

# La importancia de llamarse Parcela Catastral

**Amalia Velasco Martín-Varés**  
*Relaciones Internacionales*  
*Unidad de Apoyo*  
*Dirección General del Catastro*

Frecuentemente, en las reuniones en las que participamos representantes de instituciones catastrales de diversos países, es necesario parar la discusión y reflexionar sobre el significado de las palabras. ¿Estamos hablando todos de lo mismo? ¿nos referimos todos al mismo concepto?

No solo nos encontramos los problemas del idioma y los derivados de las traducciones, sino que incluso hablando el mismo lenguaje, como nos ocurre en Latinoamérica, los sistemas catastrales son tan heterogéneos y existen tantas diferencias en la terminología utilizada que muchas veces nos cuesta entendernos.

Conceptos como parcela catastral, predio, bien inmueble, lote, local, solar, división horizontal, condominio, apartamento o departamento, derecho real, dominio etc... se utilizan de forma diferente en los distintos países y hacen necesario definir previamente los términos de los que habla.

Por ejemplo, el cuadro 1, ha sido confeccionado por el JRC (*Joint Research Center*) Centro de Investigación Conjunta de la Comisión Europea, respondiendo a la pregunta:

- *“do you know the correct name in your country of the cadastral parcel (real estate lot / parcella catastale i.e. the identified piece of land that you buy)?”*
- ¿sabe el nombre correcto en su país de lo que se considera “parcela catastral”, por ejemplo la pieza de tierra identificada que usted compra?

La primera pregunta que nos hacemos es si todos estos términos y muchos otros que nos encontramos en otros continentes, se refieren efectivamente a lo que nosotros entendemos como “Parcela Catastral” y si en todos ellos la parcela viene definida por los datos físicos de la parcela o por los derechos de propiedad u otros que se ejercen sobre ella.

En este artículo se intenta recoger, no pretendiendo ser exhaustivos sino solo dando una visión general, las distintas definiciones de Parcela Catastral establecidas tanto por los organismos internacionales como por cada país en relación con los derechos de propiedad.

**Cuadro 1**  
**Términos equivalentes utilizados en los Países de la Unión Europea**

País	Parcela Catastral o similar	País	Parcela Catastral o similar
Austria	<i>Flurstück /Grundstück</i>	Latvia	
Belgium	<i>Kadastraal perceel/parcelle cadastrale</i>	Lithuania	<i>Žemes valda</i>
Bulgaria	<i>Imot, cadastralen parcel</i>	Luxemburg	<i>Parcelle cadastrale</i>
Cyprus		Malta	
Czech Rep.	<i>Pozemek</i>	Netherlands	<i>Kadastraal perceel</i>
Danmark	<i>Matrikel</i>	Poland	<i>Działka ewidencyjna</i>
Estonia	<i>Katastriüksus</i>	Portugal	<i>Parcela</i>
Finland	<i>Tontti/Tilla</i>	Romania	<i>Imobil</i>
France	<i>Parcelle cadastrale</i>	Slovakia	<i>Katastrálny Pozemok</i>
Germany	<i>Flurstück/Grundstück</i>	Slovenia	
Greece	<i>Idioktisia</i>	Spain	<i>Parcela</i>
Hungary	<i>Földrészlet</i>	Sweden	<i>Fastighet</i>
Ireland	<i>(real estate) Lot</i>	U. Kingdom	<i>Real estate lot</i>
Italy	<i>Parcella catastale</i>		

## La definición de Parcela Catastral establecida por organismos internacionales

### Definición del WPLA

El WPLA (*Working Party on Land Administration*), es el organismo de las Naciones Unidas (UN/ECE), ver figura 1, que promueve la administración racional del terri-

torio mediante la privatización, fomentando el papel de los catastros y registros como seguridad jurídica de la propiedad.

El WPLA publicó en 2004 un documento “*Guidelines on Real Property Units and Identifiers*” en el que recoge esta definición de parcela catastral, que podemos traducir como “un área de terreno individual, o más concretamente de un volumen de espacio, sujeta a derechos reales de propiedad homogéneos y de titularidad única”.

Figura 1

The screenshot shows the website for the Working Party on Land Administration (WPLA) under the United Nations Economic Commission for Europe (UNECE). The page features a blue header with the UNECE logo and name. Below the header is a navigation menu with links: HOME, PROGRAMMES, MEETINGS, INFORMATION RESOURCES, ABOUT UNECE, CONTACT UNECE. The main content area is titled "Working Party on Land Administration" and contains a paragraph describing the organization's history and mission. A sidebar on the left lists various sections: Housing and Land Management, Home - Committee, Home - WPLA, Terms of Reference, Bureau members, Current session, Past sessions, Workshops, Land Administration Reviews, and Publications.

- “A single area of land, or more particularly a volume of space, under homogeneous real property rights and unique ownership”

### Definición de LADM-ISO

La Organización Internacional para la Estandarización (International Organization for Standardization), es el organismo encargado de promover el desarrollo de normas internacionales de comunicación, fabricación y comercio.

Es una organización que produce normas internacionales que se conocen como normas ISO y su finalidad es la coordinación de las normas nacionales con el propósito de facilitar el intercambio de información y contribuir con unos estándares comunes a incentivar el desarrollo y transferencia de las tecnologías.



El Comité de la ISO TC 211 que se ocupa de los temas de Información Geográfica, abrió el pasado año una línea de trabajo para definir un modelo “LADM (Land Administration Domain Model)” que pueda convertirse en la norma estándar mundial para el modelo catastral.

#### **Proyecto de norma ISO TC 211 19 152 sobre el modelo catastral**

Este estándar internacional pretende definir un modelo de catastro, (de administración de la tierra, como los elaboradores de esta propuesta lo denominan) que contemple tanto los componentes administra-

tivos/legales como los componentes espaciales/ topográficos de administración de la tierra.

La posible aprobación de esta norma estándar mundial para el modelo catastral es un tema de vital importancia para todas las instituciones catastrales, ya que aunque no se defina como norma obligatoria, la experiencia demuestra que las normas ISO, se imponen a la larga, pues son seguidas por las empresas que desarrollan la tecnología y, en el caso de los países europeos, son tomadas por las instituciones comunitarias para convertirlas en norma obligatoria.

El LADM (*Land Administration Domain Model*) define la parcela catastral como

- *Parcel: “A single area of land, or more particularly a volume of space, under homogeneous real property rights or social tenure relationship”.*

Parcela “un área de terreno individual, o más concretamente de un volumen de espacio, sujeta a derechos reales de propiedad homogéneos o a relaciones socialmente aceptadas de tenencia de la tierra”.

Esta definición está formulada pensando en los países en vías de desarrollo donde no se han formalizado los derechos existentes y aceptados de los individuos sobre la tierra.

### Definición de EULIS

El Proyecto EULIS (*European Land Information System*) tiene por objetivo permitir el acceso via Internet, desde un único portal a los datos de los registros de la propiedad de los países europeos. Actualmente pertenecen a este proyecto los Registros de la Propiedad de 19 países Europeos, en la mayoría de ellos Catastro y Registro forman una única institución.

La definición que de la Parcela Catastral hace el Proyecto EULIS (fig. 2) es la siguiente:

Figura 2

**EULIS provides direct access to official land registers in Europe.**

Learn which countries are connected, see how the EULIS service works, who could use EULIS and in what situations EULIS is useful.

**Who is EULIS?**

- Vision and Aims
- Organisational structure
- History
- Supporters

**What can EULIS offer?**

- Features
- Registry comparison chart
- Demonstration of service
- Glossary

**How do I connect to EULIS?**

- Connecting
- Land registry contacts
- Conditions of use
- How do countries connect?

**Why does EULIS benefit me?**

- User profile
- User scenarios
- Supporters
- Country connection stories

**Connected countries »**

- England and Wales Land Registry
- Ireland Property Registration Authority
- Lithuania Registrų Centras
- Netherlands Kadaster
- Norway Norsk Eiendomsinformasjon
- Sweden Lantmäteriet

**Pending countries »**

- Austria Bundesministerium für Justiz
- Belgium Administration générale de la...
- Czech Republic SKN - Český úřad...
- Estonia Kinnistusraamat (Land Register)
- Finland Maanmittauslaitos
- Iceland Fastignamat Ríkisins
- Italy Agenzia del Territorio and...
- Latvia State Land Service (System...
- Northern Ireland
- Scotland Registers of Scotland
- Slovak Republic Úrad geodézie, kartografie a...
- Slovenia The Land Registry (Zemljiška...
- Spain Colegio de Registradores de...

- Cadastral Parcel is “a piece of land comprising part or all of a register unit” (“register unit” being defined as “unit registered under a single title or deed in the Land Register”)
- La parcela catastral es una pieza de terreno que constituye parte o toda una unidad registral. (La Unidad registral ha sido definida como la unidad registrada en un único título o escritura en el Registro de la Propiedad).

sejo, por la que se establece una Infraestructura de Información Espacial en la Comunidad Europea (Infrastructure for Spatial Information in Europe: INSPIRE) nació como una iniciativa para armonizar los datos geográficos necesarios para el establecimiento de las políticas medioambientales de la Unión Europea pero su efecto ha ido mucho más allá revolucionando las bases de Datos Espaciales de los países Europeos y fomentando la creación de las infraestructuras de datos nacionales.

Así el objetivo de INSPIRE es “fijar normas generales con vistas al establecimiento de una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea (INSPIRE), orientada a la aplicación de las políti-



**Definición en la Directiva INSPIRE**

La Directiva 2007/2/CE del Parlamento y del Con-

cas comunitarias de medio ambiente y de políticas o actuaciones que puedan incidir en el medio ambiente”

Inspire permitirá: combinar información y conocimientos del territorio procedentes de distintos sectores y elaborados por distintas Autoridades, y poner al alcance de todos, administraciones, empresas y ciudadanos, toda la cartografía y sus datos asociados existentes en el territorio europeo.

Sus retos son el incremento de la interoperabilidad de los Sistemas de Información Geográfica, la armonización y promoción de la normalización de las estructuras e interfaces de datos, y la eliminación de los obstáculos políticos al intercambio de datos.

Respecto a la Parcela Catastral, la Directiva INSPIRE la considera como parte de la información básica sobre la que se generará toda la infraestructura de datos espaciales.

La definición de la parcela que se recoge en la Directiva, es general y breve “áreas

definidas en los registros catastrales o sus equivalentes”.

- “*Areas defined by cadastral registers or equivalent*”

Si hubiera sido posible una definición más detallada de la parcela catastral, la Directiva la tendría que haber incluido en su texto. Sin embargo la comisión consideró que dada la complejidad existente en la formulación de una definición de parcela catastral que se adaptara a los 27 países Europeos, era mejor incluir esta tarea entre los trabajos del Grupo Temático sobre la Parcela Catastral encargado de definir las especificaciones de los datos de las parcelas catastrales que constituirán las normas de implementación para la creación de la Infraestructura de Datos Espaciales Europea.

En Europa, hay distintos niveles de “áreas definidas por registros catastrales o equivalentes” que se podrían adaptar a la directiva.

**Cuadro 2**  
**Niveles de áreas definidas por registros catastrales o equivalentes**

	<b>UNECE</b>	<b>Ejemplos nacionales</b>	<b>Posible definición (UNECE)</b>
Subparcela	Plot	<i>Fiscal subdivision (France)</i> <i>Sub-parcels (Spain, Italy, Hungary)</i>	<i>Smallest unit that can be identified for the purposes of land resources management.</i> Unidad mas pequeña que puede identificarse con el propósito de gestión de los recursos de la tierra.
Parcela	Parcela	<i>Parcel (general case)</i> <i>Spatial parcel (Finland)</i>	<i>Closed polygon on the surface of the Earth in unique ownership and with homogeneous real property rights.</i> Polígono cerrado sobre la superficie de la tierra sujeta en titularidad única y con derechos reales de propiedad homogéneos
“Super-parcela”	Unidad Básica de Propiedad	<i>Real estate – legal parcel (Finland)</i> <i>Cadastral unit (Norway)</i> <i>Multi-Parcel (Iceland)</i>	<i>Extent of the land that is one unit of ownership.</i> Extensión de terreno que constituye una unidad de titularidad.

El grupo de trabajo, después de estudiar en profundidad los distintos sistemas europeos, analizar las consideraciones recogidas

en el cuadro 2 y las definiciones anteriormente formuladas ha propuesto una nueva definición de Parcela Catastral:

- Que esta Directiva se refiere en principio a los aspectos geográficos de la parcela catastral, y que en el contexto de INSPIRE las parcelas catastrales se usarán exclusivamente como localizadores de geo-información y fundamentalmente de datos medioambientales.
  - Que la titularidad y los derechos, restricciones y responsabilidades están en principio fuera del alcance de INSPIRE, pero que sin embargo son relevantes para la gestión de muchos temas medioambientales como la protección del suelo, la gestión del agua, la seguridad etc... y por ello INSPIRE necesita la parcela catastral no sólo como localizador geográfico sino también por ser la *unidad de titularidad* y que por tanto este concepto debía ser recogido en la definición de parcela.
- Se considera mas adecuado definir la parcela como **superficie de la Tierra** porque el catastro recoge no solo terrenos (Land) sino superficie cubierta por lagos, ríos etc....
  - En el contexto de INSPIRE se considera solo la superficie (2D) y no se tiene en cuenta el volumen.
  - En el ámbito Europeo solo se consideran los derechos y no es necesario especificar otros sistemas de tenencia de la tierra, como lo hace el LADM de la ISO.
  - Como “Titularidad Única” se considera que la titularidad puede ser ejercida por uno o mas titulares para el total de la parcela
  - Como derechos reales de propiedad homogéneos se entienden los derechos de propiedad, concesión, usufructo etc...que afectan a la totalidad de la parcela y no se aplica a determinados derechos, restricciones o responsabilidades, como por ejemplo las servidumbres, que pueden afectar solo a parte de la parcela.

### **Definición propuesta en las Especificaciones de los datos de INSPIRE**

El “Thematic Working Group-Cadastral Parcel”(grupo de trabajo de la parcela catastral) de INSPIRE, en el que participa el Catastro Español, tiene como misión definir las “DPS (Data Product Specifications)” especificaciones que se convertirán en Normas Obligatorias a través de la Reglas de Implementación de la Directiva.

La propuesta de definición recogida en el Borrador de Especificaciones de Inspire, que está siendo actualmente revisado por la comisión,

- *Cadastral Parcel* “A single area of Earth surface, under homogeneous real property rights and unique ownership”.  
“un área individual de superficie de la tierra, sujeta a derechos reales de propiedad homogéneos y de titularidad única”.

Con las siguientes observaciones:

## **Definiciones de Parcela Catastral en los Países Europeos**

Si analizamos la definición de Parcela Catastral recogida en los Sistemas Catastrales Europeos, en la mayoría de ellos la Parcela Catastral viene definida por la existencia de un derecho de propiedad homogéneo sobre ella.

### **Los Países Bajos**

En los Países Bajos el Registro de la Propiedad y el Catastro están fusionados en una única organización *KADASTER*.

Esta organización describe como su principal función la de registrar la relación



**Figura 3**  
Extracto del mapa catastral Holandés,  
donde cada parcela se señala con un  
número de identificación



entre los individuos y la tierra, a través de un derecho formal.

La identificación del titular de un derecho impacta sobre el objeto sobre el que ejercita este derecho que se define como Parcela Catastral, que debe ser inequívocamente identificada por un número y unos límites topográficos (fig. 3). Este derecho sobre una parcela debe ser reconocido legalmente e identificado de forma precisa en un título.

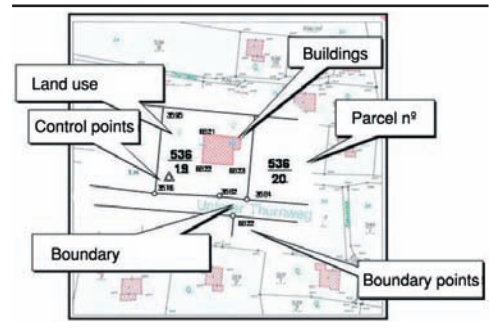
### Alemania y Austria

En estos países el catastro es un sistema basado en parcelas y la información se relaciona geográficamente a las unidades únicas, bien definidas de tierra: las Parcelas

Catastrales. Estas unidades son definidas por linderos formales que marcan la extensión de tierra. Cada parcela tiene un número identificador único.

El catastro, **basado en el levantamiento topográfico**, muestra la división de la tierra en parcelas reales y contiene la información de facto de las características de la parcela (la posición, el tamaño, el uso etc. (fig. 4)).

**Figura 4**  
Mapa digital. Catastro Auriaco



El registro de la propiedad muestra el estatus legal de cada propiedad inmobiliaria y para ello contiene las parcelas descritas por el catastro

Por lo tanto, sólo ambos sistemas en combinación son capaces de dar una descripción completa sobre el estatus legal y de facto de la tenencia de la tierra. Ambos registros deben estar conectados para actualizarse uno al otro constantemente.

Cada inscripción en el registro se corresponde con una única parcela catastral.

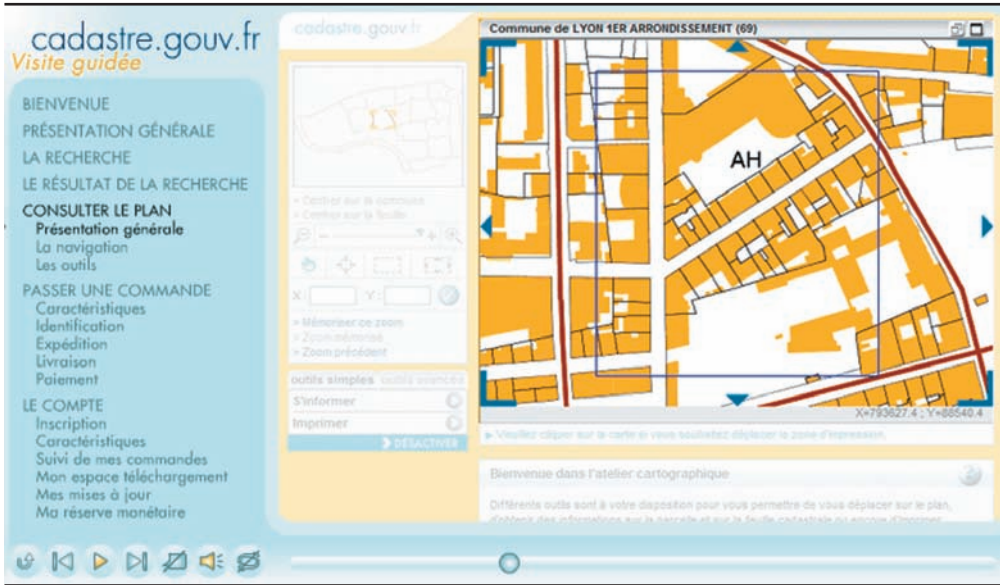
### Francia

En Francia el Registro de la Propiedad y el Catastro son una misma organización.

El catastro registra dos clases de áreas:

- Las Parcelas definidas como áreas individuales de superficie de la tie-

Figura 5



rra, sujetas a derechos reales de propiedad homogéneos.

- Y las Subparcelas, divisiones de las parcelas basadas en los usos oficialmente definidos y establecidas con propósitos fiscales (fig. 5).

### Bélgica

En Bélgica también el Registro de la Propiedad y el Catastro son una misma organización.

La unidad principal del sistema catastral Belga es la Parcela Catastral también definida como área individual de superficie de la tierra sujeta derechos reales de propiedad homogéneos.

Consta de tres bases de datos relacionadas: 1. Los datos de titularidad, 2. El mapa catastral con la identificación de cada parcela y 3. Los datos del registro catastral (superficie, dirección, clasificación, valor etc.) todos ellos relacionados unos con otros.

### Reino Unido e Irlanda

En el Reino Unido y en Irlanda no existe un catastro como tal. Los registradores de la propiedad toman los datos de los mapas producidos por el *Ordnance Survey* que solamente registra los rasgos físicos sobre el terreno

En estos países los registradores de la propiedad representan la extensión geográfica de los títulos en 2D sobre los planos topográficos del *Ordnance Survey*, existiendo un problema de representación cuando dos títulos se solapan sobre el mismo espacio a diferente altura.

Estas parcelas cumplen la definición dada por la directiva INSPIRE “áreas definidas en los registros catastrales o sus equivalentes” pero no con la establecida en las especificaciones de los datos “área individual de superficie de la tierra, sujeta a derechos reales de propiedad homogéneos y de titularidad única”, porque algunas de las parcelas no están realmente en la superficie de la tierra.



Figura 6  
Ejemplo del Catastro Noruego,  
la Unidad Básica 170/03 contiene  
dos parcelas sobre el terreno



## Países Nórdicos

Los países Nórdicos recogen una **Unidad Básica de Propiedad** que puede tener varias parcelas identificadas sobre el terreno (fig. 6).

## Dinamarca

El Sistema Catastral en Dinamarca está organizado de la siguiente forma:

- El registro catastral identifica las propiedades, que puede incluir más que una parcela. Cada parcela contiene un número de identificación único y su área
- El mapa catastral recoge todas las parcelas gráficamente;
- El Libro de Tierra (*land book*) identifica los derechos legales basados en la identificación catastral.

El término “propiedad” es un término legal definido en el acta catastral para incluir una o varias parcelas de tierra. Las “propiedades” así definidas son usadas como base para asegurar derechos legales

como el derecho de titularidad o la hipoteca, que se refieren a la así definida “propiedad”.

Una parcela de tierra que es parte de una propiedad sólo puede ser vendida o hipotecada separadamente cuando primero se ha dividido formalmente ante el catastro en un procedimiento de subdivisión.

Normalmente, sin embargo, una propiedad suele estar integrada por una sola parcela.

## Finlandia

En Finlandia toda la tierra está dividida en Unidades Básicas de Propiedad, que son las unidades registradas en el catastro. Estas Unidades Básicas de Propiedad pueden consistir en una o varias parcelas y también pueden tener una parte de superficie común.

Todas las Unidades Básicas de Propiedad son levantadas topográficamente y registradas en el sistema catastral que incluye también un mapa catastral y la información sobre títulos e hipotecas. Los objetos que permanentemente están fijados a una parcela (por ejemplo edificios) son parte de ella.

El principal problema con el que se encuentra este catastro es que en Finlandia el identificador de la unidad de propiedad no indica el número de parcelas incluidas en esta unidad de registro.

## Suecia

Igualmente, en Suecia donde también el registro de la propiedad y el catastro forman una única institución dentro del *LANTMÄTERIET* todos los datos están unidos al elemento básico que es la “*real property unit*”, que puede estar constituida por una o varias parcelas (“*land lots*”) bajo la misma titularidad legal y que puede incluir solo terreno o terreno y construc-

Figura 7

**The Real Property Register**



The Real Property Register includes information on all real property units.

Text information in five main groups:

- the General part (the Cadastre)
- the Land Register
- the Tax Assessment Part
- the Address part
- the Buildings part

The register also comprises a digital cadastral index map.

LANTMÄTERIET

ción. Cada “real property unit” está referenciada con un indicador único. Cuando una “real property unit” está compuesta por varias parcelas, cada parcela tiene un número de identificación subordinado al de la “real property unit” (fig. 7).

**Países Bálticos**

*Letonia*

En el catastro de Letonia, la unidad de terreno mas pequeña identificada es la *parcela*, que se define como el espacio delimitado de tierra certificado en el Sistema de Información del Catastro Nacional Inmobiliario y que tiene un número catastral asignado.

Al igual que las parcelas de terreno, los edificios y los grupos de locales también se identifican y registran en el catastro.

Las propiedades inmobiliarias se definen como parcelas, una o varias, jurídicamente asociadas a una persona natural o jurídica y también se registran en catastro.

Los derechos de las propiedades están registrados en el Registro de la Propiedad, haciendo referencia a las parcelas catastrales.

*Lituania*

La unidad principal de la base de datos de la institución Lituana que agrupa con-

juntamente al catastro y al registro es el “real property object”. El “real property object” está constituido por la parcela de terreno y otras propiedades unidas a esta (edificios, locales, pisos, instalaciones de la ingeniería y etc.... ). Sólo los “real property object” levantados topográficamente y formalizados legalmente pueden ser registrados en el catastro-registro, y sólo los “real property object” registrados en el catastro-registro pueden ser objeto de transacción.

**Países de Europa del Este**

*República Checa y República Eslovena*

La principal unidad del sistema catastral de estos países es la parcela. Una parcela está definida por ley como la pieza de tierra delimitada por sus lindes topográficos y representada en el mapa catastral. Cada parcela tiene su identificador único llamado identificador de la “cadastral unit“. Los locales de un edificio se consideran también en la mayoría de los casos como parcelas individuales (figs. 8 y 9).

La propiedad “Property” está constituida normalmente por varias parcelas

Figura 8  
Ejemplo de mapa catastral de la República Checa

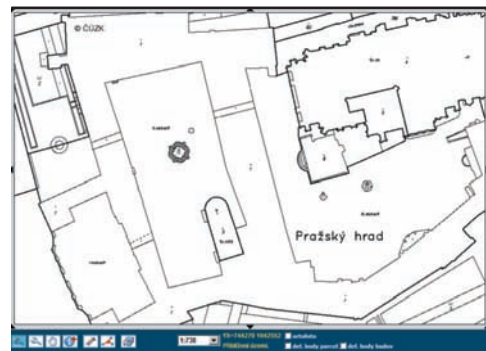
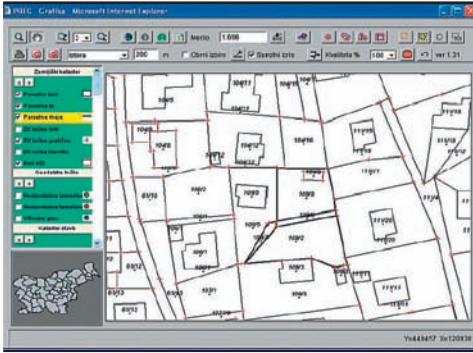


Figura 9  
Ejemplo de mapa catastral  
de la República de Eslovenia



(por ejemplo, casa y jardín). Como el objeto de registro es la parcela, no la propiedad como un todo, la propiedad se define como un conjunto de parcelas individuales.

## Hungría

La unidad principal del sistema catastro-registro Húngaro es la Parcela Catastral definida también como área individual de superficie de la tierra sujeta derechos reales de propiedad homogéneos.

El sistema está basado en la parcela y depende totalmente el mantenimiento del Registro de los documentos de propiedad y de los mapas catastrales a gran escala, vinculados con el identificador único catastral. En este sistema unificado, la coherencia entre la cartografía catastral común y los datos descriptivos de los documentos de propiedades es obligatoria por ley.

## Polonia

El catastro Polaco, sin duda el más complicado de los europeos, agrupa tres tipos históricos de catastros:

1. El catastro Austriaco que combinaba mapas y libros de registros para cada municipio
2. El catastro Prusiano basado en un mapa al que acompañaban otros documentos como escrituras, clases de suelo y que frecuentemente contenían anotaciones con comentarios explicativos.
3. El catastro Ruso en el que la propiedad de las parcelas era tratada marginalmente y se centraba principalmente en la posesión. La parcela de tierra el objeto básico de división de zonas, se definió como la “parte de tierra que es objeto de posesión separada” y la posesión se entendía principalmente como posesión “espontánea” no formalmente definida (fig. 10).

Figura 10



Estos tres Registros de terrenos y edificios se unificaron en el llamado Registro de Bienes Inmuebles desde la promulgación de la Ley de Geodesia y Cartografía de 17 de Mayo 1989.

Esta ley señala:

- La superficie continua de tierra, situada dentro de un recinto catastral, unificada de derecho, acotada de

sus alrededores con el uso de líneas de límite, constituye una parcela catastral.

### Italia

En Italia la definición convencional de Parcela de terreno es una pieza de terreno continuo localizada en un único municipio, poseída por una o varias personas naturales o jurídicas, con un único aprovechamiento.

Figura 11

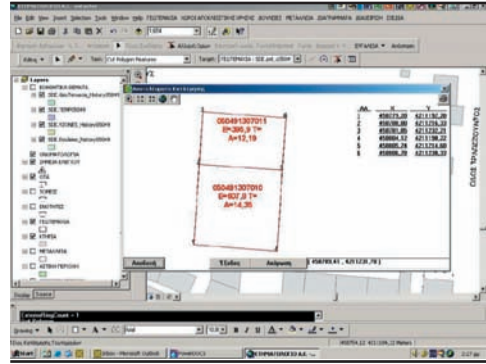


La definición de Unidad Urbana es el total o una porción de un edificio, un grupo de edificios o un área urbana que es independiente en términos de titularidad, función o capacidad productiva (fig. 11).

### Grecia

Una parcela catastral se define como una pieza continua de la superficie de la tierra en la que existen derechos de propiedad indivisible. Y, como se especifica por la ley, la propiedad a una parcela de tierra se extiende a la columna de aire superpuesta y al suelo subyacente (fig. 12).

Figura 12



### En los países de Latinoamérica

La primera actuación del Comité Permanente del Catastro en Latinoamérica (CPCI) después de su formación en el 2004 consistió en la aprobación por parte de todos los países integrantes del CPCI de la Declaración sobre el Catastro en Iberoamérica, que ha de servir de guía y de referencia de las actuaciones que debe desarrollar esta organización en el futuro.

En esta declaración se señala:

- La unidad básica del Catastro es la parcela o predio. Las parcelas o predios pueden estar agrupadas en unidades de inscripción, según los procedimientos propios de cada país. Toda parcela o predio tendrá asignado un código único y estable, que la identifique de forma precisa y facilite el tratamiento y la difusión de la información catastral. La descripción gráfica de la parcela o predio y del resto de objetos catastrales ha de estar reflejada con la precisión necesaria en cada caso.
- Los datos descriptivos de las parcelas o predios y de los edificios existentes en las mismas, en su caso, describirán su naturaleza rural o urbana, su superficie, sus linderos, el valor y los

derechos o restricciones legales asociados a cada uno de los objetos territoriales existentes conforme al ordenamiento propio.

- La combinación de la información incluida en el Catastro y en el Registro de la Propiedad debe permitir el ejercicio pacífico de los derechos de la propiedad, protegiendo y facilitando la seguridad jurídica, el mercado inmobiliario y la inversión. La información inscrita en los Catastros y en los Registros de la Propiedad ha de estar adecuadamente coordinada y conectada.

Así por ejemplo el catastro de **Venezuela** recoge:

- La parcela, definida como la porción de terreno, con construcción o no, delimitada por una poligonal cerrada, ubicada dentro de un mismo municipio, de un propietario o de varios en pro indiviso, es considerada la unidad catastral por excelencia.

Y en general en Latinoamérica se cumplen los principios recogidos en la Declaración aunque con distintos matices según los países.

En algunos países, por ejemplo en **Chile** una inscripción en el Registro de Propiedad o Conservador de Bienes Raíces puede hacer referencia a más de una parcela.

Esto se da regularmente en el caso de transferencias de departamentos, a los que también se asocia el estacionamiento y una bodega. Para el catastro éstos constituyen tres propiedades diferentes y tienen un número de rol de avalúo independiente, sin embargo quedan todas inscritas bajo un misma hoja, Número y Año en el Registro.

## Argentina

En Argentina, para la definición de parcela o predio solamente se tiene en cuenta el derecho de propiedad, comúnmente llamado dominio o condomino si son varias

Figura 13





las personas (en proporciones indivisas) que lo ejercen sobre la misma parcela. No se consideran la concesión, la superficie y el usufructo. Cabe aclarar que en Argentina, por ejemplo, ni la concesión ni la superficie (considerada como derecho que recae sobre un edificio asentado en una parcela ajena), existen como derechos reales.

Definición de parcela según Ley Nacional N° 26.209:

- “A los efectos de esta ley, denominase parcela a la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral.” (Art. 4°).

Definición de parcela según Ley Provincial de Chubut N° 609:

- “...superficie comprendida dentro de un predio y cerrada por una poligonal no interrumpida por ríos, arroyos, caminos, canales, líneas de ferrocarril, etc. La parcela puede ser urbana, suburbana, subrural, rural, según sea la planta en que esté ubicada.” (Art. 21°).

Los departamentos en edificios se encuentran sometidos al régimen de propiedad horizontal, generándose así lo que se denominan subparcelas, en el Registro de la Propiedad se asienta la parcela madre en una matrícula luego cuando es sometida al régimen y surgen las distintas parcelas horizontales se abre una matrícula que lleva el número de la matrícula madre seguida del número de unidad funcional (el cual se toma de la planilla de superficies del plano) y en la mayoría de los casos las cocheras y bauleras son propiedades horizontales distintas (fig. 13).

## Perú

En el sistema catastral peruano no se ha definido el concepto de parcela pero la Ley 28294 que crea el Sistema Nacional del Catastro Integrado con el Registro de Predios Decreto Supremo N° 005-2006-JUS (Publicado 1222006); en su Art. 3° Definiciones ha definido a un predio como *la superficie delimitada por una línea poligonal continua cerrada, y se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial, excluyéndolo del suelo y subsuelo a los recursos naturales, los yacimientos, restos arqueológicos y otros bienes regidos por leyes especiales*”. Los predios se clasifican en urbanos y rurales.

El predio está relacionada con un título, cada predio o parcela se le asigna un código catastral. En años anteriores si cruzaba un río o una carretera por la parcela como era del mismo dueño tenía una sola delimitación, en los últimos años se está asumiendo que en estos casos existen dos o mas parcelas y se separa el accidente natural o artificial que los divide.

Además en el caso de este país la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) solo inscribirá derechos sobre predios con respaldo de información catastral (fig. 14).

Figura 14



Una escritura pública de propiedad puede estar referida a varias parcelas, mas, para su inscripción en el Registro de Predios, la entidad competente le asignará un código catastral a cada una de ellas y se creará una partida registral individual por cada predio, en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente.

## Ecuador

En Ecuador, por ejemplo, una misma escritura pública y por lo tanto en el registro de la propiedad, pueden incluirse varias propiedades y generarse en el catastro referencias catastrales independientes.

En el caso de la propiedad horizontal, depende como se realizó el cuadro de alicuotas, si es una sola unidad constructiva se genera en el catastro un solo registro. Sin embargo el propietario, por ejemplo, si compra varias unidades dentro de la misma propiedad horizontal puede generarse en el catastro por cada unidad susceptible de venta o de enajenar un “número de predio” independiente o puede el propietario solicitar unificar todas esas unidades constructivas en un solo registro catastral. Por otro lado, en el caso de Fideicomisos o compañías, etc que poseen varias propiedades se genera un solo registro de propiedad, pero en el catastro se individualizan los predios.

Los elementos que integran el predio son: Tierras, edificios, maquinaria agrícola, ganado, y otros semovientes, caudales de agua, boques naturales o artificiales, plantaciones. Cuya titularidad podrá ser ejercida jurídicamente a través de escritura pública por compra, donación o por posesión del inmueble por al menos 10 años.

Este último matiz es importante cuando no hay derechos reales consolidados, como ocurre en muchos lugares de Latinoamérica.

## Brasil

En Brasil se ha definido la parcela como una área homogénea con el mismo régimen jurídico (incluidos los derechos de propiedad, concesión, usufructo...). El derecho de uso es en Brasil un tipo de concesión para las “ocupaciones informales”, donde viven personas y que generalmente son áreas públicas.

## En Otros Países

### Australia

En Australia las parcelas son levantadas en el campo y reflejadas en el mapa catastral mientras los títulos de propiedad correspondientes son registrados en el Registro de la Propiedad (“Land Registre”).

De los límites de las propiedades se encarga la oficina del Catastro perfectamente fusionada con el Registro de la Propiedad.

El Registro de la Propiedad únicamente identifica cada parcela catastral correspondiente al título. La relación entre estas dos unidades principales es por lo general 1:1, p. ej. cada parcela del catastro por lo general es relacionada con una entrada en el Registro de la Propiedad.

### Sudáfrica

La principal función del Sistema Catastral en Sudáfrica es definir (delinear y documentar) los derechos de propiedad.

Cualquier terreno que no ha sido transferido del estado a una persona física o jurídica permanece como propiedad del estado. Cualquier persona física o jurídica a la que se le ha concedido en plena propiedad derechos de propiedad es libre para realizar transacciones con la propiedad inmueble.

Figura 15  
Catastro de Ciudad del Cabo



La delimitación exacta de los derechos de propiedad ha permitido el desarrollo de un Sistema de Información Catastral sobre el que se ha desarrollado toda la administración territorial, los impuestos y el mercado inmobiliario (fig. 15).

**Israel**

El catastro de Israel opera con dos instituciones gubernamentales “Survey of Israel” y el “land registry office”.

Los datos de la parcela catastral se toman en el campo por el “Survey of Israel” mientras que los títulos de propiedad son registrados en el Registro del “land registry office”.

Dos tipos diferentes de propiedades pueden ser registradas: la parcela de terreno y el apartamento en un condominio. Todos ellos cuentan con un identificador único y son registrados separadamente.

Land registry office únicamente identifica que parcela corresponde a que título y la parcela se define como la pieza de terreno delimitada por sus límites topográficos y representada en el mapa catastral (fig. 16).

Figura 16  
Mapas del Catastro de Israel

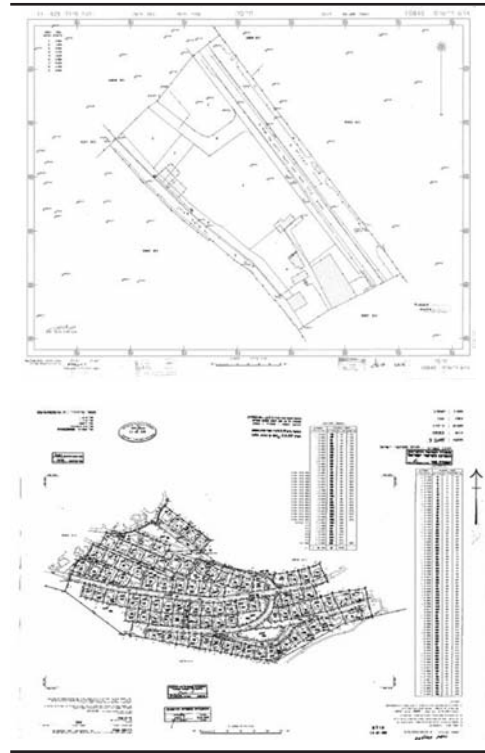
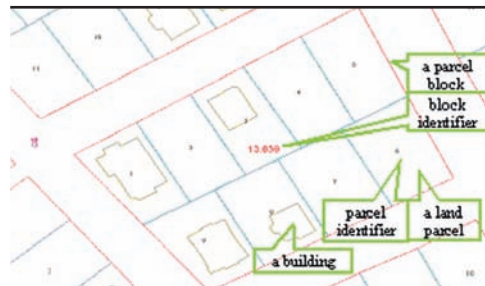


Figura 17  
Mapa catastral turco



**Turquía**

La unidad principal es la parcela de terreno, y el libro de registro se relaciona

con la parcela a través del indicador único. Después de que la parcela sea catastrada se determina la posesión de la propiedad de esta. Por lo tanto, el objetivo de catastro es establecer derechos de propiedad en la tierra y hacer mapas catastrales según lo establecido en el Derecho civil turco. Como consecuencia de tales trabajos se establecen conjuntamente los datos geográficos y el estado legal de las parcelas (fig. 17).

## Conclusiones

Como principal conclusión de este artículo se puede afirmar que en la mayoría de los países la parcela catastral viene definida, no solo por los datos físicos del terreno sino por el derecho de propiedad que uno o varios individuos ejercen sobre ella. Así además ha sido recogido por las organiza-

ciones internacionales competentes en la materia.

También se puede concluir que en los casos en que la parcela solo representa la realidad física, se relaciona con los derechos de propiedad en base a su identificador único.

Y que en todos los casos la representación de las parcelas en el mapa catastral es la base para representar geográficamente las propiedades y otros derechos.

Sin embargo hemos de concluir también que en procesos de armonización y estandarización de los sistemas catastrales de diferentes países deberemos tener en cuenta las peculiaridades existentes a la hora de definir lo que cada uno entiende por “parcela catastral”, sobre todo porque como hemos visto, los derechos de propiedad etc...que se consideran para definir las, son distintos dependiendo de las leyes que rigen en cada caso. ■