencia (ha)	Variación (%)
			En la actualidad (ha)	En el CE (cuerdas o fanegas)	Unidad de conversión	Superficie calculada en CE (ha)			
Saceruela		Ciudad Real	24.728,00	90.000,00	0,6439	57.951,00			
	Valdemanco del Esteras	Ciudad Real	14.246,00						
			38.974,00			57.951,00	-18.977,00	-32,75	
Santa Cruz de Mudela		Ciudad Real	13.460,00	15.505,00	0,6439	9.983,67	3.476,33	34,82	
Torralba de Calatrava		Ciudad Real	10.158,00	13.750,00	0,6439	8.853,63	1.304,38	14,73	
Valdepeñas		Ciudad Real	48.765,00	42.000,00	0,6439	27.043,80	21.721,20	80,32	
Valenzuela de Calatrava		Ciudad Real	4.408,00	no dan cifra de ningún tipo	0,4931				
Villamayor de Calatrava		Ciudad Real	14.481,00	25.000,00	0,6439	16.097,50	-1.616,50	-10,04	
Villanueva de San Carlos	Belvis / La Alameda	Ciudad Real	10.925,00	2.657,00	0,5604	1.488,98	9.436,02	633,72	
Villar del Pozo		Ciudad Real	1.323,00	2.000,00	0,6439	1.287,80	35,20	2,73	
Villarrubia de los Ojos		Ciudad Real	28.186,00	45.778,00	0,6439	29.476,45	-1.290,45	-4,38	
Viso del Marqués, El		Ciudad Real	53.320,00	80.000,00	0,6439	51.512,00			
	Almuradiel	Ciudad Real	6.619,00						
			59.939,00			51.512,00	8.427,00	16,36	
Albaladejo		Ciudad Real	4.894,00	3.200,00	0,6428	2.056,96	2.837,04	137,92	
Alcubillas		Ciudad Real	4.746,00	13.500,00	0,6439	8.692,65	-3.946,65	-45,40	
Alhambra		Ciudad Real	58.025,00	150.000,00	0,6439	96.585,00	-38.560,00	-39,92	
Almedina		Ciudad Real	5.590,00	12.440,00	0,6439	8.010,12	-2.420,12	-30,21	
Campo de Criptana		Ciudad Real	30.241,00	41.500,00	0,6987	28.996,05			
	Arenales de San Gregorio	Ciudad Real	3.119,00						
			33.360,00			28.996,05	4.363,95	15,05	
Carrizosa		Ciudad Real	2.604,00	4.500,00	0,6439	2.897,55	-293,55	-10,13	
Castellar de Santiago		Ciudad Real	9.550,00	19.000,00	0,559	10.621,00	-1.071,00	-10,08	
Cózar		Ciudad Real	6.499,00	12.900,00	0,6439	8.306,31	-1.807,31	-21,76	
Fuennlana		Ciudad Real	5.996,00	9.335,00	0,6439	6.010,81	-14,81	-0,25	
Montiel		Ciudad Real	27.129,00	61.000,00	0,6439	39.277,90	-12.148,90	-30,93	
Puebla del Príncipe		Ciudad Real	3.397,00	3.220,00	0,6428	2.069,82	1.327,18	64,12	

(Continúa)

Continuación

Municipio actual con el mismo nombre en CE	Nombre del municipio segregado o anejo	Provincia actual	Superficie					
			En la actualidad (ha)	En el CE (cuerdas o fanegas)	Unidad de conversión	Superficie calculada en CE (ha)	Diferencia (ha)	Variación (%)
Santa Cruz de los Cáñamos		Ciudad Real	1.772,00	1.900,00	0,6444	1.224,36	547,64	44,73
Socuéllamos		Ciudad Real	37.410,00	48.500,00	0,6987	33.886,95	3.523,05	
	Tomelloso	Ciudad Real	24.182,00	27.900,00	0,6987	19.493,73		
			61.592,00			53.380,68	8.211,32	15,38
Solana, La		Ciudad Real	13.418,00	9.000,00	0,6439	5.795,10		
	San Carlos del Valle	Ciudad Real	5.788,00					
			19.206,00			5.795,10	13.410,90	231,42
Terrinches		Ciudad Real	5.552,00	7.000,00	0,6439	4.507,30	1.044,70	23,18
Torre de Juan Abad		Ciudad Real	39.973,00	82.000,00	0,6439	52.799,80	-12.826,80	-24,29
Torrenueva		Ciudad Real	14.215,00	35.000,00	0,559	19.565,00	-5.350,00	-27,34
Villahermosa		Ciudad Real	36.301,00	34.429,00	0,6439	22.168,83		
	Cañamares	Ciudad Real	-	270,00	0,6439	173,85		
			36.301,00			22.342,69	13.958,31	62,47
Villamanrique		Ciudad Real	37.000,00	117.282,00	0,6439	75.517,88	-38.517,88	-51,00
Villanueva de los Infantes		Ciudad Real	13.516,00	18.196,00	0,6439	11.716,40	1.799,60	15,36
Horcajo de Santiago		Cuenca	11.395,00	19.000,00	0,6987	13.275,30	-1.880,30	-14,16
Los Hinojosos		Cuenca	20.844,00	10.400,00	0,6987	7.266,48	13.577,52	186,85
Santa María de los Llanos		Cuenca	4.256,00	6.000,00	0,6987	4.192,20	63,80	1,52
Villamayor de Santiago		Cuenca	18.117,00	31.500,00	0,4698	14.798,70	3.318,30	22,42
Beas de Segura		Jaén	15.937,00	49.000,00	0,6439	31.551,10	-15.614,10	-49,49
Chiclana del Segura		Jaén	23.599,00	88.000,00	0,5659	49.799,20	-26.200,20	-52,61
Cabezamesada		Toledo	5.983,00	10.500,00	0,6439	6.760,95	-777,95	-11,51
El Toboso		Toledo	9.300,00	20.000,00	0,6987	13.974,00	-4.674,00	-33,45
Miguel Esteban		Toledo	8.787,00	7.830,00	0,6987	5.470,82	3.316,18	60,62
Quintanar de la Orden		Toledo	14.419,00	20.000,00	0,6987	13.974,00	445,00	3,18
Villanueva de Alcardete		Toledo	14.726,00	28.000,00	0,6043	16.920,40	-2.194,40	-12,97
TOTAL			2.305.983,00			2.281.396,60	24.586,40	1,08

Fuente: MECD. PARES: Respuestas Generales. Respuesta nº 10. Elaboración propia

NORMATIVA

Índice

- *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.*
- *Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria. (TEXTO PARCIAL).*
- *Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. (TEXTO PARCIAL).*

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

Esta Ley, publicada en el “Boletín Oficial del Estado” de 25 de junio de 2015, entra en vigor el día 1 de noviembre de ese mismo año, salvo en lo referente a la nueva redacción del artículo 206 de la Ley Hipotecaria y a las modificaciones al texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, así como el apartado 2 de la disposición derogatoria única, que lo hacen al día siguiente de su publicación.

La Ley aborda la reforma para lograr la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad y reconoce que, aunque son instituciones de naturaleza y con competencias diferentes, recaen sobre un mismo ámbito: la realidad inmobiliaria.

Las líneas generales de la reforma son las siguientes.

En primer lugar, mediante una reforma completa del art. 9 LH, exige incorporar en el folio real la representación gráfica georreferenciada de las fincas registrales que permita su inequívoca identificación y su delimitación geográfica precisa, lo que hará más fiable la descripción del objeto del derecho de la propiedad inmobiliaria. Esta incorporación se realizará a medida que se vayan inscribiendo los sucesivos derechos que se constituyan, se modifiquen, se adquieran o se transmitan. La fiabilidad de la información, como señala la exposición de motivos de la Ley, incrementa la seguridad jurídica, lo que supone un valor añadido a la propiedad y evita costes directos e indirectos derivados de situaciones litigiosas o de falta de transparencia.

Para ello, la Ley exige que se complete la descripción literaria con una representación gráfica georreferenciada:

- a) De manera obligatoria, en cualquier inmatriculación de fincas en el Registro, así como con motivo de cualquier inscripción que vaya a modificar su configuración, superficie o linderos: actos de parcelación (segregaciones, divisiones, agregaciones o agrupaciones), expropiaciones, concentraciones parcelarias, reparcelaciones, deslindes o excesos de cabida.
- b) Potestativamente, en el resto de los casos, con motivo de la inscripción de cualquier otro acto inscribible o como operación específica.

En segundo lugar, ha regulado los criterios para determinar dicha coordinación gráfica. Será el Registrador de la propiedad quien haga una comprobación específica, que se añade a la tradicional de calificación de los títulos antes de la inscripción. Inicialmente deberá determinar la correspondencia de la descripción literaria de la finca registral con la representación gráfica georreferenciada del inmueble, lo que conlleva la inscripción del plano georreferenciado en el folio real, siempre que no se invadan fincas colindantes previamente inscritas. Sólo cuando la representación gráfica incorporada al folio, además de guardar correspondencia con la descripción literaria, sea la misma que la derivada de la cartografía catastral, se alcanza la coordinación y el Registrador la inscribirá como “finca coordinada”.

En tercer lugar, introduce un nuevo art. 10 LH relativo a la coordinación con el Catastro. En él se ha pretendido evitar duplicidades en la representación gráfica de las fincas, evitando el coste y la confusión que supondría que el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad dispusieran de cartografías distintas sobre la propiedad inmobiliaria. Para ello ha dispuesto que la cartografía catastral sea la base gráfica de la descripción de las fincas en el Registro de la Propiedad, descartando otras cartografías oficiales. Así, la descripción catastral de los bienes inmuebles, basada en cartografía catastral debidamente georreferenciada, es la que ha de servir para completar la identificación y la descripción de todas las fincas registrales. Se trata, por tanto, de un sistema de coordinación gráfica y no jurídica, entre el Catastro y el Registro. La representación gráfica será preferentemente la catastral. Cuando ésta no se corresponda con la realidad, para realizar la inscripción registral, los interesados podrán aportar una descripción geográfica georreferenciada alternativa que permita su incorporación posterior al parcelario catastral, lo que permitirá la actualización o rectificación de la cartografía catastral posteriormente.

En cuarto lugar, el art. 10 LH regula el intercambio de información entre el Catastro y el Registro y mantiene la autonomía de ambas instituciones: cada una continuará disponiendo de sus propios procedimientos de inscripción y de actualización de la información, sin que se produzcan interferencias entre ellos. No ha querido, por tanto, como se ha hecho en otros países, unificar Catastro y Registro, ni subordinar uno al otro, ni suprimir ninguna de sus funciones, claramente diferenciadas. La coordi-

nación se basa en la plena interoperabilidad y el intercambio mutuo de información, a través de la utilización de las tecnologías de la información, para hacer posible la coordinación de las fincas en el Registro y una mejor actualización de los datos del Catastro Inmobiliario.

En quinto lugar, se ha encuadrado la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, como un procedimiento de concordancia del Registro con la realidad “física y jurídica” extrarregistral (art. 198 LH), de modo que tendrá que operarse a través de alguno de los procedimientos previstos en el Título V de la Ley. Para ello, se ha modificado íntegramente la sistemática de dichos procedimientos, en los que se regulan aspectos esenciales:

- a) Se exige la participación de los colindantes, mediante su notificación personal en la mayoría de los casos.
- b) Se contienen normas específicas para evitar la invasión del dominio público en las inscripciones registrales.
- c) Se han desjudicializado determinados procedimientos registrales, como el deslinde registral, los expedientes de dominio, la reanudación del tracto sucesivo o la liberación de cargas o gravámenes, que ahora se regulan como procedimientos registrales, salvo que en su tramitación se susciten cuestiones controvertidas para cuya solución deba acudir a la jurisdicción ordinaria.

Por último, ha establecido los efectos de dicha coordinación: La descripción de las fincas registrales coordinadas gozará de la presunción de certeza en cuanto a la ubicación, superficie, delimitación y linderos, al serle plenamente de aplicación el principio de legitimación registral contenido en el art. 38 LH.

Por otra parte, la Ley introduce determinadas modificaciones en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que adaptan, en primer lugar, los procedimientos catastrales a la coordinación con el Registro, destacando entre otras la nueva subsanación de discrepancias registral en el artículo 18.3 o la rectificación cartográfica del 18.4 en donde además de sustituye la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia por la publicación en la Sede de Catastro y se cuantifica la tolerancia técnica.

En segundo lugar, recogen el criterio jurisprudencial que considera que los suelos urbanizables sin planeamiento de desarrollo detallado o pormenorizado deben ser clasificados como bienes inmuebles de naturaleza rústica a efectos de su valoración catastral. Paralelamente, se aprueban nuevos criterios de valoración para dichos inmuebles que, sin perder su naturaleza rústica, recogen las circunstancias de localización que refleje el mercado inmobiliario. Para agilizar y regular el cambio de clasificación de estos suelos urbanizables se adapta también el régimen transitorio de la Ley.

Con el mismo objetivo, se amplía el ámbito de aplicación del procedimiento simplificado de valoración colectiva, que permitirá adaptar con mayor agilidad los criterios de valoración contenidos en las Ponencias de valores catastrales a las cambiantes circunstancias urbanísticas, sin nece-

sidad de tramitar y aprobar nuevas Ponencias. Igualmente, se establecen modificaciones puntuales en los procedimientos de aprobación de las Ponencias para facilitar su tramitación y se amplía el ámbito de las Ponencias de valores de ámbito nacional para la valoración de los bienes inmuebles con características constructivas singulares.

También, se pretende mejorar la actualización de los datos catastrales ampliando el ámbito del procedimiento de comunicación a determinadas alteraciones en los bienes inmuebles, para poder incorporar la transmisión de cuotas de participación en la titularidad de los inmuebles, completar otros datos de titularidad y cotitularidad e incorporar los cambios de cultivo y aprovechamientos de las parcelas rústicas que se deriven de las peticiones de ayudas de la Política Agrícola Común. Con esta medida, se aligeran cargas administrativas a los contribuyentes, ya que desaparece la obligación de declarar estas alteraciones y se sustituye por el suministro de información por las Administraciones públicas o por los fedatarios públicos, lo que supondrá un ahorro de trámites administrativos para los ciudadanos y una importante agilización del mantenimiento de la base de datos catastral.

Finalmente, se incluyen determinadas modificaciones puntuales, de orden técnico: se establece el carácter potestativo de la constitución de las Juntas Periciales, se modifica el régimen de la representación de los titulares en las comunidades de bienes, se suprime la incorporación de datos de los titulares de derechos que no tenían la condición de titulares catastrales y se regulan los efectos del procedimiento de valoración de las construcciones indispensables para la explotaciones agrícolas.”

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.

(BOE de 25 de junio de 2015)

PREÁMBULO

I

El Consejo de Ministros acordó el 26 de octubre de 2012 la creación de una Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas, para que procediera a elaborar un informe con propuestas de medidas que dotaran a la Administración del tamaño, eficiencia y flexibilidad que demandan los ciudadanos y la economía del país. El 21 de junio de 2013 se recibió en el Consejo de Ministros el informe realizado y, mediante

Real Decreto 479/2013, de 21 de junio, se procedió a crear la Oficina para la Ejecución de la Reforma en la Administración a los efectos de coordinar la ejecución e impulso de las medidas necesarias, pudiendo además proponer nuevas medidas.

El campo de las duplicidades administrativas es amplio y no es difícil encontrar aspectos en los que puede mejorarse la coordinación entre distintas instituciones públicas, entre ellas, el Catastro y el Registro de la Propiedad.

El Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario son instituciones de naturaleza y competencias diferenciadas que, no obstante, recaen sobre un mismo ámbito: la realidad inmobiliaria. La coordinación de la información existente en ambas instituciones resulta indispensable para una mejor identificación de los inmuebles y una más adecuada prestación de servicios a ciudadanos y Administraciones.

Esta necesidad ha sido sentida desde tiempos pretéritos y numerosos han sido los intentos realizados para conseguirlo. Pero no es hasta la publicación de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, sobre medidas fiscales, administrativas y de orden social, cuando se comenzaron a asentar los primeros pilares para la efectiva coordinación, introduciendo la referencia catastral como elemento de identificación e intercambio de información

y al incorporar la certificación catastral descriptiva y gráfica como requisito indispensable para la inmatriculación de fincas en el Registro. Esta Ley fue complementada en el ámbito hipotecario por la publicación del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprobaron las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. La aprobación de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, supuso un nuevo avance en el ámbito de la colaboración y el intercambio de información, recogiendo lo establecido en la legislación anterior, que fue objeto de refundición en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, actualmente en vigor, que estableció la colaboración del Catastro con el Registro de la Propiedad en el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias, y facilitó que la cartografía catastral sirviera para la identificación de las fincas en el Registro de la Propiedad.

Desde entonces el Registro remite datos de relevancia al Catastro, pero hasta el día de hoy no existe una conexión que posibilite un intercambio bidireccional de información que permita la necesaria coordinación entre ambos. Existen supuestos en los que, por el carácter voluntario de la inscripción, por llevarse a cabo operaciones registrales o de alteración catastral sin que exista esa comunicación, o por otras causas, se producen situaciones de divergencia. Tampoco existe un procedimiento de coordinación que permita la resolución de discrepancias entre el Registro y el Catastro en la descripción de los bienes inmuebles.

II

Teniendo en cuenta los antecedentes antes referidos y la dificultad demostrada de cumplir el objetivo común con los procedimientos hasta ahora existentes, la finalidad de esta Ley es conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro, con los elementos tecnológicos hoy disponibles, a través de un fluido intercambio seguro de datos entre ambas instituciones, potenciando la interoperabilidad entre ellas y dotando al procedimiento de un marco normativo adecuado, y así de un mayor grado de acierto en la representación gráfica de los inmuebles, incrementando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y simplificando la tramitación administrativa.

III

El primer efecto de la reforma será favorecer la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Desde el punto de vista económico y de la seguridad jurídica es esencial para el Registro determinar con la mayor exactitud posible la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos. Para el Catastro es esencial conocer y reflejar en cartografía todas aquellas modificaciones o alteraciones registrales que se produzcan sobre las realidades físicas de las fincas mediante cualquier hecho, negocio o acto jurídico. Esta coordinación debe realizarse mediante procedimientos ágiles pero, al mismo tiempo, dotados de las suficientes garantías jurídicas para los posibles afectados, a través de procedimientos que eviten cualquier situación de indefensión.

La Ley define cuándo se entiende que existe concordancia entre la finca registral y la parcela catastral y

cuándo se entiende que la coordinación se alcanza, y, al tiempo, establece las vías para dejar constancia registral y catastral de la coordinación alcanzada, así como para dar publicidad de tal circunstancia.

La fiabilidad de la información incrementa la seguridad jurídica. La seguridad jurídica en las transmisiones es un importante valor añadido a la propiedad inmobiliaria, que evitará supuestos litigiosos y los costes, tanto económicos directos de todo contencioso, como los indirectos, derivados de las situaciones de pendencia, dotando al mercado inmobiliario de mayor transparencia. Desde el punto de vista del ciudadano, además de verse beneficiado por la seguridad jurídica a la que antes se ha hecho referencia, también va a verse beneficiado por una simplificación administrativa en sus relaciones con ambas instituciones —la registral y la catastral— ya que no será necesario, en muchos casos, volver a aportar información sobre la descripción de los inmuebles ya presentada.

IV

La reforma tiene un contenido global y alcanza a las relaciones entre Catastro y Registro y a todos los procedimientos en los que estas existen. Ello explica que se incorporen a la reforma los procedimientos registrales que puedan afectar a las realidades físicas de las fincas, como los de inmatriculación —tanto de los particulares como de las Administraciones—, deslindes, excesos o rectificaciones de cabida, a los que se refieren los artículos 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria. De esta forma se prevé, por una parte, un marco regulatorio general de relaciones, que se recoge en los artículos 9 y 10, y también uno específico, relativo a las que se producen dentro de cada uno de los procedimientos particulares.

Las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria tienen como objeto, por una parte, la desjudicialización de los mismos eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por la vía del recurso, y por otra parte, su modernización, sobre todo en las relaciones que han de existir entre Notarios y Registradores y en la publicidad que de ellos deba darse.

En el artículo 199 se regula el procedimiento de incorporación al folio registral de la representación gráfica catastral, así como el procedimiento para posibilitar al interesado la puesta de manifiesto y rectificación de la representación catastral si esta no se correspondiese con la de la finca registral; en ambos casos con salvaguarda de los derechos de los colindantes. El artículo 201 regula el expediente para la rectificación de la descripción, superficie y linderos de las fincas sobre la base del que a continuación se establece para la inmatriculación, salvo los casos en los que, por su poca entidad, se considera no ser este necesario. La inmatriculación de las fincas se llevará a cabo mediante el expediente de dominio que se regula de forma minuciosa sin intervención judicial. Este expediente sustituye al judicial regulado por el anterior artículo 201 de la Ley Hipotecaria y se caracteriza por su especial preocupación por la defensa de los derechos de todos los posibles afectados. Asimismo, se procede a regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205.

El artículo 206 se ocupa de la inmatriculación de las fincas de las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público. Es destacable la desaparición de la posibilidad que la legislación de 1944-1946 otorgó a la Iglesia Católica de utilizar el procedimiento especial que regulaba aquel artículo. La autorización para que la Iglesia Católica utilizara aquel procedimiento ha de situarse en un contexto socioeconómico muy diferente del actual, influenciado aún por los efectos de las Leyes Desamortizadoras —a las que el Reglamento Hipotecario dedica todavía cuatro artículos— y la posterior recuperación de parte de los bienes por la Iglesia Católica, en muchos casos sin una titulación auténtica. Pero la desaparición progresiva de las circunstancias históricas a las que respondió su inclusión, así como el transcurso de un tiempo suficiente desde la reforma del Reglamento Hipotecario de 1998 que ya permitió la inscripción de los templos destinados al culto católico, proscriba hasta entonces, unida a la facilidad y normalidad actual, en una sociedad desarrollada, con una conciencia exacta del valor de los inmuebles y de su inscripción en el Registro de la Propiedad, que posibilita la obtención de una titulación adecuada para la inmatriculación de bienes, hacen que se considere que la utilización de este procedimiento especial por la Iglesia Católica, teniendo su razón de ser indiscutible en el pasado, sea hoy innecesaria.

Además se regulan los procedimientos de deslinde; doble o múltiple inmatriculación de fincas; el de liberación de cargas o gravámenes —con una regla específica para la cancelación de censos, foros y otros gravámenes análogos que, constituidos por tiempo indefinido, siguen arrastrándose sin titulares conocidos durante generaciones— y el de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

V

Por último, se modifican en esta reforma una serie de preceptos del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, además de los derivados del nuevo sistema de coordinación con el Registro de la Propiedad.

Se recoge el reciente criterio jurisprudencial que considera que los suelos urbanizables sin planeamiento de desarrollo detallado o pormenorizado deben ser clasificados como bienes inmuebles de naturaleza rústica y se aprueban nuevos criterios para su valoración teniendo en cuenta sus circunstancias de localización. Para agilizar y regular el cambio de clasificación de estos suelos urbanizables se adapta el régimen transitorio de la Ley y se modifica el procedimiento simplificado de valoración colectiva, lo que también permitirá en lo sucesivo adaptar con mayor agilidad los criterios de valoración contenidos en las Ponencias de valores catastrales a los cambios en las circunstancias urbanísticas de los inmuebles, sin necesidad de aprobar nuevas Ponencias.

Igualmente, se pretende mejorar la actualización de los datos catastrales simplificando algunos procedimientos y ampliando el ámbito del procedimiento de comunicación a determinadas alteraciones en los bienes inmuebles por las Administraciones y fedatarios públicos, aligerando cargas administrativas a los contribuyentes.

VI

La norma se estructura en dos artículos, referido el primero de ellos a la reforma precisa en la Ley Hipote-

caria y el segundo a la necesaria en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; se completa la norma con cinco disposiciones adicionales, una transitoria, una derogatoria y cinco disposiciones finales.

Artículo primero. Modificación de la Ley Hipotecaria en su redacción aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946.

La Ley Hipotecaria, en su redacción aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 9 queda redactado del siguiente modo:

«El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquella. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

- a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

- b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartogra-

fía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos.

Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real.

- c) La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título.
 - d) El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.
 - e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquella, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido. También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.
- En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas.
- f) La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.
 - g) El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice.
 - h) La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.

- i) El acta de inscripción y la firma del Registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para determinadas inscripciones.»

Dos. El artículo 10 queda redactado del siguiente modo:

«1. La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad.

2. En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo.

El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo, el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas.

En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el Registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno.

3. Únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos:

- Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa.
- Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos.

En los supuestos en los que se haya aportado una representación gráfica alternativa, el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, en su caso, la alteración que corresponda.

De practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica catastral.

4. En toda forma de publicidad registral habrá de expresarse, además de la referencia catastral que corresponda a la finca, si está o no coordinada gráficamente con el Catastro a una fecha determinada.

5. Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.

Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica.

6. Con el fin de asegurar el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, así como la interoperabilidad entre sus sistemas de información, mediante resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, se regularán:

- La forma, contenido, plazos y requisitos del suministro mutuo de información que sea relevante para el cumplimiento de las funciones respectivas.
- Las características y funcionalidades del sistema de intercambio de información, así como del servicio de identificación y representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral.
- Los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos.»

Tres. El artículo 11 queda redactado del siguiente modo:

«En la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago, debiendo acreditarse los medios de pago utilizados, en la forma establecida en los artículos 21, 254 y 255 de esta Ley.

La expresión del aplazamiento del pago no surtirá efectos en perjuicio de tercero, a menos que se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita. En ambos casos, si el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos o más fincas, se determinará el correspondiente a cada una de ellas.

Lo dispuesto en el párrafo precedente se aplicará a las permutas o adjudicaciones en pago cuando una de las partes tuviere que abonar a la otra alguna diferencia en dinero o en especie.»

Cuatro. El artículo 198 queda redactado del siguiente modo:

«La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos:

- La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro.

- 2.º El deslinde registral de la finca.
- 3.º La rectificación de su descripción.
- 4.º La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca.
- 5.º La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna.
- 6.º Las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones Públicas, en virtud de certificación administrativa.
- 7.º El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.
- 8.º El procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación.
- 9.º El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso.

Los procedimientos contenidos en este Título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si es posible, o sucesivamente en otro caso, la totalidad de los trámites exigidos para cada uno de ellos.

La desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél.»

Cinco. El artículo 199 queda redactado del siguiente modo:

«1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el Boletín Oficial del Estado, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el

dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.»

Seis. El artículo 200 queda redactado del siguiente modo:

«El expediente de deslinde de fincas inscritas deberá tramitarse ante Notario hábil para actuar en el distrito notarial en donde radiquen las fincas o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito. Si las fincas cuyo deslinde se pretende estuvieran ubicadas en territorio perteneciente a distintos distritos notariales, el expediente podrá tramitarse ante Notario hábil para actuar en el distrito notarial de cualquiera de ellas o en cualquiera de sus distritos colindantes.

Se iniciará el expediente a instancia del titular registral del dominio, o de ser varios de cualquiera de ellos,

o de cualquier derecho real mediante escrito en el que se harán constar las circunstancias tanto de la finca que se pretende deslindar, como las colindantes afectadas, así como los datos identificativos de los titulares de una y otras, incluidos los catastrales y su domicilio cuando fuese conocido por el promotor. Si el deslinde solicitado no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, se determinará la parte a que haya de contraerse.

El promotor del deslinde deberá aportar, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca objeto del expediente y de las colindantes afectadas, así como los documentos o justificantes que sirvan de fundamento a su pretensión. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con el deslinde solicitado, deberá aportar representación gráfica georreferenciada del mismo.

El Notario comunicará el inicio del expediente a todos los interesados, quienes, en el plazo de quince días, podrán hacer las alegaciones y presentar las pruebas que estimen procedentes. El Notario dará traslado a dichos interesados de toda la documentación aportada y convocará a los mismos, en el plazo de otros treinta días, a una comparecencia, para buscar la avenencia entre ellos. También notificará el inicio del expediente al Registro de la Propiedad en el que se encuentren inscritas las fincas, al objeto de que se expida certificación de titularidad y cargas de las mismas y de sus colindantes afectadas, cuyos titulares habrán de ser notificados del expediente por el Notario, haciendo constar el Registrador por nota al margen de las fincas la expedición de dicha certificación, con indicación del Notario que tramite el expediente y su finalidad. La referida nota marginal se cancelará por caducidad trascurridos dos años desde su fecha.

De lograrse el acuerdo, se hará constar el mismo en escritura pública, procediendo el Notario en la forma establecida en el párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Lo mismo se hará si el acuerdo fuese parcial, respecto de alguno o algunos de los linderos. No habiendo acuerdo entre los interesados, el Notario dará por concluso el expediente.

Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el acuerdo de deslinde alcanzado encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas.

Lo dispuesto en este artículo no resultará de aplicación a los inmuebles cuya titularidad corresponda a las Administraciones Públicas. En este caso, el deslinde se practicará conforme a su legislación específica.»

Siete. El artículo 201 queda redactado del siguiente modo:

«1. El expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203, con las siguientes particularidades:

- a) Podrá promoverlo el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de

cualquier derecho real, mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, asegurando bajo su responsabilidad que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita.

- b) Asimismo deberá el interesado expresar los datos de que disponga sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la propia finca y sobre las colindantes tanto registrales como catastrales, aportando, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o fincas objeto del expediente. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar representación gráfica georreferenciada de la misma.
- c) No será de aplicación al expediente regulado en el presente artículo lo dispuesto en el apartado c) de la regla segunda, los apartados d) y e) de la regla quinta y el último párrafo de la regla sexta del artículo 203. En cuanto a la regla tercera, el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita.
- d) En el supuesto de que se haya aportado representación gráfica alternativa, el Notario procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- e) No podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.

Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas.

2. Podrá, no obstante, realizarse la rectificación de la descripción de cualquier finca, sin necesidad de tramitación de expediente, cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre, siempre que, en todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente, en la forma que se determine reglamentariamente.

3. Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.
- b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita.

En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.»

Ocho. El artículo 202 queda redactado del siguiente modo:

«Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso.

La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro.»

Nueve. El artículo 203 queda redactado del siguiente modo:

«1. El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna se tramitará con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. El expediente deberá tramitarse ante Notario hábil para actuar en el distrito notarial donde radique la finca o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito. Si la finca estuviera radicada en el territorio correspondiente a dos o más distritos notariales diferentes, podrá tramitarse el expediente ante un Notario de cualquiera de estos distritos o de sus respectivos colindantes. Podrá instruirse un solo expe-

diente para varias fincas siempre que las mismas estén situadas en el territorio de un mismo Registro, aunque alguna de ellas esté situada parcialmente en un distrito hipotecario colindante, siempre que la mayor parte de su superficie radique en dicho Registro.

Segunda. Se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca, en la cual, junto a la descripción literaria de la finca, realizada en los términos prevenidos reglamentariamente, deberán hacerse constar los datos personales del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones, acompañándose además los siguientes documentos:

- a) Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita, con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios.
- b) Relación de los datos registrales, catastrales o de cualquier otro origen de los que disponga el promotor y sirvan para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes. En particular, el nombre y domicilio de sus propietarios actuales, si fueran distintos de los recogidos en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, así como los titulares de cargas o gravámenes sobre las mismas.
- c) Identificación de los derechos constituidos sobre la finca, expresando las cargas a que pueda hallarse afectada o las acciones con transcendencia real ejercitadas en relación con la misma, indicando los nombres de los titulares o actores, sus domicilios y cualesquiera otras circunstancias que ayuden a su correcta identificación, quienes serán requeridos para que, si les conviene, soliciten la inscripción o anotación omitida, presentando a tal fin los títulos necesarios en el Registro.
- d) Deberá identificarse también a los poseedores de la finca que se pretende inmatricular y al arrendatario de ella, si se trata de vivienda.

Tercera. El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación.

El Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias:

- a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral.
- b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna.

- c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.

Del mismo modo, si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes.

Cuarta. En otro caso, el Registrador practicará la anotación solicitada y remitirá al Notario, para unir al expediente, la certificación registral, acreditativa de la falta de inscripción de la finca y de coincidencia de la misma con otra u otras previamente inmatriculadas.

La anotación, que solo se extenderá si del escrito inicial y sus documentos complementarios resultan todas las circunstancias exigidas, tendrá una vigencia de noventa días, pudiendo ser prorrogada a instancia del Notario o del promotor del expediente, hasta un máximo de ciento ochenta días de su fecha, si a juicio del Registrador existe causa que lo justifique.

Quinta. Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación, el Notario notificará la pretensión de inmatriculación, en la forma prevenida reglamentariamente, a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. Asimismo, insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el Boletín Oficial del Estado, que lo publicará gratuitamente. Potestativamente

el Notario, atendidas las circunstancias del caso, podrá ordenar la publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, también de forma gratuita. En la notificación se hará constar:

- a) El nombre y apellidos, domicilio, estado, profesión, número de documento o código de identidad del promotor y cualesquiera otros datos que puedan facilitar su identificación.
- b) Los bienes descritos tal como resultan de la certificación catastral de la parcela.
- c) La especie de derecho, carga o acción en que, según el promotor, pueda estar interesada la persona notificada.
- d) Los términos en que, sin merma de sus derechos, podrán inscribirse o anotarse los documentos públicos de que los mismos resulten.
- e) Apercebimiento sobre los perjuicios que, de la omisión de la inscripción o anotación, puedan derivarse.

Asimismo, notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente.

Sexta. Cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes.

Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca. En otro caso, levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada.

En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación inicial del acta remitida por el Notario a que se refiere el párrafo anterior. Si se hubiere tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, se convertirá en inscripción definitiva.

La prioridad de las cargas o gravámenes, reconocidos o constituidos por el propietario o por la autoridad judicial o administrativa competente, cuyos títulos hayan sido aportados al expediente o se hayan presentado en el Registro antes de que la inmatriculación se practique y sean calificados favorablemente por el Registrador, se decidirá atendiendo a las normas sobre preferencia establecidas por la legislación civil y en la normativa específica que resultase aplicable en atención a la naturaleza del crédito y de la carga o gravamen y, en su defecto, a la fecha de los mismos títulos. Si fuesen incompatibles y no se manifestare por los interesados la preferencia, se tomará anotación preventiva de cada

uno, hasta que por los Tribunales se decida a cuál de ellos ha de darse preferencia.

Séptima. El Registrador ordenará la publicación de un edicto que refleje los datos de la finca o fincas que resulten del expediente, así como su titularidad y cargas. El edicto, notificando a todos los interesados y a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar el expediente, habrá de publicarse de forma gratuita en el Boletín Oficial del Estado. La publicación efectiva del edicto se hará constar por nota al margen de la inscripción del dominio de la finca inmatriculada. También 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.

Octava. Durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo.

Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la anotación preventiva o la inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

En ambos casos, se aplicarán a la anotación preventiva las normas sobre prórroga y mantenimiento de la vigencia del asiento de presentación prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador.

Fuera de tales casos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

2. El titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas podrá solicitar la inscripción de aquél con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Presentará su título en el Registro de la Propiedad en cuyo distrito hipotecario se ubiquen la finca o fincas afectadas, solicitando que se tome anotación preventiva por falta de previa inscripción.

Segunda. Practicada la anotación, el Registrador requerirá al dueño para que, en el término de veinte días a contar desde el requerimiento, inscriba su propiedad, bajo apercibimiento de que si no lo verificara o impugnara tal pretensión dentro de dicho término, podrá el anotante del derecho real solicitar la inscripción como establece la regla tercera.

Si se ignorase el lugar para el requerimiento o tras dos intentos no fuera efectivo, se hará éste mediante un edicto inserto en el Boletín Oficial del Estado, contándose los veinte días desde esta inserción.

Tercera. Transcurrido el plazo de veinte días, el anotante podrá pedir la inscripción del dominio. Si no tuviera los documentos necesarios, acudirá al Registrador para que, con citación del dueño, solicite del Notario, Juzgado o dependencia administrativa donde radiquen los archivos en que se encuentren, que expidan copia o

testimonio de ellos y se le entreguen al anotante a dicho objeto. En defecto de documentos o cuando, siendo estos defectuosos, no opte por subsanarlos, podrá el interesado justificar el dominio del dueño en la forma que prescribe esta Ley.

Cuarta. El Registrador inscribirá el dominio cuando se le pida, según las reglas anteriores, dejando archivado, en su caso, el documento en que conste el requerimiento, del cual dará las certificaciones que los interesados soliciten, y convertirá en inscripción definitiva la anotación del derecho real. Si la anotación hubiera caducado se inscribirá el derecho real, previa nueva presentación del título.

Quinta. El Registrador dará por concluido el procedimiento siempre que con anterioridad a la práctica de dichos asientos se le acredite la interposición de demanda impugnando la pretensión del anotante, sin perjuicio de las medidas cautelares que puedan ser acordadas por el Juez o Tribunal.»

Diez. El artículo 204 queda redactado del siguiente modo:

«Además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en los siguientes supuestos:

- 1.º Cuando se trate de fincas aportadas a expedientes de transformación o equidistribución urbanística y se pretenda la inmatriculación en virtud de los documentos en cuya virtud se proceda a la inscripción de las fincas de resultado.
- 2.º Cuando se trate de fincas de reemplazo resultantes de expedientes de concentración parcelaria.
- 3.º Cuando se trate de fincas que hubieran sido objeto de expropiación forzosa.
- 4.º Cuando se trate de fincas de titularidad pública resultantes de procedimientos administrativos de deslinde.
- 5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo.

Cuando las nuevas fincas creadas en virtud de los procedimientos a que se refiere este precepto no hubieran sido incorporadas previamente al plano parcelario catastral con delimitación de las parcelas que hayan de corresponderles, el Registrador remitirá por medios electrónicos a la Dirección General del Catastro copia de la representación gráfica aportada para la inmatriculación el día siguiente al de su presentación en el Registro de la Propiedad. El Catastro devolverá al Registrador las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate para su incorporación al asiento, y la representación gráfica catastral indicando, en su caso, si la finca ha de entenderse coordinada con la descripción gráfica catastral.

Una vez practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el edicto a que se refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo anterior.»

Once. El artículo 205 queda redactado del siguiente modo:

«Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto.

El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida.

En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203.»

Doce. El artículo 206 queda redactado del siguiente modo:

«1. Las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquéllas podrán inmatricular los bienes de su titularidad, mediante la aportación de su título escrito de dominio, cuando dispongan de él, junto con certificación administrativa librada, previo informe favorable de sus servicios jurídicos, por el funcionario a cuyo cargo se encuentre

la administración de los mismos, acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición y fecha del acuerdo del órgano competente para su inclusión en el inventario correspondiente o, caso de no existir, fecha del acuerdo de aprobación de la última actualización del inventario de la que resulte la inclusión del inmueble objeto de la certificación con indicación de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo, así como de su descripción, naturaleza patrimonial o demanial y su destino en el primer caso o su eventual afectación, adscripción o reserva, en el segundo.

Asimismo, las entidades referidas deberán aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se corresponda con la descripción literaria y la delimitación geográfica de la finca cuya inmatriculación se solicita en la forma establecida en la letra b) del artículo 9. Solo en caso de que la finca careciese de certificación catastral descriptiva y gráfica, podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada alternativa, la cual deberá corresponderse con la descripción literaria realizada y respetar la delimitación de los colindantes catastrales y registrales. A la representación gráfica alternativa deberá acompañarse informe del Catastro.

2. En todo caso, será preciso que el Registrador compruebe la falta de previa inmatriculación de todo o parte del inmueble. Si advirtiera la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o en parte, denegará la inmatriculación solicitada, previa expedición de certificación de las referidas fincas, que remitirá al organismo interesado junto con la nota de calificación.

3. Practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el edicto a que se refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203 con el mismo régimen en ella previsto, incluido el sistema de alertas.

4. Junto al procedimiento registral ordinario, cuando se trate de fincas propiedad de alguna de las entidades referidas en el apartado 1, podrá obtenerse la reanudación del tracto sucesivo interrumpido a través de certificación administrativa, expedida con los requisitos señalados en el presente artículo, que ponga fin al procedimiento regulado en el apartado 3 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

5. Además de ello, mediante certificación administrativa del acto en que así se disponga, podrán practicarse, en los bienes de titularidad de las Administraciones Públicas y de las entidades de Derecho público a que refiere el apartado 1 de este artículo, operaciones registrales de agrupación, división, agregación, segregación, declaración de obra nueva, división horizontal, constitución de conjuntos inmobiliarios, rectificación descriptiva o cancelación, siempre que tales actos no afecten a terceros que no hubieran sido citados en el expediente, se cumplan los requisitos establecidos por la legislación sectorial y se aporte la representación gráfica catastral de la finca o representación alternativa, en los términos previstos en el artículo 10.»

Trece. El artículo 207 queda redactado del siguiente modo:

«Si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en los números 1.º, 2.º,

3.º y 4.º del artículo 204, el artículo 205 y el artículo 206, los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de esta Ley no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha. Esta limitación se hará constar expresamente en el acta de inscripción, y en toda forma de publicidad registral durante la vigencia de dicha limitación.»

Catorce. El artículo 208 queda redactado del siguiente modo:

«La reanudación del tracto sucesivo interrumpido se realizará en expediente tramitado con arreglo a las siguientes reglas:

Primera. No se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada.

Segunda. La tramitación se acomodará a lo previsto en el artículo 203, con las siguientes especialidades:

- 1.ª Se iniciará el expediente mediante escrito en el cual, junto a la descripción de la finca, se expresará la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, y al que deberán acompañarse los documentos prevenidos en la letra a) de la regla segunda del apartado 1 del referido artículo.
- 2.ª Deberán aportarse por el interesado, junto con los documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición.
- 3.ª Junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos.
- 4.ª Cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal.

La misma regla se observará si, a pesar de tener la inscripción más de treinta años de antigüedad, se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, cualquier otro asiento relativo a cualquier título otorgado por el titular registral o sus herederos.

Tercera. Si los citados comparecieran y así lo convinieran unánimemente en virtud de acta firmada por el Notario junto con todos los interesados, se extenderá la inscripción del título del solicitante, si fuera procedente.

Cuarta. Si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por concluidas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

Quinta. No perjudicarán al titular de buena fe a cuyo favor hubieran sido practicadas las inscripciones resultantes del expediente a que se refiere este artículo, cualquiera que fuese la naturaleza del título en que se funde, los títulos de dominio o de otros derechos reales contradictorios con el del solicitante que no hubieran sido inscritos en el Registro con anterioridad.»

Quince. El artículo 209 queda redactado del siguiente modo:

«1. La subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos tendrá lugar a través de expediente que se tramitará con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Será competente para su tramitación y resolución el Registrador del distrito hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada. Si la superficie de la finca se extendiese sobre territorio de dos o más Registros, la competencia vendrá determinada por el historial registral más antiguo, y si todos fueran de la misma fecha, corresponderá al Registrador del distrito donde se sitúe la mayor parte de la superficie de la finca.

Segunda. El expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes, en los cuales deberán hacerse constar, en los términos prevenidos reglamentariamente, los datos personales del solicitante y un domicilio para la práctica de notificaciones.

Tercera. Si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes.

Cuarta. Cuando el dominio sobre la finca aparezca inscrito en los distintos folios registrales en favor de una misma persona, si los mismos estuviesen libres de cargas o fueran estas exactamente las mismas y estuviesen inscritas siguiendo el mismo orden, de modo que no puedan producirse perjuicios para terceros, la contradicción se salvará con el consentimiento de los interesados, practicando al final del historial registral más reciente un asiento de cierre o cancelación del mismo, haciendo

referencia a este hecho, mediante la oportuna nota al margen en el historial más antiguo.

Quinta. Si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden, el Registrador convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas.

Sexta. Si todos comparecieran y unánimemente convinieran las rectificaciones que, a su juicio, hayan de realizarse, el Registrador, siempre que estimase legalmente procedentes las operaciones así convenidas, hará constar documentalmente el acuerdo, que firmará con los interesados, y procederá a cancelar el historial de la finca registral más moderna y, en su caso, rectificar la más antigua, en la forma acordada.

Séptima. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, el Registrador dará por concluido el expediente, dejando constancia documental de dicho extremo y también por nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes.

En tal caso, el promotor del expediente podrá entablar demanda en juicio declarativo contra quienes no hubieran comparecido o hubiesen formulado oposición ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

Octava. Las notas marginales de doble inmatriculación practicadas en los folios de las fincas afectadas caducarán a los seis meses de su fecha, salvo que dentro de dicho plazo se practique anotación preventiva, como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente.

En todos los casos, se aplicarán al asiento de presentación y, en su caso, a la anotación preventiva practicada las normas sobre prórroga o mantenimiento de vigencia prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador.

Novena. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluido el expediente.

2. Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y demás disposiciones concordantes.»

Dieciséis. El artículo 210 queda redactado del siguiente modo:

«1. El titular registral de cualquier derecho que registralmente aparezca gravado con cargas o derechos

que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso podrá solicitar la cancelación registral de los mismos, a través de expediente de liberación de cargas y gravámenes, tramitado con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. Será competente para la tramitación y resolución del expediente el Registrador de la Propiedad del distrito en que radique la finca o la mayor parte de su superficie, en los casos en que la finca pertenezca a dos o más distritos.

Segunda. El procedimiento se iniciará mediante solicitud del titular registral del derecho gravado o de cualquiera de ellos, si fueren varios, en el cual el solicitante identificará la finca y el derecho o gravamen cuya extinción se alega y sus titulares registrales, y declarará expresamente, bajo su responsabilidad, haber transcurrido el plazo de prescripción, caducidad o no uso prevenido en la ley para la extinción del mismo derecho, así como la falta de interrupción o suspensión de dicho plazo.

Tercera. Presentado el escrito, el Registrador citará personalmente a los titulares registrales de las cargas cuya extinción se solicita o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley.

Cuarta. En el plazo de quince días desde la notificación o, a falta de la misma, desde la publicación del edicto correspondiente en el Boletín Oficial del Estado, podrá comparecer el titular registral de la carga o gravamen, oponiéndose a la petición. Podrán igualmente formular oposición los causahabientes del titular registral, siempre que al tiempo de la misma presenten su título de adquisición, obteniendo la inscripción del mismo dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación correspondiente. Si los citados comparecieran y consintieran las cancelaciones solicitadas, se practicarán las mismas, si fueran procedentes.

Quinta. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, dictará el Registrador resolución que ponga fin al expediente, dejando constancia documental de dicho extremo mediante acta, quedando a las partes reservada la acción que proceda, para que por los Tribunales se decida sobre la extinción y cancelación de la carga o gravamen en el procedimiento correspondiente.

Sexta. Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la solicitud del promotor por parte del Registrador, podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa.

Se aplicarán, cualquiera que sea el procedimiento iniciado, las normas prevenidas en la Ley Hipotecaria para la prórroga del asiento de presentación.

Séptima. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluido el expediente.

Octava. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de

opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

Del mismo modo, a instancia de persona con interés legítimo, los asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido, podrán ser cancelados cuando hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos.

2. Para la cancelación de un asiento relativo a una concesión administrativa inscrita registralmente, será suficiente con la presentación al Registro de la Propiedad de certificación expedida por la Administración Pública titular del inmueble en la que se acredite la extinción de dicha concesión».

Artículo segundo. Modificación del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Se modifica el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en los términos siguientes:

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 3, que queda redactado del siguiente modo:

«1. La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral.»

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 5, que queda redactado del siguiente modo: «2. En cada municipio podrá constituirse una junta pericial para intervenir, como órgano de asesoramiento, apoyo y colaboración, en la tramitación de los procedimientos catastrales que afecten a bienes inmuebles rústicos. La composición y funciones de las juntas periciales se regularán reglamentariamente.»

Tres. Se modifica el apartado 2 del artículo 6, que queda redactado en los siguientes términos:

«2. Tendrán también la consideración de bienes inmuebles:

- a) Los diferentes elementos privativos que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, sometidos al régimen especial de propiedad horizontal, así como el conjunto constituido por diferentes elementos privativos mutuamente vinculados y adquiridos en unidad de acto y, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, los trasteros y las plazas de estacionamiento en pro indiviso adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular. La atribución de los elementos comunes a los respectivos inmuebles, a los solos efectos de su valoración catastral, se realizará en la forma que se determine reglamentariamente.
- b) Los comprendidos en el artículo 8 de esta Ley.
- c) El ámbito espacial de un derecho de superficie y el de una concesión administrativa sobre los bienes inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se hallen afectos, salvo que se den los supuestos previstos en las letras anteriores.»

Cuatro. Se modifica la letra b) del apartado 2 del artículo 7, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.»

Cinco. Se modifica el artículo 9, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 9. Titulares catastrales y representación.

1. Son titulares catastrales las personas naturales y jurídicas dadas de alta en el Catastro Inmobiliario por ostentar, sobre la totalidad o parte de un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes derechos:

- a) Derecho de propiedad plena o menos plena.
- b) Concesión administrativa sobre el bien inmueble o sobre los servicios públicos a que se halle afecto.
- c) Derecho real de superficie.
- d) Derecho real de usufructo.

2. Cuando la plena propiedad de un bien inmueble o uno de los derechos limitados a que se refiere el apartado anterior pertenezca pro indiviso a una pluralidad de personas, la titularidad catastral se atribuirá a la comunidad constituida por todas ellas, que se hará constar bajo la denominación que resulte de su identificación fiscal o, en su defecto, en forma suficientemente descriptiva. También tendrán la consideración de titulares catastrales cada uno de los comuneros, miembros o partícipes de las mencionadas entidades, por su respectiva cuota.

3. Cuando alguno de los derechos a que se refiere el apartado 1 sea común a los dos cónyuges, conforme a las disposiciones o pactos reguladores del correspondiente régimen económico matrimonial, la titularidad catastral corresponderá a ambos y se atribuirá por mitad a cada uno de ellos, salvo que se justifique otra cuota de participación.

4. En caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

5. A efectos de sus relaciones con el Catastro, los titulares catastrales se regirán por las siguientes reglas:

- a) Cuando concurren varios titulares catastrales en un mismo inmueble, éstos deberán designar un representante. A falta de designación expresa, se considerará como tal al que deba ostentar la condición de contribuyente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o, si existiera, preferentemente al sustituto del contribuyente. Si concurrieran en esta condición una pluralidad de titulares, la representación recaerá en cualquiera de los comuneros, miembros o partícipes.
- b) Cuando la titularidad catastral de los bienes inmuebles corresponda a los dos cónyuges, se presumirá otorgada la representación indistintamente a cualquiera de ellos, salvo que se produzca manifestación expresa en contrario.
- c) En los demás supuestos, o cuando existiera una entidad sin personalidad, la representación se regirá por lo previsto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Lo dispuesto en este apartado se entenderá sin perjuicio del derecho de los representados a ser informados en todo momento de las actuaciones realizadas en relación al inmueble, así como de las resoluciones que pudieran adoptarse.»

Seis. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 11, que queda redactado en los siguientes términos:

«3. En caso de fincas que hayan sido objeto de coordinación conforme a la legislación hipotecaria, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la descripción gráfica coordinada, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la de la coordinación.»

Siete. Se modifica el artículo 13, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. Son declaraciones los documentos por los que se manifiesta o reconoce ante el Catastro Inmobiliario que se han producido las circunstancias determinantes de un alta, baja o modificación de la descripción catastral de los inmuebles. Las declaraciones se realizarán en la forma, plazos, modelos y condiciones que se determinen por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

2. Los titulares de los derechos a que se refiere el artículo 9 están sujetos a la obligación de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el Catastro Inmobiliario de los inmuebles y de sus alteraciones, excepto en los supuestos de comunicación previstos en este Capítulo. Asimismo están obligados a colaborar con el Catastro Inmobiliario suministrando la cuanta información resulte precisa para su gestión,

bien sea con carácter general, bien a requerimiento de los órganos competentes de aquél conforme a lo reglamentariamente establecido. Cuando fueran varios los obligados a declarar un mismo hecho, acto o negocio, cumplida la obligación por uno, se entenderá cumplida por todos.»

Ocho. Se modifican las letras a) y d) del artículo 14 y se añade una nueva letra e), quedando redactadas del siguiente modo:

«a) La información que los notarios y registradores de la propiedad deben remitir conforme a lo dispuesto en el artículo 36, en cuanto se refiera a documentos por ellos autorizados o inscritos cuyo contenido suponga la adquisición o consolidación de la propiedad, o la adquisición o constitución de los derechos de usufructo, superficie o de una concesión administrativa, ya se refieran a la totalidad del inmueble o a una cuota indivisa del mismo previamente incorporada en el Catastro, siempre que los interesados hayan aportado la referencia catastral en los términos a que se refiere el Título V y se formalice en escritura pública o se solicite su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Asimismo constituirá comunicación la información que deben remitir los notarios referida a la segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, siempre que, realizadas las actuaciones que prevé el apartado 2 del artículo 47, conste la referencia catastral de los inmuebles afectados, exista correspondencia entre los inmuebles objeto de dichas actuaciones y la descripción que figura en el Catastro y que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, que permita la identificación de esas alteraciones.»

«d) La información con trascendencia catastral que debe remitir la Agencia Estatal de Administración Tributaria al Catastro, en los supuestos y condiciones que se determinen reglamentariamente, de la que tenga conocimiento a través de los procedimientos de aplicación de los tributos, que permita completar la titularidad de los inmuebles inscritos en el Catastro con las cuotas de participación no inscritas del cónyuge y de los comuneros, miembros o partícipes de las comunidades o entidades sin personalidad, así como la referida a los datos identificativos, domicilio fiscal y lugar declarado de residencia habitual de los titulares catastrales, con independencia de la fecha de realización de los actos, hechos o negocios jurídicos correspondientes.

e) La información con trascendencia catastral que debe remitir el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, relativa a los cambios de los cultivos o aprovechamientos de los bienes inmuebles rústicos, de la que tenga conocimiento con motivo de las solicitudes de ayudas de la Política Agrícola Común.»

Nueve. Se modifica el artículo 15, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 15. Procedimiento de incorporación mediante solicitud.

Podrá formular solicitud de baja en el Catastro Inmobiliario, que se acompañará de la documentación acreditativa correspondiente, quien, figurando como ti-

tular catastral, hubiera cesado en el derecho que originó dicha titularidad.»

Diez. Se modifican las letras e) y f) del apartado 2 del artículo 16, que quedan redactadas en los siguientes términos:

«e) La constitución, modificación o adquisición de la titularidad de una concesión administrativa y de los derechos reales de usufructo y de superficie.

f) Las variaciones en la cuota de participación que corresponda a cada uno de los cónyuges en los bienes inmuebles comunes, así como en la composición interna y en la cuota de participación de cada uno de los comuneros, miembros y partícipes en los supuestos de concurrencia de varios titulares o de existencia de las entidades sin personalidad a que se refiere el artículo 9.»

Once. Se modifican las letras c) y d) del apartado 2 y el apartado 3, y se añade un nuevo apartado 4 al artículo 18, en los siguientes términos:

«c) Si los otorgantes le manifestaran la existencia de una discrepancia entre la realidad física y la certificación catastral, el notario solicitará su acreditación por cualquier medio de prueba admitido en derecho. Cuando el notario entienda suficientemente acreditada la existencia de la discrepancia lo notificará a los titulares que resulten de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 9 que, en su condición de colindantes, pudieran resultar afectados por la rectificación, para que en el plazo de veinte días puedan alegar lo que a su derecho convenga. De no manifestarse oposición a la misma, el notario incorporará la nueva descripción del bien inmueble en el mismo documento público o en otro posterior autorizado al efecto, en la forma establecida en la letra b) anterior.

El notario informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios telemáticos, en el plazo máximo de cinco días desde la formalización del documento público. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General la rectificación declarada, se incorporará la correspondiente alteración en el Catastro. En los supuestos en que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, la alteración se realizará en el plazo de cinco días desde su conocimiento por el Catastro, de modo que el notario pueda incorporar en el documento público la certificación catastral descriptiva y gráfica de los inmuebles afectados que refleje su nueva descripción.

d) En los supuestos en que alguno de los interesados manifieste su oposición para la subsanación de la discrepancia o cuando ésta no resultara debidamente acreditada, el notario dejará constancia de ella en el documento público y, por medios telemáticos, informará de su existencia a la Dirección General del Catastro para que, en su caso, ésta incoe el procedimiento oportuno.»

«3. La Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral cuando la rectificación se derive de uno de los procedimientos de coordinación con el Registro de la Propiedad a los que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en los que se hayan utilizado otros

medios distintos de la cartografía catastral para la descripción gráfica de las fincas.

A tal efecto, una vez tramitado el correspondiente procedimiento de conformidad con la normativa hipotecaria, el Registrador informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios electrónicos y en el plazo máximo de cinco días desde la inscripción. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General se incorporará la correspondiente rectificación en el Catastro. La Dirección General del Catastro comunicará la incorporación al Registro de la Propiedad junto con la certificación descriptiva y gráfica actualizada, para que éste haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica de la misma.

A través de este procedimiento no procederá incorporar al Catastro Inmobiliario ninguna alteración catastral que deba ser objeto de alguno de los procedimientos de comunicación regulados en el artículo 14.

4. La Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral en cuanto sea necesario para efectuar correcciones de superficie dentro del margen de tolerancia técnica que se defina reglamentariamente, así como para reflejar cambios en los identificadores postales o en la cartografía, o cuando se lleven a cabo otras operaciones de carácter general, legalmente previstas, que tengan por finalidad mantener la adecuada concordancia entre el Catastro y la realidad inmobiliaria.

Cuando la operación de carácter general consista en la rectificación de la descripción de los inmuebles que deba realizarse con motivo de ajustes a la cartografía básica oficial o a las ortofotografías inscritas en el Registro Central de Cartografía, se anunciará en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro el inicio del procedimiento de rectificación por ajustes cartográficos en los municipios afectados y calendario de actuaciones. Tras dicho anuncio se abrirá un periodo de exposición pública en el Ayuntamiento donde se ubiquen los inmuebles durante un mínimo de quince días y la subsiguiente apertura del plazo de alegaciones durante el mes siguiente. Cuando como consecuencia de estas actuaciones se produzcan rectificaciones que superen el diez por ciento de la superficie de los inmuebles, la resolución por la que se aprueben las nuevas características catastrales, que tendrá efectividad el día siguiente a aquel en que se hubiera dictado, se notificará a los interesados de conformidad con lo previsto en el artículo 29, no siendo necesario el anuncio previsto en el apartado 1 de dicho artículo.»

Doce. Se modifica el artículo 24, que queda redactado del siguiente modo:

«1. La determinación del valor catastral, salvo en los supuestos a los que se refieren las letras c), d), g) y h) del apartado 2 del artículo 30, se efectuará mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores.

2. Toda incorporación o modificación en el Catastro Inmobiliario practicada en virtud de los procedimientos previstos en esta Ley, incluirá, cuando sea necesario, la determinación individualizada del valor catastral del inmueble afectado de acuerdo con sus nuevas características. Dicho valor catastral se determinará mediante la aplicación de la ponencia de valores vigente en el

municipio en el primer ejercicio de efectividad de la incorporación o modificación del Catastro o, en su caso, mediante la aplicación de los módulos establecidos para el ejercicio citado para la tramitación del procedimiento simplificado de valoración colectiva.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación de posteriores ponencias de valores o módulos que afecten al inmueble y de los coeficientes de actualización establecidos por las sucesivas leyes de presupuestos generales del Estado.»

Trece. Se modifica la letra b) del apartado 2 del artículo 26, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Parciales, cuando se circunscriban a los inmuebles de una misma clase de alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas, o a inmuebles con características constructivas que requieran su valoración singularizada de acuerdo con lo que se determine reglamentariamente.»

Catorce. Se modifica el apartado 3 del artículo 27, que queda redactado del siguiente modo:

«3. Los acuerdos de aprobación de las ponencias de valores se publicarán por edicto en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

La publicación de dichos acuerdos, que indicará en todo caso el lugar y plazo de exposición al público de las ponencias a que se refieran, se realizará antes del 1 de julio del año en que se adopten, en caso de ponencias de valores totales, y antes del 1 de octubre, en caso de ponencias de valores parciales y especiales.»

Quince. Se modifica el apartado 1 del artículo 29, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Los procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial se iniciarán con la aprobación de la correspondiente ponencia de valores, excepto cuando se trate de una ponencia de valores parcial de ámbito nacional que se circunscriba a inmuebles urbanos o rústicos con características constructivas que requieran su valoración singularizada.

Los valores catastrales individualizados resultantes de estos procedimientos podrán notificarse a los titulares catastrales mediante notificación electrónica, por comparecencia presencial o por notificación personal y directa por medios no electrónicos. En el caso de bienes inmuebles que correspondan a un mismo titular catastral, dichos valores individualizados podrán agruparse en una o varias notificaciones, cuando razones de eficiencia lo aconsejen y resulte técnicamente posible.

El trámite de la notificación se iniciará mediante la publicación de un anuncio en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.»

Dieciséis. Se modifica el artículo 30, que queda redactado del siguiente modo:

«1. El procedimiento simplificado se iniciará mediante acuerdo que se publicará por edicto en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro y no requerirá la elaboración de una nueva ponencia de valores.

2. Este procedimiento se regirá por las siguientes reglas:

a) Cuando tuviera por causa una modificación de planeamiento que varíe el aprovechamiento ur-

banístico de los bienes inmuebles, manteniendo los usos anteriormente fijados, se determinarán los nuevos valores catastrales de las fincas afectadas por aplicación del valor recogido para esos usos en la ponencia vigente conforme a los parámetros urbanísticos mencionados.

- b) Cuando tuviera por causa una modificación de planeamiento que varíe el uso de los bienes inmuebles, dichos bienes se valorarán tomando como valor del suelo el mínimo que corresponda a su nuevo uso, de los previstos en el polígono de valoración de la ponencia vigente en el que se hallen enclavados o, en defecto del mismo, el mínimo para dicho uso de los incluidos en la mencionada ponencia. Dicha valoración deberá respetar en todo caso los criterios de coordinación de valores del municipio.
- c) Cuando, con motivo de la modificación o desarrollo del planeamiento, los suelos adquieran la consideración de suelo de naturaleza urbana de conformidad con lo dispuesto en la letra b) del apartado 2 del artículo 7, podrán ser valorados mediante la aplicación de los módulos específicos para los distintos usos que se establezcan por orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.
- d) Se podrá aplicar el procedimiento de valoración previsto en el párrafo anterior cuando en los suelos a que se refiere la letra b) del apartado 2 del artículo 7, los valores que sirvieron de base para la determinación de sus valores catastrales no se correspondan con los módulos específicos establecidos en la mencionada orden.
- e) Cuando, con motivo de la modificación o aprobación del planeamiento, los suelos adquieran la consideración de suelo de naturaleza urbana de conformidad con lo dispuesto en la letra a) del apartado 2 del artículo 7, podrán ser valorados tomando como valor de suelo el mínimo de los previstos en la ponencia vigente para el uso de que se trate, sin perjuicio de la consideración, en su caso, de la urbanización pendiente de realizar. Dicha valoración deberá respetar en todo caso los criterios de coordinación de valores del municipio.
- f) A partir del momento de aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación u otro instrumento de gestión urbanística, las parcelas resultantes ubicadas en los suelos a que se refiere la letra b) del apartado 2 del artículo 7, se podrán valorar tomando como valor de suelo el que corresponda a su nuevo estado de desarrollo y de acuerdo con los criterios del párrafo anterior.
- g) Cuando, con motivo de la anulación o modificación del planeamiento el suelo de los inmuebles pierda la consideración de suelo de naturaleza urbana, no estando incluidos en los supuestos recogidos en las letras c), d), e) y f) del apartado 2 del artículo 7, se podrán valorar como bienes inmuebles rústicos, considerando, en su caso, su localización.
- h) Cuando, con motivo de la aprobación o modificación de instrumentos de ordenación terri-

torial y urbanística se clasifiquen suelos como urbanizables o se prevea o permita su paso a la situación de suelo urbanizado y se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados, y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, los inmuebles rústicos afectados se valorarán considerando, en todo caso, su localización.

3. Los actos dictados como consecuencia de los procedimientos regulados en este artículo se notificarán a los interesados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 y tendrán efectividad, con independencia del momento en que se produzca la notificación de su resolución, el día 1 de enero del año siguiente a aquel en que tuviere lugar la aprobación, modificación o anulación del instrumento de ordenación o gestión urbanística del que traigan causa, excepto en el supuesto contemplado en la letra d) del apartado anterior, que tendrá eficacia el 1 de enero del año en que se inicie el procedimiento.

En todo caso, el plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses a contar desde la fecha de publicación del acuerdo de inicio. El incumplimiento del plazo máximo de notificación determinará la caducidad del procedimiento respecto de los inmuebles afectados por el incumplimiento sin que ello implique la caducidad del procedimiento ni la ineficacia de las actuaciones respecto de aquellos debidamente notificados.»

Diecisiete. Se modifica el apartado 2 del artículo 36, que queda redactado del siguiente modo:

«2. Las Administraciones y demás entidades públicas, los fedatarios públicos y quienes, en general, ejerzan funciones públicas estarán obligados a suministrar al Catastro Inmobiliario, en los términos previstos en el artículo 94 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, cuantos datos o antecedentes relevantes para su formación y mantenimiento sean recabados por éste, bien mediante disposición de carácter general, bien a través de requerimientos concretos. A tal fin, facilitarán el acceso gratuito a dicha información en los términos que acaban de indicarse, a través de medios telemáticos.

En particular, las entidades locales y demás Administraciones actuantes deberán suministrar a la Dirección General del Catastro, en los términos que reglamentariamente se determinen, aquella información que revista trascendencia para el Catastro Inmobiliario relativa a la ordenación y a la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, así como al planeamiento y gestión urbanística, concentraciones parcelarias, deslindes administrativos y expropiación forzosa. Igualmente las Administraciones públicas competentes deberán remitir a la Dirección General del Catastro la información obtenida con motivo de la gestión de ayudas agrarias sobre los bienes inmuebles rústicos que revista trascendencia para el Catastro Inmobiliario.»

Dieciocho. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 53, que queda redactada como sigue:

«b) Para la identificación y descripción de las fincas, así como para el conocimiento de las alteraciones catastrales relacionadas con los documentos que autoricen o los derechos que inscriban o para los que se

solicite su otorgamiento o inscripción, por los notarios y registradores de la propiedad, de conformidad con lo establecido en esta Ley y en la legislación hipotecaria. Asimismo los notarios podrán acceder a los acuerdos catastrales derivados de dichas alteraciones para su entrega, en su caso, a los interesados.»

Diecinueve. Se modifica la disposición adicional cuarta, que queda redactada del siguiente modo:

«**Disposición adicional cuarta.** Valoración de las construcciones indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales ubicadas en suelo rústico.

En aquellos municipios en los que no se haya realizado un procedimiento de valoración colectiva de carácter general con posterioridad al 1 de enero de 2006, a partir de la publicación de la resolución a la que se refiere el apartado 2 de la disposición adicional tercera, se determinará un nuevo valor catastral para aquellos bienes inmuebles que, con arreglo a la normativa anterior a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, tengan naturaleza rústica y cuenten con construcciones indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

Estos valores, en tanto no se aprueben las nuevas normas reglamentarias de valoración de inmuebles rústicos, se obtendrán por la aplicación de las reglas contenidas en la disposición transitoria primera, referidas a la ponencia de valores vigente en el municipio.

Los valores tendrán efectividad el día 1 de enero siguiente a aquel en que se publique la mencionada resolución, con independencia de la fecha en que se notifiquen».

Veinte. Se da nueva redacción a los apartados 1 y 2 de la disposición transitoria primera, que quedan redactados en los siguientes términos:

«1. La clasificación de bienes inmuebles rústicos y urbanos establecida por esta Ley será de aplicación a partir del primer procedimiento de valoración colectiva de carácter general que se realice con posterioridad al 1 de enero de 2003, manteniendo hasta ese momento los inmuebles que figuren o se den de alta en el Catastro la naturaleza que les correspondería conforme a la normativa anterior a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria séptima.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, las construcciones ubicadas en suelo rústico que no resulten indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, mantendrán su naturaleza urbana hasta la realización, con posterioridad al 1 de enero de 2006, de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, cualquiera que sea la clase de inmuebles a los que éste se refiera, o de carácter parcial que los incluya expresamente.

En estos casos se determinará simultáneamente un nuevo valor catastral para todos aquellos inmuebles que cuenten con una construcción en suelo de naturaleza rústica, con la excepción de aquellos cuyo valor haya sido determinado de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de esta Ley. Estos valores, en tanto no se aprueben las nuevas normas reglamentarias

de valoración de inmuebles rústicos, se obtendrán por la aplicación de las siguientes reglas:

- a) El valor del suelo de la superficie ocupada por las construcciones se determinará por aplicación de los módulos específicos que se aprueben por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.
- b) El valor de la construcción se obtendrá por aplicación de idénticas reglas a las que se determinen para la obtención del valor de las construcciones de los bienes inmuebles urbanos en la ponencia de valores de la que trae causa el procedimiento de valoración colectiva.
- c) El valor catastral del inmueble resultará de la suma de dos componentes, de las cuales el primero se calculará mediante la suma de los valores resultantes de las reglas anteriores afectada por el coeficiente de referencia al mercado vigente para los inmuebles urbanos, y el segundo estará constituido, en su caso, por el valor catastral vigente del suelo del inmueble no ocupado por construcciones.

En defecto de norma específica, al procedimiento de determinación del valor catastral y de la base liquidable del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los inmuebles rústicos a que se refiere este apartado le será de aplicación la regulación propia del procedimiento de valoración colectiva de carácter general o parcial, especialmente en lo relativo a la competencia para la determinación del valor catastral y de la base liquidable, a la realización del trámite de audiencia, a la notificación y efectividad de los valores catastrales y bases liquidables y a la impugnación de los actos que se dicten.

En los municipios en los que se realice el procedimiento de valoración colectiva a que se refiere este apartado y hasta que entre en vigor el citado desarrollo reglamentario, se aplicarán estas mismas reglas a la valoración tanto de las variaciones que experimenten las construcciones en suelo rústico, como de las nuevas construcciones que sobre el mismo se levanten.

2. Los bienes inmuebles de características especiales que, a la entrada en vigor de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, constaran en el Catastro Inmobiliario conforme a su anterior naturaleza, mantendrán, hasta la entrada en vigor de los nuevos valores resultantes de las ponencias especiales que se aprobarán antes del 31 de diciembre de 2007 su valor catastral, sin perjuicio de su actualización cuando proceda, así como el régimen de valoración.

La incorporación al Catastro Inmobiliario de los restantes inmuebles que, conforme a esta Ley, tengan la condición de bienes inmuebles de características especiales se practicará antes del 31 de diciembre de 2005.»

Veintiuno. Se modifica la disposición transitoria segunda, que queda redactada del siguiente modo:

«1. Lo establecido en el Título II de esta Ley para la determinación del valor catastral queda en suspenso respecto a los bienes inmuebles rústicos hasta que mediante ley se establezca la fecha de su aplicación.

Hasta ese momento, el valor catastral de los referidos bienes será el resultado de capitalizar a los tres por ciento el importe de las bases liquidables vigentes

para la exacción de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria correspondiente al ejercicio 1989, obtenidas mediante la aplicación de los tipos evaluatorios de dicha contribución, prorrogados en virtud del Real Decreto-Ley 7/1988, de 29 de diciembre, sobre prórroga y adaptación urgentes de determinadas normas tributarias o de los que se hayan aprobado posteriormente en sustitución de ellos, y sin perjuicio de su actualización anual mediante los coeficientes establecidos y los que establezcan las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, una vez incorporadas las alteraciones catastrales que hayan experimentado o experimenten en cada ejercicio.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, tratándose de inmuebles rústicos cuyo suelo haya sido clasificado como urbanizable por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados o cuando éstos prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, la valoración catastral se realizará mediante la aplicación de los módulos que, en función de su localización, se establezcan por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.

En tanto se dicta dicha orden ministerial, el valor catastral del suelo de la parte del inmueble afectada por dicha clasificación y no ocupada por construcciones, será el resultado de multiplicar la citada superficie por el valor unitario obtenido de aplicar un coeficiente de 0,60 a los módulos de valor unitario de suelo determinados para cada municipio para los usos distintos del residencial o industrial, de acuerdo a los artículos 1 y 2 de la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y por el coeficiente de referencia al mercado de 0,5.

Estos criterios de valoración serán de aplicación a los inmuebles rústicos afectados a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de 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 del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.»

Veintidós. Se modifica la disposición transitoria séptima, que queda redactada del siguiente modo:

«**Disposición transitoria séptima.** Régimen transitorio para la aplicación de la modificación de la letra b) del apartado 2 del artículo 7.

El cambio de naturaleza de los bienes inmuebles urbanos cuya clasificación no se corresponda con la letra b) del apartado 2 del artículo 7 en la redacción dada al mismo 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 del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, será de aplicación

a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a su entrada en vigor. A tales efectos los Ayuntamientos deberán suministrar a la Dirección General del Catastro información sobre los suelos que se encuentren afectados. Dicho procedimiento se ajustará a lo dispuesto en la letra g) del apartado 2 del artículo 30, con excepción de su efectividad, que tendrá lugar el 1 de enero del año en que se inicie dicho procedimiento.

Los inmuebles rústicos que a la entrada en vigor de 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 del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se encuentren en la situación prevista en el apartado 2 de la disposición transitoria segunda, se podrán valorar de acuerdo con los criterios contenidos en dicho apartado a través del procedimiento simplificado de valoración colectiva previsto en la letra h) del apartado 2 del artículo 30, con excepción de su efectividad, que tendrá lugar el 1 de enero del año en que se inicie dicho procedimiento.»

Disposición adicional primera. Aplicación informática registral.

1. Para que la Dirección General de los Registros y del Notariado pueda homologar la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dicha aplicación o sistema de información geográfica habrá de permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado.

2. Para la homologación de la aplicación informática a que se refiere el número anterior, la Dirección General de los Registros y del Notariado deberá recabar el informe del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y de los Ministerios con competencia sobre las materias a que se refiere el apartado anterior.

3. El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España deberá presentar la solicitud de homologación de la nueva aplicación informática registral a que se refiere esta disposición adicional en el plazo de tres meses desde la aprobación de la resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro prevista en el apartado 6 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria. Mientras no se obtenga dicha homologación, esta nueva aplicación no podrá ser utilizada.

Disposición adicional segunda. Anuncios y edictos de publicación obligatoria por los Registradores en el «Boletín Oficial del Estado».

Los anuncios y edictos que los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, así como los Notarios, deban publicar en el «Boletín Oficial del Estado» con carácter supletorio cuando, en los procedimientos en los que intervengan por razón de su cargo, los interesados sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, hubiera resultado infructuosa la notificación personal, tendrán el tratamiento previsto en la disposición adicional vigésimo primera de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Disposición adicional tercera. Medios.

Las medidas incluidas en esta Ley no podrán suponer incremento de dotaciones ni de retribuciones ni de otros gastos de personal.

Disposición adicional cuarta. Regímenes forales especiales.

Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de lo previsto en los regímenes forales especiales vigentes.

En el territorio de la Comunidad Autónoma de Navarra, las referencias que esta Ley hace a la Dirección General del Catastro, en cuanto a las relaciones y comunicaciones de los Registros de la Propiedad con ella, se entenderán referidas al Registro de la Riqueza Territorial de Navarra o, en su caso, al órgano que lo sustituya.

Disposición adicional quinta.

1. Los municipios, en el plazo de tres meses desde la publicación de esta Ley, pondrán a disposición de los Registradores, para su incorporación a la aplicación informática auxiliar a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, un acceso mediante servicio de mapas web a todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, debidamente georreferenciados y metadatos, así como a sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor.

2. Excepcionalmente, aquellos municipios que no pudieran cumplir lo dispuesto en el apartado anterior por falta de disponibilidades técnicas o presupuestarias, deberán notificarlo así al Colegio de Registradores en el referido plazo y, en todo caso, poner a disposición del Colegio de Registradores, para que a su vez lo haga a los Registradores territorialmente competentes, un ejemplar certificado y en soporte electrónico de todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, así como de sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor, inscritos en el Libro-registro de instrumentos de planeamiento de cada Ayuntamiento.

Disposición transitoria única. Procedimientos iniciados bajo la anterior regulación.

Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, sólo se tendrá

dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley y, en particular:

1. Los apartados dos, cinco, seis, siete, ocho, nueve y diez del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.

2. La disposición adicional trigésima cuarta de la Ley 2/2004, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2005.

Disposición final primera. Modificación de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

El apartado 3 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, queda con la siguiente redacción:

«3. Además del medio previsto en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, la certificación a que se refiere el artículo 206 de esta Ley será título válido para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, siempre que los titulares de las inscripciones contradictorias o sus causahabientes no hayan formulado oposición dentro de los treinta días siguientes a aquel en que la Administración les hubiese dado traslado de la certificación que se propone inscribir, mediante notificación personal o, de no ser ésta posible, mediante publicación de edictos en los términos que se expresan a continuación. Si los interesados no son conocidos, podrá inscribirse la certificación cuando las inscripciones contradictorias tengan más de treinta años de antigüedad, no hayan sufrido alteración durante ese plazo y se hayan publicado edictos por plazo de treinta días comunicando la intención de inscribir la certificación en el tablón del Ayuntamiento, y en el Boletín Oficial del Estado, en el de la Comunidad Autónoma o en el de la provincia, según cuál sea la Administración que la haya expedido, sin que se haya formulado oposición por quien acredite tener derecho sobre los bienes. En la certificación se hará constar el título de adquisición del bien o derecho y el tiempo que lleva la Administración titular en la posesión pacífica del mismo.

Las inscripciones practicadas en esta forma estarán afectadas por la limitación de efectos establecida en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria.»

Disposición final segunda. Título competencial.

La presente Ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en relación a la ordenación de los registros e instrumentos públicos. Se exceptúa de lo anterior el artículo segundo, que se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.14.^a de la Constitución.

Disposición final tercera. Resolución conjunta.

Antes del 1 de noviembre de 2015, la Dirección General del Catastro y la Dirección General de Registros y del Notariado dictarán la resolución conjunta a que se refiere el apartado 6 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Disposición final cuarta. Constancia registral de la referencia catastral.

A los efectos de la aplicación de la presunción a que se refiere el apartado 5 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no se considerará suficiente la comprobación o validación que se hubiera realizado por los Registradores, conforme al segundo inciso de la regla 1.^a del apartado Cinco del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca.

Disposición final quinta. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor el día 1 de noviembre de 2015.

No obstante, entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación los siguientes preceptos:

- a) El apartado doce del artículo primero de esta Ley que da nueva redacción al artículo 206 de la Ley Hipotecaria.
- b) El artículo segundo de esta Ley, que modifica el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.
- c) El apartado 2 de la disposición derogatoria única.

Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria

El pasado 2 de julio se aprobó la Ley 15/2015 de la Jurisdicción Voluntaria, cuyo objetivo es simplificar y actualizar los procedimientos en aquellos asuntos en los que no hay controversia pero sí se necesita que intervenga un órgano judicial para la tutela de todos los derechos e intereses relativos al derecho civil y mercantil.

En relación con el Catastro, tras destacar en el preámbulo la necesidad de una inaplazable coordinación entre el Catastro y el Registro, (algo ya contemplado en la Ley 13/2015, de 24 de junio, recogida en este mismo apartado de normativa), en el capítulo II del título VI, al regular el expediente de deslinde de fincas no inscritas en el Registro de la Propiedad, que estará a cargo del Secretario judicial, establece formas de mejora en su tramitación que pasan por una clara determinación de los productos registrales y catastrales necesarios para la resolución de este expediente.

Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria. (Texto parcial).

(BOE de 3 de julio de 2015)

(...)

TÍTULO VI

De los expedientes de jurisdicción voluntaria relativos a los derechos reales

(...)

CAPÍTULO II

Del expediente de deslinde de fincas no inscritas

Artículo 104. Ámbito de aplicación.

Se aplicarán las disposiciones de este Capítulo cuando se pretenda obtener el deslinde de fincas que

no estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad. Tratándose de fincas inscritas, se aplicará lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

Tampoco resultarán de aplicación a los inmuebles cuya titularidad corresponda a las Administraciones Públicas, cuyo deslinde se practicará conforme a su legislación específica.

Artículo 105. Competencia, legitimación y postulación.

1. Será competente para el conocimiento de este expediente el Secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia correspondiente al lugar donde estuviera situada la finca o la mayor parte de ella.

2. Se iniciará el expediente a instancia del titular del dominio de la finca o, de ser varios, de cualquiera de ellos, o del titular de cualquier derecho real de uso y disfrute sobre la misma.

3. En la tramitación del presente expediente será preceptiva la intervención de Abogado si el valor de la finca fuera superior a 6.000 euros.

Artículo 106. Solicitud y tramitación.

1. El expediente se iniciará mediante escrito en el que se harán constar las circunstancias tanto de la finca que se pretende deslindar como las colindantes, así como los datos identificativos de los titulares de una y otras, incluidos los catastrales, con su domicilio si fuera conocido por el solicitante. Cuando el deslinde solicitado no se refiriera a la totalidad del perímetro de la finca, se determinará la parte a que haya de contraerse. Respecto de las fincas colindantes que aparezcan inscritas en el Registro de la Propiedad, deberá aportarse igualmente certificación registral.

El solicitante del deslinde deberá aportar, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca objeto del deslinde y de las colindantes, así como los documentos o justificantes que sirvan de fundamento a su pretensión. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la del deslinde solicitado, deberá aportar representación gráfica georreferenciada del mismo. En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar el resto de la delimitación de las fincas afectadas que resulten de la cartografía catastral en lo no afectado por el deslinde. Dicha representación gráfica deberá estar debidamente georreferenciada y suscrita por técnico competente, de modo que permita su incorporación al Catastro una vez practicado el deslinde.

2. El Secretario judicial, admitida la solicitud, comunicará el inicio del expediente a todos los interesados, quienes, en el plazo de quince días, podrán hacer las alegaciones y presentar las pruebas que estimen procedentes. Transcurrido el plazo, el Secretario judicial dará traslado a dichos interesados de toda la documentación aportada y les citará al acto de deslinde

a celebrar en el plazo de treinta días para buscar la avenencia entre ellos.

No se suspenderá la práctica del deslinde por la falta de asistencia de alguno de los dueños colindantes, quedando a salvo su derecho para demandar, en el juicio declarativo que corresponda, la posesión o propiedad de las que se creyese despojadas en virtud del deslinde. De la misma forma, si antes de la comparecencia, el dueño de alguna de las fincas colindantes se opusiera al deslinde, archivará el expediente en relación a la parte de la finca lindante con la del opositor, reservando a las partes su derecho para que lo ejerciten en el juicio declarativo que corresponda, y continuará con el resto.

Artículo 107. Resolución.

1. De lograrse el acuerdo, entre todos los interesados o parte de ellos, el Secretario judicial hará constar en un acta todo cuanto acuerden y que el acto terminó con avenencia total o parcial respecto de alguno o algunos de los linderos, así como los términos de la misma, debiendo ser firmada por los comparecientes. Si no pudiere conseguirse acuerdo alguno, se hará constar que el acto terminó sin avenencia.

2. Finalizado el acto, el Secretario judicial dictará decreto haciendo constar la avenencia, o que fue parcial respecto de alguno o algunos de los linderos, o que se celebró sin avenencia, acordándose el archivo definitivo de las actuaciones. Al decreto se incorporará el acta y, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica y, en el supuesto de discordancia con esta, la representación gráfica alternativa aportada.

3. El Secretario judicial remitirá testimonio del acta y del decreto al Catastro a los efectos de que puedan realizarse por este, en su caso, las alteraciones catastrales que correspondan, según su normativa reguladora.

Ley 21/2015, de 20 de julio por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes

En el Boletín Oficial del Estado de 21 de julio de 2015 se recoge la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Esta modificación, que entrará en vigor a los tres meses de su publicación, responde a una serie de necesidades como son la de adecuar la Ley del 2003 al desarrollo posterior de la legislación estatal o autonómica, la de mejorar el texto originariamente aprobado para tener el mejor instrumento posible para la gestión sostenible de las masas forestales españolas y la de ajustarse a lo dispuesto en diversas sentencias del Tribunal Constitucional relativas a la impugnación de múltiples preceptos la Ley originariamente aprobada.

Por lo que al Catastro se refiere, dentro de su Título II, que lleva por rúbrica “Clasificación y régimen jurídico de los montes”, se contempla la necesidad de la aportación de la certificación catastral en la inscripción de los montes catalogados, de cumplimiento de la normativa catastral para la adecuada segregación de fincas parcialmente afectadas al dominio público forestal, de la comunicación al Catastro del deslinde y finalmente, de la importancia del Catastro para la promoción de los expedientes de investigación de la titularidad de las cuotas vacantes en los montes de socios.

LEY 21/2015, DE 20 DE JULIO
POR LA QUE SE MODIFICA
LA LEY 43/2003, DE 21 DE
NOVIEMBRE, DE MONTES.
(Texto parcial).

(BOE de 22 de noviembre de 2003)

(...)

TÍTULO II

Clasificación y régimen jurídico de los montes

(...)

CAPÍTULO II

Régimen jurídico de los montes públicos

(...)

Artículo 18. Efectos jurídicos de la inclusión de los montes en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública.

1 La declaración de utilidad pública de un monte no prejuzga ninguna cuestión de propiedad, pero constituye una presunción de posesión a favor de la entidad a la que el catálogo otorga su pertenencia. La titularidad

que en el catálogo se asigne a un monte sólo puede impugnarse en juicio declarativo ordinario de propiedad ante los tribunales civiles, no permitiéndose el ejercicio de las acciones reales del artículo 250.1.7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. En los casos en los que se promuevan juicios declarativos ordinarios de propiedad de montes catalogados, será parte demandada la comunidad autónoma, además de, en su caso, la entidad titular del monte. En todas las actuaciones que se realicen en los procedimientos judiciales a que se refiere este artículo deberá ser emplazada a su debido tiempo la representación de la administración gestora, declarándose nulas en caso contrario.

3. La Administración titular o gestora inscribirá los montes catalogados, así como cualquier derecho sobre ellos, en el Registro de la Propiedad, mediante certificación acompañada por un plano topográfico del monte o el levantado para el deslinde a escala apropiada, debidamente georreferenciados, y en todo caso la certificación catastral descriptiva y gráfica en la que conste la referencia catastral del inmueble o inmuebles que constituyan la totalidad del monte catalogado, de acuerdo con el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. En caso de discrepancia se estará a lo que disponga la legislación hipotecaria sobre la inscripción de la representación gráfica de las fincas en el Registro de la Propiedad.

4. Cuando un monte catalogado se halle afectado por un expediente del cual pueda derivarse otra declaración de demanialidad distinta de la forestal, y sin perjuicio de lo que, en su caso, disponga la declaración de impacto ambiental, las Administraciones competentes buscarán cauces de cooperación al objeto de determinar cuál de tales declaraciones debe prevalecer.

En el supuesto de discrepancia entre las Administraciones, resolverá, según la Administración que haya tramitado el expediente, el Consejo de Ministros o el órgano que la comunidad autónoma determine. En el caso de que ambas fueran compatibles, la Administración que haya gestionado el expediente tramitará, en pieza separada, un expediente de concurrencia, para armonizar el doble carácter demanial.

Cuando se trate de montes afectados por obras o actuaciones de interés general del Estado, resolverá el Consejo de Ministros, oída la comunidad autónoma afectada.

Artículo 18 bis. Segregación de fincas parcialmente afectadas al dominio público forestal.

1. Cuando una finca registral de titularidad pública sea objeto de afectación parcial al dominio público forestal, la Administración titular podrá segregar la parte demanial de la patrimonial mediante certificación administrativa que será título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. En los expedientes administrativos de segregación regulados en el apartado anterior resultará de aplicación lo dispuesto en los artículos 13 y 46.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

(...)

CAPÍTULO III

Recuperación posesoria y deslinde de los montes públicos

(...)

Artículo 21. Deslinde de montes de titularidad pública.

1. Los titulares de los montes públicos, junto con la Administración gestora en los montes catalogados, gozarán de la potestad de deslinde administrativo de sus montes. La administración forestal competente podrá colaborar en su caso en el deslinde de estos montes, poniendo a disposición de la Administración titular los medios técnicos y documentales de los que disponga.

(...)

4. Los deslindes deberán aprobarse a la vista de los documentos acreditativos o situaciones de posesión cualificada que acrediten la titularidad pública del monte objeto del deslinde, así como de la cartografía catastral y la certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble o inmuebles afectados, y establecerán sus límites con sus cabidas y plano georreferenciado si se dispone de él, debiendo concretarse igualmente los gravámenes existentes.

5. Solamente tendrán valor y eficacia en el acto del apeo los títulos de dominio inscritos en el Registro de la Propiedad y sentencias firmes en juicio declarativo de propiedad.

(...)

9. Una vez que el acuerdo de aprobación del deslinde fuera firme, se procederá al amojonamiento, con participación, en su caso, de los interesados. La Administración actuante deberá formalizar la correspondiente comunicación al Catastro Inmobiliario del resultado del deslinde, de acuerdo con la normativa catastral.

(...)

CAPÍTULO V

Derecho de adquisición preferente y unidades mínimas de actuación forestal

(...)

Artículo 27 bis. Montes de socios.

1. Son montes de socios aquellos cuya titularidad corresponde, en pro indiviso, a varias personas y alguna de ellas son desconocidas, con independencia de su denominación y de su forma de constitución.

2. Cualquiera de los copropietarios de un monte de socios, con independencia de cuál sea su cuota de participación, podrá promover la constitución de una junta gestora ante el órgano competente en gestión forestal, que convocará, a instancia de parte, a todos los copropietarios conocidos. La junta gestora, una vez constituida, será el órgano de gobierno y represen-

tación de la comunidad en tanto existan cuotas de participación vacantes y sin dueño conocido, mediante comunicación al efecto a todos los demás copropietarios conocidos.

La junta gestora comunicará la existencia de una o varias cuotas de participación que carecen de dueño conocido a la Dirección General del Patrimonio del Estado, a fin de que proceda en cumplimiento de lo previsto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y en su Reglamento de desarrollo, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.

3. Para la válida constitución de la junta gestora, será necesario el acuerdo de, al menos, las cuatro quintas partes de los propietarios conocidos, y su formalización por escrito. Se levantará acta de la constitución de la junta gestora en la que figure la identificación del monte o montes afectados, la designación al menos de un presidente y un secretario y las normas de funcionamiento interno, que deberán incluir el criterio de incorporación de nuevos miembros.

4. Corresponde a la junta gestora:

- a) La representación y la gestión de la comunidad. Para ello podrá adoptar los actos de gestión y de administración que mejor convengan a los intereses comunes, lo que incluye la gestión y el disfrute del monte de socios y de todos sus productos y la enajenación de toda clase de aprovechamientos forestales, agrícolas, ganaderos, energéticos y mineros, así como cualquier otro acto para el que estén facultados los propietarios por esta ley. La junta gestora podrá acordar el reparto de beneficios generados entre los socios, en proporción a su participación, con exclusión de los correspondientes a las partes no esclarecidas, que deberán invertirse en la mejora del monte.
- b) La promoción de los expedientes de investigación de la titularidad de las cuotas vacantes, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 45 y siguientes de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y demás normativa aplicable. La junta gestora tratará de identificar a los titulares de las cuotas vacantes, mediante cualesquiera pruebas documentales o de otra clase admitidas en derecho; en particular, mediante los datos obrantes en el Registro de la Propiedad, en el Catastro, en escrituras públicas, en testimonios y actas notariales o en partidas de nacimiento o de bautismo de los últimos titulares conocidos y de sus descendientes, sin perjuicio de

las competencias de la Dirección General del Patrimonio del Estado.

5. Para la válida adopción de acuerdos se requerirá el voto favorable de la mayoría de las cuotas de participación de los propietarios conocidos, presentes o representados.

6. La junta gestora se disolverá una vez todos los comuneros estén identificados conforme a derecho, momento a partir del cual se somete a las reglas de comunidad de bienes en régimen de pro indiviso, no procediendo la acción de división hasta que no se haya procedido a la identificación de la totalidad de las cuotas vacantes.

7. La Dirección General del Patrimonio del Estado incoará el correspondiente procedimiento de investigación respecto a las cuotas vacantes siempre que de la comunicación de la junta gestora se desprenda que existen indicios fundados de que dichas cuotas carecen efectivamente de dueño.

Al procedimiento de investigación se incorporarán las diligencias realizadas por la junta gestora tendentes al esclarecimiento de la titularidad de las cuotas, que no necesitarán ser reiteradas por la Administración General del Estado.

En el caso de que se acredite la existencia de cuotas vacantes, tales cuotas se entenderán afectadas por ministerio de la ley al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente cuando se acuerde su incorporación al patrimonio de la Administración General del Estado, declarándose así en la resolución que ponga fin al procedimiento de investigación.

El resultado de dicha identificación será objeto de declaración ante el Catastro Inmobiliario, a fin de incorporar al mismo las alteraciones catastrales que, en su caso, procedan.

En todo caso, sobre dichas cuotas podrá iniciarse un procedimiento de enajenación al amparo de lo establecido en el artículo 112.6 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

8. Los propietarios de los montes de socios se regirán en lo que no se oponga a esta regulación, por lo dispuesto en los artículos 392 y siguientes del Código Civil y, en particular, tendrán derecho de retracto. En cualquier caso, el derecho de retracto legal entre condueños no será aplicable en la transmisión inter vivos otorgada a favor del cónyuge o parientes por consanguinidad dentro del segundo grado del condómino o sociedades unipersonales del mismo.

9. A las juntas gestoras constituidas se les asignará identificación fiscal para la realización de negocios jurídicos de su competencia.



Condiciones para la entrega de artículos a CT/CATASTRO

Los artículos que se remitan para su publicación se entregarán en soporte magnético, impresos a doble espacio y con una extensión máxima de 25-30 páginas. Deberá constar el título del trabajo, nombre del autor/es e institución a la que pertenece.

El texto que se desee aparezca en cursiva, deberá subrayarse en el original. Las notas al texto deberán ir numeradas correlativamente en el texto entre paréntesis y se localizarán en la página del texto con el que se corresponden. La bibliografía se presentará alfabéticamente al final del artículo bajo la reseña BIBLIOGRAFÍA, adaptándose al siguiente formato: APELLIDOS; inicial del nombre; año de publicación entre paréntesis; título del artículo o del libro; título de la revista precedido de la palabra En o editorial; lugar de publicación (solo para libros); número de páginas seguido de la abreviatura págs.

La parte gráfica que se editará en color —cuadros, gráficos, planos, etc.— se remitirá conjuntamente con el original del texto, indicándose en el mismo la ubicación exacta dentro del texto.

El pago de cada artículo será satisfecho a cargo del presupuesto del Centro de Publicaciones del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, Centro que realiza tanto la edición como la gestión administrativa de la revista.

El plazo estimado de entrega de originales a partir de la aceptación del encargo realizado por la Redacción de CT/Catastro será de 30-40 días.

Los artículos deberán ser enviados a la coordinación técnica de la revista:

Coordinación Técnica de CT/Catastro
Dirección General del Catastro
Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas
Paseo de la Castellana, 272
28046 MADRID

Telf. (91) 583 67 56 Fax (91) 583 67 52

E-mail: adjunto.director@catastro.minhap.es



Necessary conditions for sending articles to CT/CATASTRO

CT/Catastro is a magazine from the Spanish Directorate General for the Cadastre, with a four-monthly periodicity and it is specialized in cadastral management and real state tax establishing a fund of discussion and analysis of all problems derived from the mentioned management, it also deals with the interests of the local administration world which are directly related to the Cadastre.

The magazine is open to any person who wishes to collaborate. The articles that are sent to be published:

- Should be sent in a magnetic support, written at a double space and they should be not more than 25-30 pages long. It also should have title, author's name and organization's name to whom belongs.
- If a part of the text is wanted to be written in italics, it should be underlined in the original. Notes must be correlatively numerated in the text using brackets and will be located in the page of the text to which it corresponds. Bibliography shall be at the end of the article and must be alphabetically presented under the title BIBLIOGRAPHY, having the following format: SURNAME; name's initial; publication date in brackets; article's title or book's title; magazine's title preceded by the word In or Editorial; Place on publication (only for books); number of pages, followed by the abbreviation pgs.
- The graphic part will be printed in colours —diagrams, graphics, maps, etc.— should be sent all together with the original text, pointing the exact location inside it.

Articles should be sent to the technical coordination of the magazine:

Coordinación Técnica de CT/Catastro
Dirección General del Catastro
Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas
Paseo de la Castellana, 272
28046 MADRID
Telf. (91) 583 67 56 Fax (91) 583 67 52
E-mail: adjunto.director@catastro.minhap.es



Pautas para la entrega de parte gráfica (figuras, planos, fotos, etc.) para la publicación de artículos en CT/Catastro

Con carácter general los originales de la parte gráfica que se quiera reproducir serán enviados en papel —originales de planos, publicaciones, etc.—.

En el caso de que no se disponga de originales en papel, se ruega seguir las pautas siguientes:

A) ESCANER

Imágenes que tengan que ser escaneadas:

(Originales de un libro que no pueda ser enviado a CT, de un Archivo Histórico, etc.)

1. Escanear la imagen a 18/20 centímetros de ANCHO —como máximo— y en 300 pp (puntos por pulgada).
2. Guardar la imagen al escanear en: Opción RGB y en formato JPG.

B) INTERNET

Imagen directamente de Internet:

(pantallas completas o imágenes dentro de ellas)

1. Pinchar el icono que aparece en la imagen derecha de la pantalla (Acrobat); guardar la imagen como archivo PDF.
2. Adjuntar la dirección completa de la página web de donde se haya extraído la imagen, pantalla, etc. (para mayor seguridad).

Al elaborar las figuras y gráficos, se tendrá en cuenta que la revista se imprime a color.

Preferentemente, la parte gráfica se entregará en un CD aparte, que será enviado por correo a la siguiente dirección:

Coordinación Técnica de CT/Catastro
Dirección General del Catastro
Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas
Paseo de la Castellana, 272
28046 MADRID
Telf.: 91 583 67 56

Boletín de suscripción



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE INFORMACIÓN,
DOCUMENTACIÓN Y PUBLICACIONES
Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas
C/ Alcalá, 5 - 5ª plta.
28071 MADRID
Tel.: 91 583 76 17/14 • Fax: 91 583 76 25
Correo electrónico: ventas.publicaciones@minhap.es





Nombre
Dirección
C.P. Población Provincia.....
Teléfono N.I.F.....
Correo electrónico

REVISTA CT/CATASTRO

- Suscripción año 2015 (n.ºs 83, 84 y 85)..... 31,00 € (IVA incluido)
 Ejemplares sueltos 12,00 € (IVA incluido)

FORMA DE PAGO

- Transferencia Talón bancario
 Giro Postal

Domiciliación bancaria

IBAN Entidad Sucursal Control Cuenta

Es necesario rellenar los 24 dígitos para cursar la petición

Titular
Entidad bancaria
Dirección E.B.
C.P. Población
Provincia País.....

Envíen este boletín a:

Subdirección General de Información, Documentación y Publicaciones del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

C/ Alcalá, 5 - 5ª plta.

28071 Madrid (España) • Teléfono 91 583 76 17/14 • Fax suscripciones: 91 583 76 25

Correo electrónico: ventas.publicaciones@minhap.es



Ejemplar para la entidad bancaria

IBAN Entidad Sucursal Control Cuenta

Es necesario rellenar los 24 dígitos para cursar la petición

Titular
Domicilio.....
C.P. Población.....
Entidad bancaria
Dirección E.B.
C.P. Población

Distinguidos señores:

Les agradeceré que a partir de la fecha y hasta nueva orden, se sirvan atender con cargo a mi cuenta los recibos que a nombre de le presente el Centro de Publicaciones del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Atentamente,

Firma:

Fecha:



TCTCTCTC
CTCTCTCT
TCTCTCTC
CTCTCTCT

