

EL CATASTRO EN CIFRAS

Líneas estructurales de la cartografía catastral: análisis agregado de los linderos que delimitan el inmueble

La delimitación del ámbito espacial del derecho de propiedad se manifiesta en la cartografía catastral a través de los linderos que configuran el perímetro de cada predio.

La norma vertebradora de la regulación catastral en ese territorio, el *Real Decreto Legislativo 1/2004*, por el que se aprueba el texto refundido de la *Ley del Catastro Inmobiliario* (TRLCI) no recoge expresamente la definición del lindero como un dato descriptivo del inmueble; aunque resulta implícito a través de los diferentes contenidos de la norma.

Sí lo hacía, por ejemplo, la *Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales*, que recogía el concepto de lindero como parte de los datos caracterizadores de los bienes inmuebles rústicos y urbanos, al disponer que “*Los Catastros Inmobiliarios Rústico y Urbano están constituidos por un conjunto de datos y descripciones de los bienes inmuebles rústicos y urbanos, con expresión de superficies, situación, linderos, cultivos o aprovechamientos, calidades, valores y demás circunstancias físicas, económicas*

y jurídicas que den a conocer la propiedad territorial y la definan en sus diferentes aspectos y aplicaciones”.

En lo que se refiere al Registro de la Propiedad, el concepto de lindero resulta de singular importancia, pues toda inscripción de una finca precisa hacer constar una serie de datos entre los que destacan los linderos; a los que hace referencia el artículo 9 de la *Ley Hipotecaria*, donde se establece un distinto trato para las fincas rústicas y las urbanas, pues en el caso de las fincas rústicas, los linderos se determinan por los cuatro puntos cardinales, mientras que en las fincas urbanas, la determinación puede hacerse expresando los linderos por la izquierda, entrando, derecho y fondo, y cualesquiera otras circunstancias que sirvan para distinguir la finca.

Tras la aprobación 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 de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo*, se impone la

coordinación entre la finca catastral con la finca registral, y además para poder efectuar la inscripción de una finca en el Registro de la Propiedad se precisa la identificación de su ubicación y linderos georreferenciados sobre la cartografía catastral.

Teniendo en cuenta que el Catastro Inmobiliario tiene inscritos en su base de datos cerca de 52 millones de parcelas: ¿A cuánto asciende la longitud total de los linderos correspondientes? ¿Cómo resulta la distribución por Comunidades Autónomas?

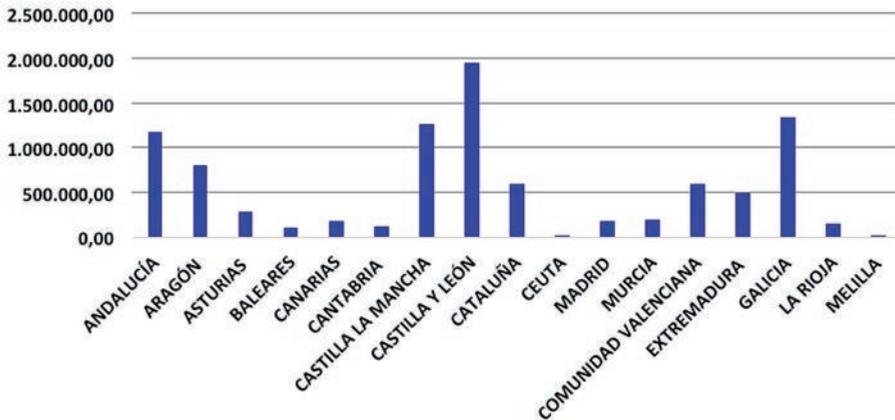
Tabla 1

Comunidad/ Ciudad Autónoma	Linderos en km
Andalucía	1.175.751,70
Aragón	793.232,38
Asturias	276.227,22
Baleares	92.546,83
Canarias	173.648,28

Cantabria	112.141,03
Castilla La Mancha	1.259.320,02
Castilla y León	1.952.707,37
Cataluña	586.353,62
Ceuta	738,18
Madrid	173.108,77
Murcia	189.266,00
Comunidad Valenciana	586.810,24
Extremadura	486.726,03
Galicia	1.343.935,58
La Rioja	136.979,29
Melilla	629,56
Total	9.340.122,12

De los análisis efectuados resulta una longitud total de linderos en el conjunto de inmuebles del territorio de régimen fiscal común de 9.340.122 km; lo que equivale

Figura 1
Longitud de linderos por CC.AA. (km)



a ir a la luna 24 veces o dar 733 vueltas a nuestro planeta.

La Tabla 2 nos muestra los datos de los cinco municipios del territorio de régimen fiscal común con menor longitud de linderos. Son municipios de pequeño tamaño, con un reducido número de parcelas catastrales.

Tabla 2

Provincia	Municipio	Longitud linderos (km)
Valencia	Llocnou de la Corona	4,57
Valencia	Emperador	5,10
Huesca	Fago	5,65
Zaragoza	Malejan	19,08
Valencia	Benirredra	42,85

La Tabla 3 nos indica los cinco municipios con mayor longitud de linderos.

Tabla 3

Provincia	Municipio	Longitud linderos (km)
Lugo	Vilalba	33.184,26
Asturias	Cangas de Narcea	34.127,35
Pontevedra	A estrada	36.874,76
Murcia	Murcia	39.233,01
Murcia	Lorca	44.764,08

De tal manera que resultan valores extremos en el municipio valenciano de Llocnou de la Corona, con apenas 4 km, y en la Región de Murcia donde Lorca alcanza los 44.764 km.

En suma, los linderos constituyen el elemento primario de la descripción catastral, por cuanto ponen de manifiesto la estructura de la propiedad inmueble a través de su definición gráfica, de la que resultan atributos directos como la superficie y otros derivados como el valor; de manera que su protección y continua adecuación a la realidad territorial constituyen actividades de primer orden para garantizar la mejor calidad de la información catastral y la prestación de los mejores servicios a sus usuarios.