

La utilización de las bases gráficas del Registro de la Propiedad y del Catastro en la elaboración de un Sistema de Información Geográfica sobre la oferta de alojamiento turístico de Canarias¹

Juan Israel García Cruz

Moisés R. Simancas Cruz

Agustín Dorta Rodríguez

Departamento de Geografía. Universidad de La Laguna

Grupo de Investigación GeoTuris: Turismo y Ordenación del Territorio en espacios insulares. Universidad de La Laguna

jgarcia@ull.es msimancas@ull.es adorta@ull.es

La caracterización de la oferta de alojamiento constituye un aspecto clave en el proceso de análisis y ordenación territorial de cualquier área turística. Hasta el momento, el análisis de esta temática se ha centrado en una perspectiva preferentemente a-espacial, en las que las únicas referencias territoriales se han centrado en las clásicas divisiones administrativas, desde la regional a la municipal. Con el fin de compensar esta deficiencia en el nivel de detalle, desde una perspectiva espacial, la correcta localización y delimitación de cada uno de los establecimientos alojativos turísticos existentes constituye la base que aporta el suficiente nivel de desagregación para el desarrollo de un análisis más detallado y detenido del estado actual de la oferta alojativa turística.

Para ello, resulta esencial combinar fuentes cartográficas y alfanuméricas de diversa índole. Así, las bases gráficas del Registro de la Propiedad y del Catastro, sin obviar sus desajustes, se convierten en un apoyo en la delimitación de cada establecimiento alojativo turístico. Asimismo, la información alfanumérica asociada puede alimentar una determinada base de datos, en la que se combine dicha información con la procedente de otras fuentes, por ejemplo Cabildos Insulares o la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias. La base de datos resultante constituye una importante fuente para el análisis de la planta alojativa turística desde una perspectiva territorial, en la medida en que facilita la incorporación, entre otras variables, de la localización, la entidad territorial, la distribución, la interrelación, la caracterización y la evolución.

En este punto, los Sistemas de Información Geográfica (SIG) facilitan su implementación. Se trata de una herramienta válida y fiable, que llega a constituirse en el elemento de articulación del proceso construcción de cualquier base de datos gráfica sobre la planta alojativa turística.

Este trabajo de investigación tiene como principal objetivo exponer el uso que se ha hecho de las bases gráficas del Registro de la Propiedad y del Catastro en el SIG implementado desde el proyecto ReinventUR para desarrollar un análisis territorial de la oferta alojativa turística de Canarias.

1. Introducción

A través del proyecto I+D Reinventur, “Evaluación del impacto de las políticas públicas de renovación de destinos turís-

¹ Este trabajo se enmarca en el proyecto de I+D+i denominado “Evaluación del impacto de las políticas públicas de renovación de destinos turísticos maduros. El caso de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias” (SolSubC200801000279) financiado por la Agencia Canaria de Investigación, Innovación y Sociedad de la Información del Gobierno de Canarias y el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER).

ticos maduros. El caso de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias”, se ha desarrollado una línea de trabajo centrada en el estudio de las consecuencias territoriales derivadas del denominado 3º boom turístico en Canarias, cuyos orígenes se sitúan en la segunda mitad de los años noventa del siglo pasado.

La relevancia de esta investigación radica en que el estudio de este fenómeno habitualmente se ha llevado desde una perspectiva a-espacial, descartando el potencial que la variable territorio puede aportar en el mismo, a pesar de que se trata de un fenómeno con una clara incidencia espacial, limitándose en el mejor de los casos a las escalas regional, insular o municipal. Actualmente, la combinación de bases de datos alfanuméricas con una base gráfica, aportada por la cartografía disponible, conforma una fuente combinada con un potencial de análisis que le confiere un alto valor y relevancia. La interrelación y análisis de la información se hace posibles a través de las Tecnologías de la Información Geográfica y más concretamente, dentro de las mismas, los Sistemas de Información Geográfica² (en adelante SIG), aportan el sustento conceptual y metodológico necesario para su ejecución.

En este sentido, desde el proyecto Reinventur, se ha tratado de compensar la carencia de un análisis espacial de mayor detalle de la actividad turística a través de la implementación de un SIG sobre las principales áreas turísticas de las islas turísticamente consolidadas de Canarias (Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife). Para ello, se ha procedido a la construcción de una serie de capas temáticas interoperables, entre las cuales se encuentra la oferta de alojamiento turístico, temática en la que centraremos nuestra atención en esta comunicación.

El principal problema a la hora de iniciar su implementación radica en que las fuentes alfanuméricas existentes sobre dicha oferta alojativa carecen de una variable espacial más allá de atributos como la dirección postal de cada instalación (calle y número), no obstante, este dato aporta una referencia que vincula la información asociada, entendiéndose, número de plazas, categoría, modalidad, entre otras características, a una localización concreta que puede ser abstraída a través de la geometría de puntos. Dado que esta geometría sólo posee una única dimensión, carece de una superficie asociada, por esta razón, se hace preciso obtener una segunda dimensión a través de la geometría poligonal, que facilite obtener una verdadera entidad territorial para cada establecimiento alojativo turístico.

Por otra parte, la delimitación territorial de los establecimientos alojativos exige tener fuentes de apoyo que permitan su trazado, con el fin de obtener un perímetro lo más ajustado posible a la realidad. En este punto es en el que, por un lado, las bases gráficas del Registro de la Propiedad y Catastro se convierten en fuentes clave a la hora de establecer la entidad territorial de cada establecimiento alojativo turístico, y, por otro lado, la información alfanumérica existente en ambas fuentes abren nuevas posibilidades en su análisis.

2. Las fincas registrales y parcelas catastrales como referencia base para la delimitación territorial de los complejos de alojamiento turístico

Desde su original función fiscal, fijada en el primer catastro parcelario de 1906, desarrollado de forma combinada entre el Instituto Geográfico y Estadístico, y el Ministerio de Hacienda, el Catastro ha evolucionado hacia un sistema multifuncional al servicio del ciudadano y la administración pública. Su obligatoriedad en el inventario de los bienes e inmuebles y sus posteriores alteraciones, lo convierten en el registro inmobiliario de carácter administrativo con mayor número de parcelas inscritas y por ende, en el principal inventario inmobiliario nacional (IBIZA, 2010). Sin embargo, a pesar de su un amplio bagaje, lejos de una visión evolutiva, el Catastro se basa en la situación lo más actualizada posible de los bienes inmuebles en escenarios temporales concretos; por esta razón, carece de información sobre el seguimiento de la transformación de la propiedad.

Por otro lado, y como es sabido, el Registro de la Propiedad surge de la Ley hipotecaria de 1841, como un registro jurídico dirigido a aportar información sobre un bien e inmueble, cuya declaración de datos parte de la voluntad del propietario. Con todo ello, aunque la seguridad jurídica otorgada al propietario registral ha facilitado que el proceso de inscripción sea algo cotidiano en el tráfico jurídico inmobiliario, no aglutina a la totalidad de los bienes existentes (IBIZA, 2010). Del mismo modo, los orígenes del Registro de la Propiedad se han basado en la descripción del bien inmueble, dando fe de su existencia, descartando su referencia territorial a través de cartografía asociada, y por tanto, careciendo de una dimensión física concreta e inequívoca. Esta carencia ha sido posteriormente solventada en la Ley 13/1996³, con la incorporación de la referencia catastral como un indicador común de los inmuebles, a lo que se le ha añadido la posibilidad de incluir información catastral en la inscripción registral a través del pertinente certificado. De esta manera, se ha añadido una mayor seguridad jurídica sobre los bienes declarados, dado que, aunque la descripción del bien inmueble registrado puede quedar obsoleta, el mantenimiento y actualización del catastro facilita la posibilidad de poner al día el contenido del registro de la propiedad. Así mismo, a través del proyectos como el Geo-Base, cuyos orígenes se remontan a 1987, o el actual desarrollo del proyecto Igriam, se ha iniciado la construcción de una base gráfica basada en la información con-

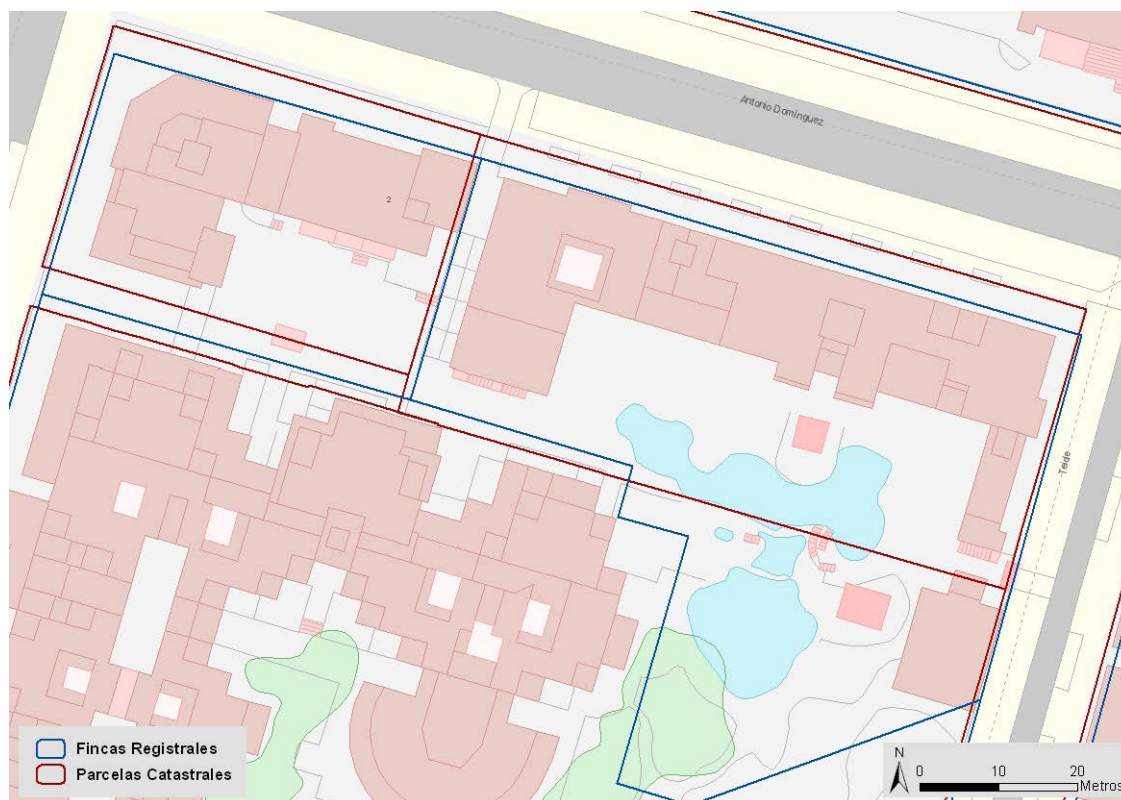
² El término debe ser entendido desde su sentido literal como un sistema que interrelaciona software, hardware, datos, usuarios y técnicas y procedimientos, desarrollado con el fin de recopilar, almacenar y analizar información geográfica, con el objetivo de resolver complejos problemas de carácter territorial.

³ Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y de orden social. Epígrafe “De la referencia catastral” Artículos 50 – 57.

tenida en el registro, de esta manera, aún sin poder ser considerada información registral, dado que no forma parte de la inscripción del bien inmueble, hace referencia a la delimitación dada en el mismo, considerándose información asociada a la base gráfica de la finca registral (VAZQUEZ, 2009). No obstante, hay que tener en cuenta que, aún siendo un importante aporte en la correcta delimitación de una finca registral, dicha representación gráfica legalmente no cuenta con una presunción de exactitud y efecto jurídico (ALFONSO, 2011).

Con todo ello, resulta que si bien ambas fuentes aportan datos sobre la propiedad inmobiliaria (IBIZA, 2010), se comportan como fuentes independientes (DELGADO, 2010). Territorialmente, la definición de la parcela catastral y la finca registral no es la misma, y por ende, no componen una realidad homogénea, aunque en algunos casos pueden existir coincidencias (GOMEZ, 2011) (figura 1.).

Figura 1. Ejemplo de las discordancias entre Fincas Registrales y Parcelas Catastrales.



Fuentes: Fincas Registrales, Registro de la Propiedad - GRAFCAN. Parcelas Catastro de Urbana, Dirección General del Catastro. Mapa Topográfico 1:1.000, GRAFCAN 2009.

En el caso de Canarias, la creación de la base gráfica del registro se inició en el año 2003 con la aplicación de una prueba piloto con Registro de la Propiedad de Tacoronte, extendiéndose con posterioridad al resto de los registros de la comunidad autónoma. En la actualidad, según la información aportada por la Cartográfica de Canarias (GRAFCAN S.A) para el año 2011, esta base aglutina 173.000 fincas georeferenciadas (CALZADILLA, 2011), siendo accesible a través de un servicio WMS⁴.

En lo que se refiere al Catastro, a través de la Oficina Virtual de la Dirección General del Catastro, es posible acceder, tanto a la consulta de la base gráfica, a través del servicio WMS habilitado para tal efecto, y la cartografía en formato vectorial "shapefile", como a la información alfanumérica de libre acceso⁵, a través de la propia oficina virtual (figura 2).

Figura 2. Ejemplo de consulta de información alfanumérica de libre acceso de una parcela catastral.

⁴ Se entiende por WMS el acrónimo de Web Map Service, estándar de publicación de datos cartográficos, referidos a un sistema de coordenadas determinado, a través de web fijado por el Open Geospatial Consortium (OGC).

⁵ Entiéndase como libre acceso, la posibilidad de consulta directa vía web, sin la necesidad de solicitar permisos, ni el pago de tasas.

Consulta del Ciudadano por Localización



CONSULTA DE DATOS CATASTRALES

INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO DEL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

Cartografía



Datos del Bien Inmueble																
Referencia catastral	0045401CS3004N0001UK Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles															
Localización	AV PLAYA DE LAS AMERICAS 5 HT MEDITERRANEAN PALACE P ARONA (S.C. TENERIFE)															
Clase	Urbano															
Superficie (**)	44.396 m ²															
Coefficiente de participación	100,000000 %															
Uso	Ocio y Hostelería															
Año construcción local principal	1997															
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble																
Localización	AV PLAYA DE LAS AMERICAS 5 HT MEDITERRANEAN PALACE P ARONA (S.C. TENERIFE)															
Superficie construida	44.396 m ²															
Superficie suelo	24.280 m ²															
Tipo Finca	Parcela con un unico inmueble															
Elementos Construidos del Bien Inmueble																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso</th> <th>Escalera</th> <th>Planta</th> <th>Puerta</th> <th>Superficie catastral (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>APARCAMIENTO</td> <td>1</td> <td>-1</td> <td>01</td> <td>364</td> </tr> <tr> <td>HOTELERO</td> <td>T</td> <td>0D</td> <td>OS</td> <td>44.032</td> </tr> </tbody> </table>	Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)	APARCAMIENTO	1	-1	01	364	HOTELERO	T	0D	OS	44.032
Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)												
APARCAMIENTO	1	-1	01	364												
HOTELERO	T	0D	OS	44.032												

Fuente: Oficina virtual del catastro, Dirección General del Catastro.

Las características técnicas de la base gráfica del Catastro se basan en la delimitación en diferentes capas de información bajo el modelo de datos vectorial, en las que se diferencia, entre otras, las propias parcelas catastrales, sub-parcelas y construcciones contenidas en las mismas⁶. En nuestro caso, nos hemos centrado en la delimitación de la parcela catastral como base para la identificación y delimitación territorial de cada establecimiento alojativo turístico. A este respecto, hay que tener en cuenta que su trazado se desarrolla en función, sobre todo, de la delimitación física de sus contornos y de la apariencia de pertenencia a un mismo poseedor (DELGADO, 2010).

Cada parcela tiene asociada, la referencia catastral, dirección postal (localización), clase de catastro (urbana o rústica), superficie de suelo, superficie construida, coeficiente de participación en tanto por 100, uso, año de la construcción del local principal, así como el tipo de finca (parcela con un único inmueble o parcela con varios inmuebles división horizontal). Esta asociación se realiza bien de forma directa, a través de la tabla de atributos de la cartografía en formato vectorial “shapefile”, o bien a través de un enlace con la oficina virtual del catastro.

En cuanto a las características técnicas de la base gráfica del Registro de la Propiedad, dado el modelo vectorial de datos elegido para su desarrollo, bajo la geometría poligonal, el dibujo se basa en la delimitación de la finca matriz. Así, se deja la subdivisión horizontal de la propiedad fuera de la delimitación cartográfica, almacenándose dicha información de forma descriptiva, al igual que las divisiones verticales o divisiones horizontales tumbadas, siendo sólo de libre acceso⁷, la consulta del estado de identificación registral (validada, provisionales, pendientes, o sin especificar) y el número de divisiones horizontales como valor numérico.

El trazado de cada finca, siguiendo el procedimiento habitual, puede presentar dos casos (MORA-NAVARRO el. al., 2010). Si existe una coincidencia con la parcela catastral, se imitan sus coordenadas, en su defecto, ante la no coincidencia con el catastro, el registrador de la propiedad hará uso de la descripción dada en la inscripción de la finca, y se apoyará en la ortofotografía y mapa topográfico existente de la zona para trazar su perímetro.

Por ello, se entiende que se asumen dos posibles errores en la delimitación cartográfica: por un lado, en el caso de que se tome como referencia la parcela catastral, se asumen los posibles errores de delimitación que pudiera tener esta fuente; y, por otro, en la interpretación de la descripción literaria aportada al registro, su ambigüedad e inexactitud puede acarrear la delimitación errónea de la finca registral.

Por consiguiente, si bien las bases gráficas del Registro de la Propiedad y el Catastro son válidas para la delimitación de cada complejo alojativo turístico, al entenderse cada uno de ellos como una propiedad independiente con límites cartográficos propios, el trazado contenido en las mismas puede presentar desajustes con la realidad. Por esta razón, se precisa de otras fuentes cartográficas para la corrección de algunos límites, con el fin de ajustar de forma más precisa cada propiedad a su realidad territorial; en nuestro caso, hemos recurrido al mapa topográfico de Canarias a escala 1:1.000.

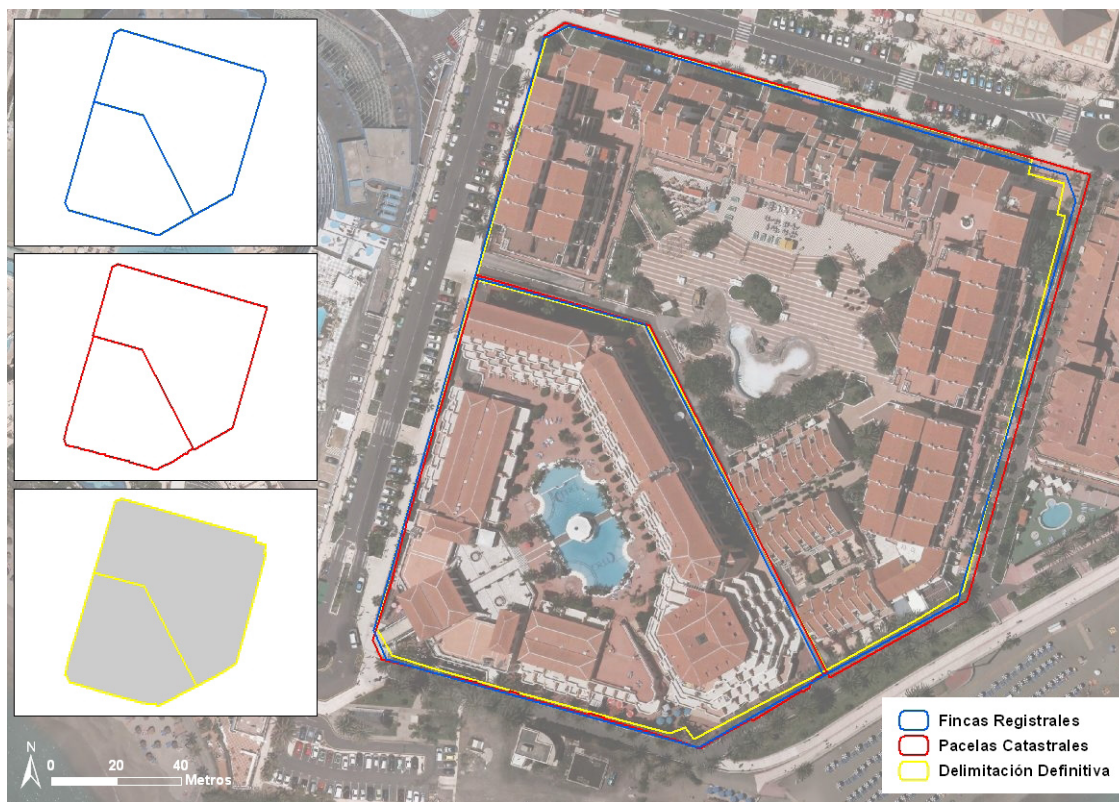
Este proceso nos ha permitido que la parcela delimitada deje de corresponderse con la fuente oficial, y por tanto, con

⁶ Para más información consultar el manual descriptivo de la cartografía shapefile del catastro, accesible a través de la Oficina Virtual del Catastro. <http://www.sedecatastro.gob.es/>

⁷ Entiéndase como libre acceso, la posibilidad de consulta directa vía web, sin la necesidad de solicitar permisos, ni el pago de tasas.

su superficie y límites, perdiendo el valor jurídico que pudieran tener. Aún así, dado el objetivo del análisis, la precisión obtenida se considera más valiosa (figura 3). Por otro lado, dadas las discrepancias territoriales entre el Registro de la Propiedad y Catastro, en algunos casos, para una misma área, sería discutible vincular la información alfanumérica de ambas fuentes, al existir la posibilidad de que no hagan referencia al mismo espacio.

Figura 3. Ejemplo de las diferencias existentes entre los límites territoriales establecidos por una finca registral, una parcela catastral y la delimitación final de un establecimiento alojativo turístico bajo el apoyo del mapa topográfico 1:1.000.



Fuentes: Fincas Registrales, Registro de la Propiedad - GRAFCAN. Parcelas Catastro de Urbana, Dirección General del Catastro. Mapa Topográfico 1:1.000, GRAFCAN 2009.

2. El uso del Registro de la Propiedad y el Catastro en la elaboración de una base gráfica y alfanumérica homogénea sobre la oferta alojativa en Canarias

A la hora de concretar la ubicación y límites territoriales de la oferta de alojamiento dentro de cada área turística, se han generado una serie de problemas derivados de la heterogeneidad de las fuentes, sus discordancias y posibles errores.

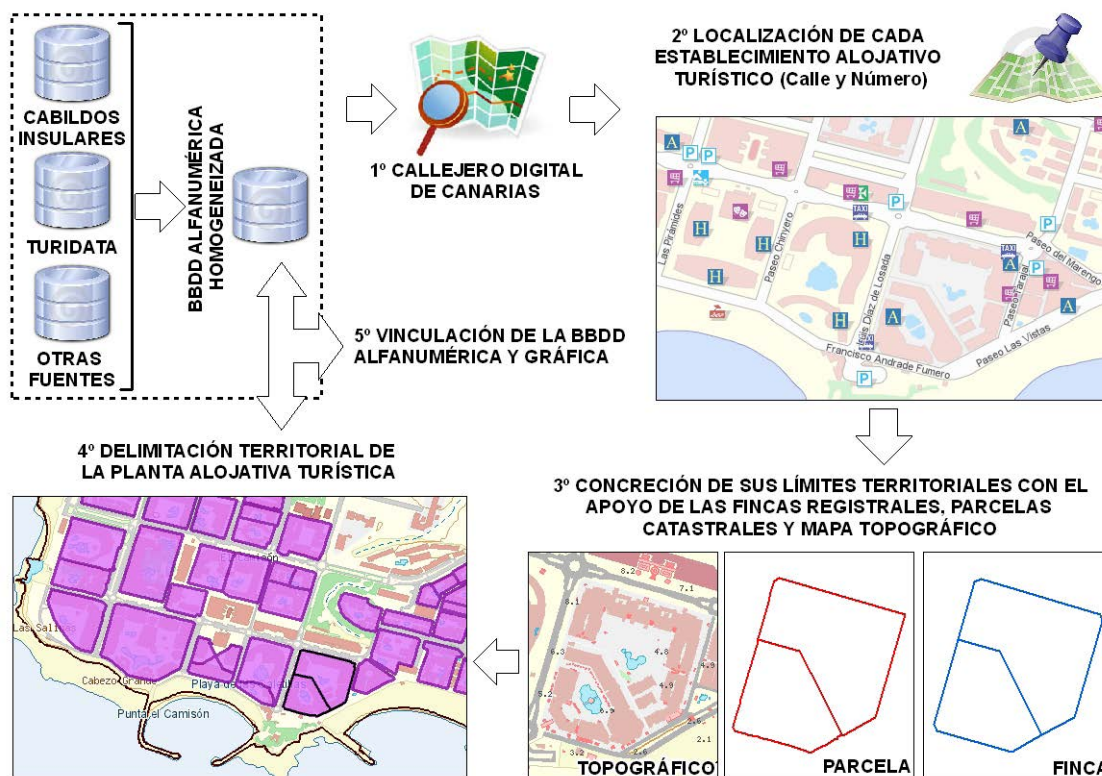
En efecto, la información asociable a cada instalación alojativa turística parte de fuentes como los Cabildos Insulares, teniendo el ejemplo de la policía turística del Cabildo Insular de Tenerife y la Consejería de Turismo, a través de TURIDATA⁸. En estos dos casos, el número de instalaciones reconocidas, así como su dirección postal, categoría, número de plazas, etc., puede presentar diferencias entre ambas fuentes. Esto genera una primera problemática que se basa en la concreción del número de instalaciones, existiendo discordancias en el reconocimiento del total de instalaciones y las plazas autorizadas e irregulares⁹, su ubicación y caracterización, cuestión en la que no entraremos, al alejarse del objetivo de la presente comunicación.

Tras la concreción del listado definitivo de instalaciones a delimitar territorialmente, a través de los atributos vía y número, se obtiene su localización. Sin embargo, como bien hemos comentado con anterioridad, ésta continúa careciendo de una verdadera entidad territorial, al necesitar de una concreción de la superficie ocupada por cada instalación. Para ello, haciendo uso de las bases gráficas del Registro de la Propiedad y Catastro, se obtiene una primera delimitación de la superficie que ocupa cada una de las mismas, trazando posteriormente, bajo el apoyo del mapa topográfico 1:1.000, el área que nos interesa obtener, el cual encaja en el contexto territorial dado por la escala de análisis, ajustándose con el resto de entidades que los rodean, lo que le confiere un ajuste más cercano a la realidad (figura 4).

⁸ Sistema Informático Turístico (TURIDATA). Regulado por el Decreto 84/2010, de 15 de julio, por el que se regula el sistema de información turística, el registro general turístico y el sistema informático que les da soporte.

⁹ BOPC núm. 130, de 2/5/2006: Resolución aprobada 6L/CG-0009 Sobre las condiciones y evolución del mercado turístico en el trienio 2003 – 2006: “Según los datos del Censo, la cifra actual es de unas 406.138 plazas de alojamiento en situación legal o regular, un 14’6 % más respecto de la planta turística existente, en la misma situación, al principio del proceso. A estas plazas hay que sumar las 136.993 que se encuentra en situación irregular detectadas por el Censo, hasta completar las 543.131 plazas en que se estima la actual oferta alojativa canaria”.

Figura 4. Esquema del proceso de delimitación territorial de los establecimientos alojativos turísticos y posterior volcado de datos



Fuentes: Fincas Registrales, Registro de la Propiedad - GRAFCAN. Parcelas Catastro de Urbana, Dirección General del Catastro. Mapa Topográfico 1:1.000, GRAFCAN 2009. TURIDATA, Consejería de Turismo Gobierno de Canarias. Policía Turística, Cabildo Insular de Tenerife.

Como comentábamos con anterioridad, el potencial del Registro de la Propiedad y Catastro no se basa tan solo en su base gráfica. Una vez concretada la entidad territorial de cada propiedad, la información asociada a la misma, tanto por parte del Registro, como del Catastro, vinculada a la información ya obtenida de los Cabildos Insulares y Consejería de Turismo, entre otras fuentes, abren la posibilidad de profundizar en diferentes líneas de análisis.

4. Resultados: Un análisis espacial de la oferta de alojamiento turístico

Haciendo uso de la información de libre acceso consultable a través de los servicios disponibles, ya sea mediante la descarga de datos, conexión con servicios WMS, consulta directa a través de Infraestructuras de Datos Espaciales¹⁰, servicios estadísticos¹¹ y oficina virtual del catastro, se ha procedido a homogeneizar la información referente a cada uno de las instalaciones de alojamiento turística identificadas y delimitadas territorialmente, vinculando posteriormente esta base de datos alfanumérica con la base gráfica construida previamente. Con todo ello, se ha logrado una novedosa base que facilita nuevas líneas de trabajo.

Mediante la delimitación de cada parcela y la posterior vinculación de la información alfanumérica asociada, se han logrado los siguientes resultados: a) concretar la entidad territorial de cada establecimiento alojativo turístico (figura 5), b) la agregación de superficies en relación a variables como, el tipo de oferta (hotelera o extrahotelera), categoría, pudiendo obtener su entidad territorial en conjunto (figura 6), c) poder aplicar indicadores sobre la edificación (figura 7), d) establecer modelizaciones territoriales que permitan una diferenciación de unidades y su clasificación en relación a variables como la categoría, el número de plazas o el año de construcción (figura 8), e) una aproximación a la antigüedad de cada instalación alojativa turística (figura 9), así como, en relación con el número de instalaciones, plazas alojativas o la superficie, poder establecer su evolución temporal (gráfico 1).

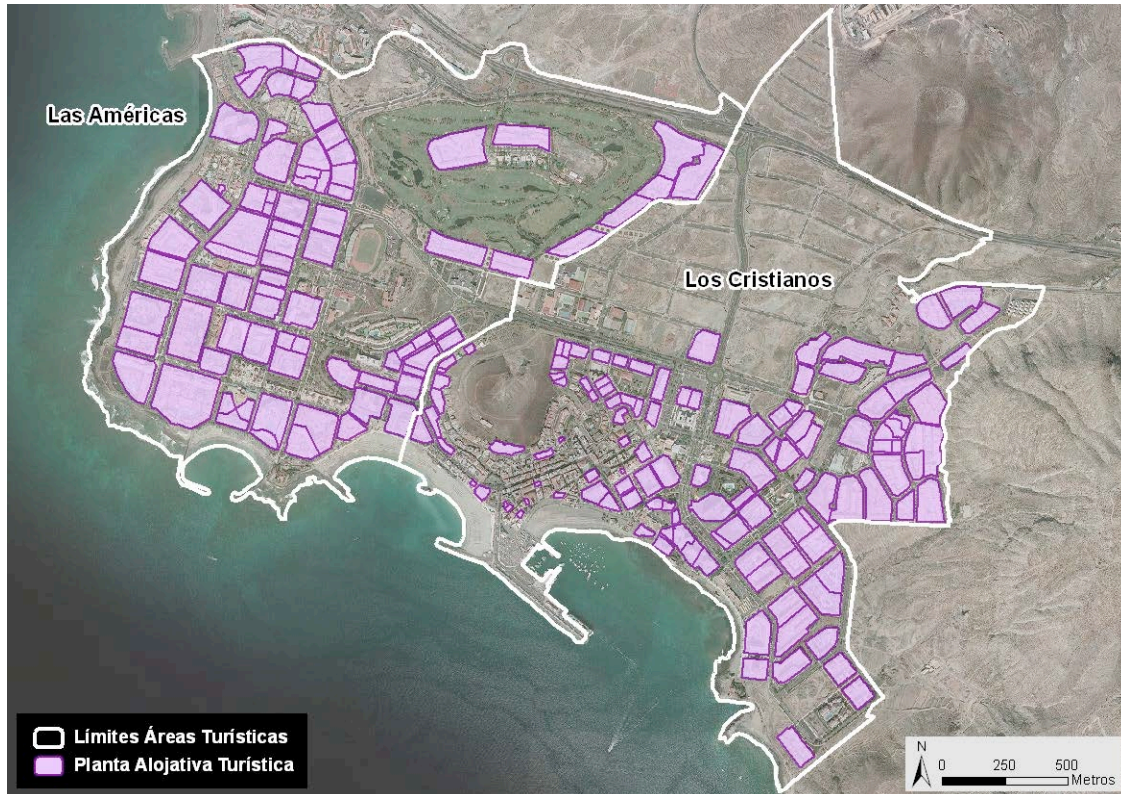
En definitiva, a una escala de análisis de mayor detalle de lo habitual, es posible tomar en cuenta variables como la localización, entidad territorial, distribución, interrelación, caracterización y evolución, facilitando nuevas líneas de análisis, que aún pueden ser ampliadas.

Figura 5. Ejemplo de la delimitación territorial de los complejos de alojamiento turístico. Áreas turísticas de Las Amé-

¹⁰ Se entiende por Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) al conjunto de tecnologías, políticas, estándares y recursos humanos destinados para adquirir, procesar, almacenar, distribuir y mejorar la utilización de la información geográfica. En nuestro caso, se ha hecho uso de la Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias (IDECAN).

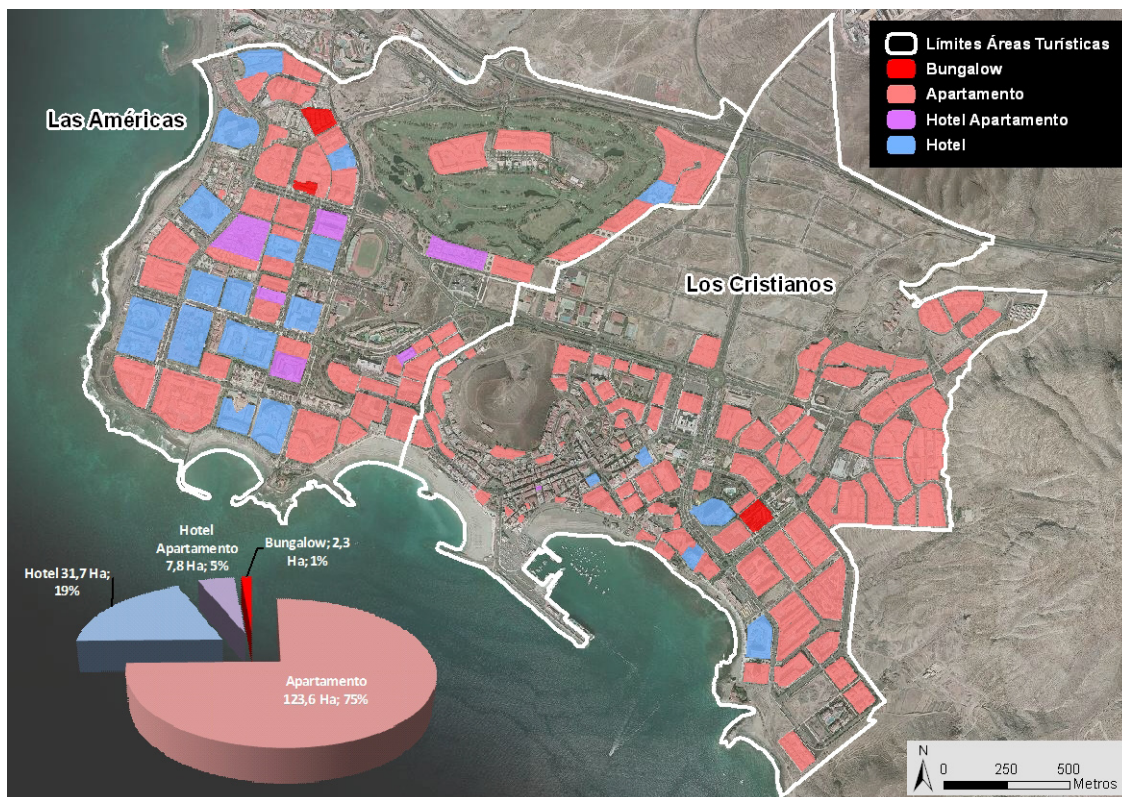
¹¹ Entiéndase como tales el Instituto Estadístico de Canarias (ISTAC) y servicios estadísticos de los Cabildos Insulares.

ricas y Los Cristianos (Arona, Tenerife).



Fuente: Reinventur.

Figura 6. Superficie ocupada según modalidad de establecimiento alojativo turístico. Áreas turísticas de Las Américas y Los Cristianos (Arona, Tenerife).

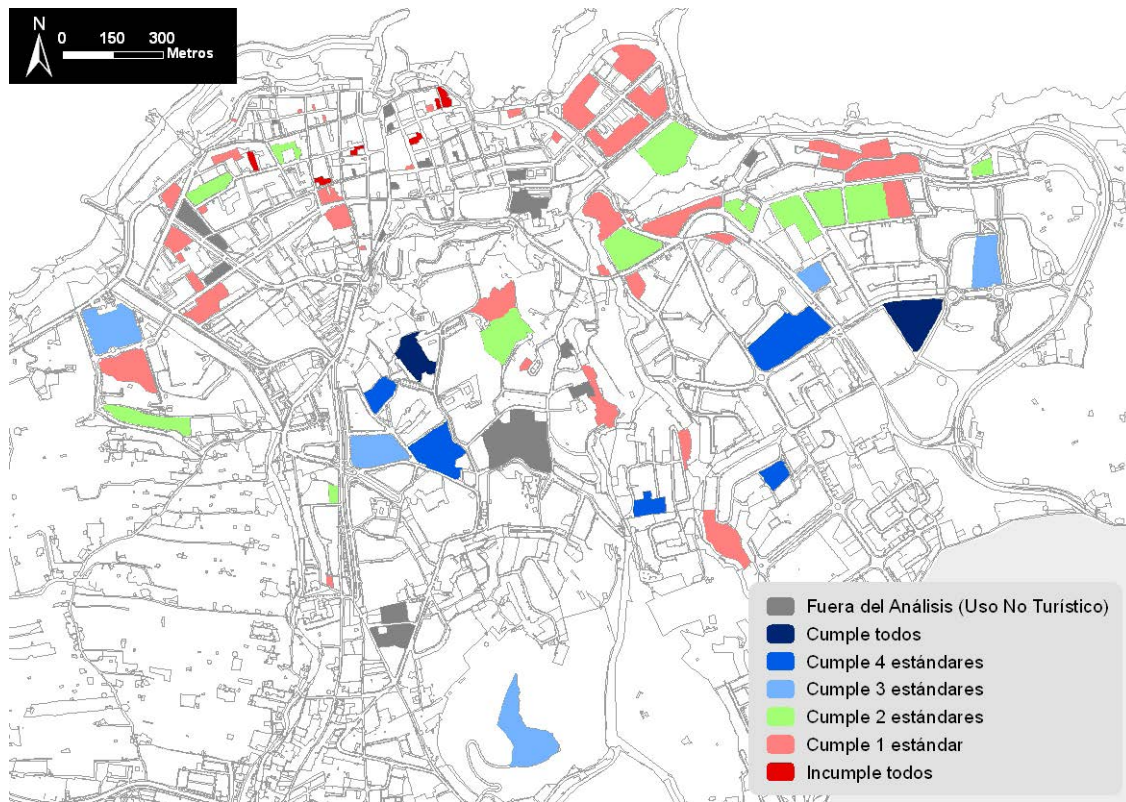


Fuente: Reinventur.

Figura 7. Grado de cumplimiento de una serie de estándares turísticos¹² aplicados a la planta alojativa de Puerto de La

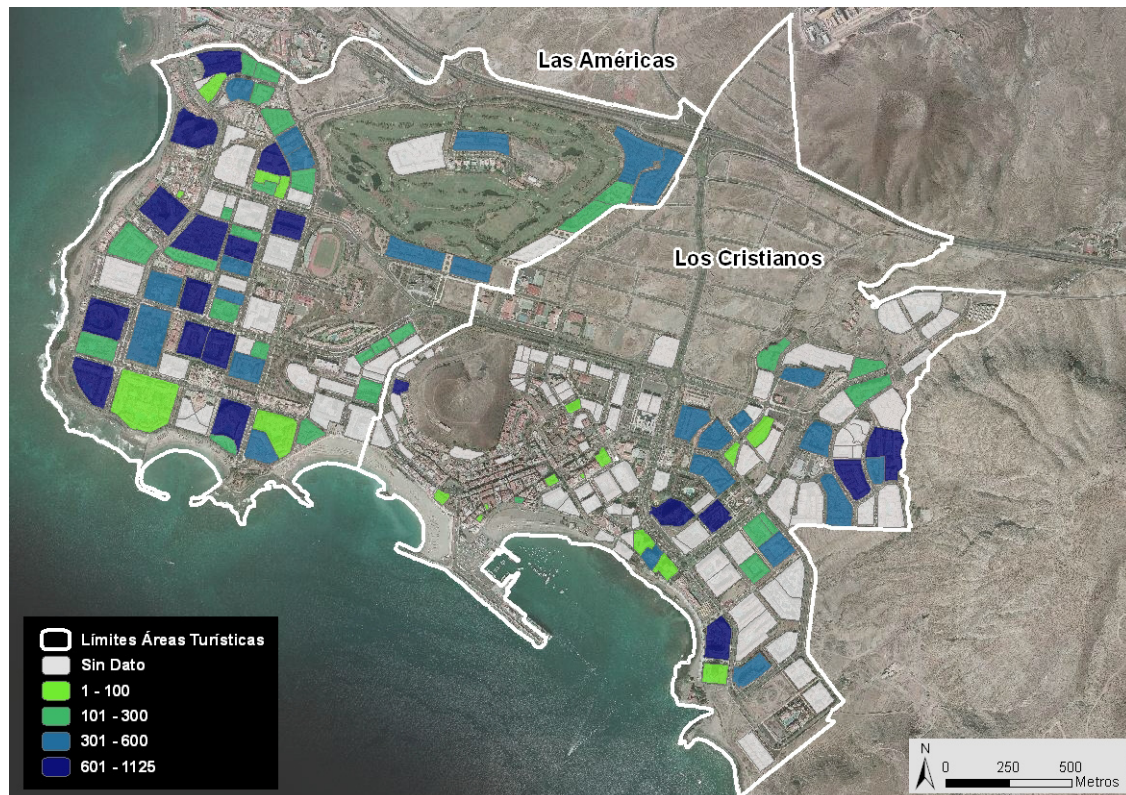
¹² Definidos por el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, modificado por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001. En concreto, se refiere a los estándares de superficie mínima de parcela, piscina, terrazas y solárium, zonas verdes y deportivas, y número máximo de plantas.

Cruz (Tenerife).



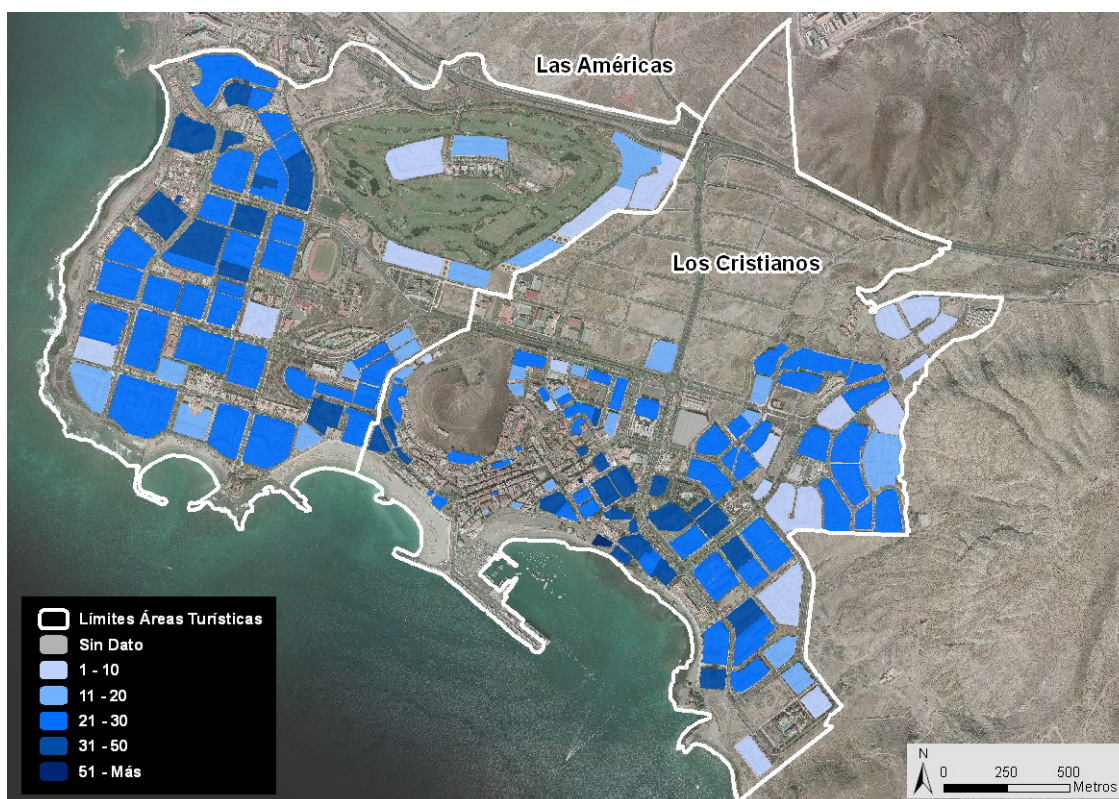
Fuente: Reinventur.

Figura 8. Número de Plazas por Establecimiento Alojativo Turístico. Áreas turísticas de Las Américas y Los Cristianos (Arona, Tenerife).



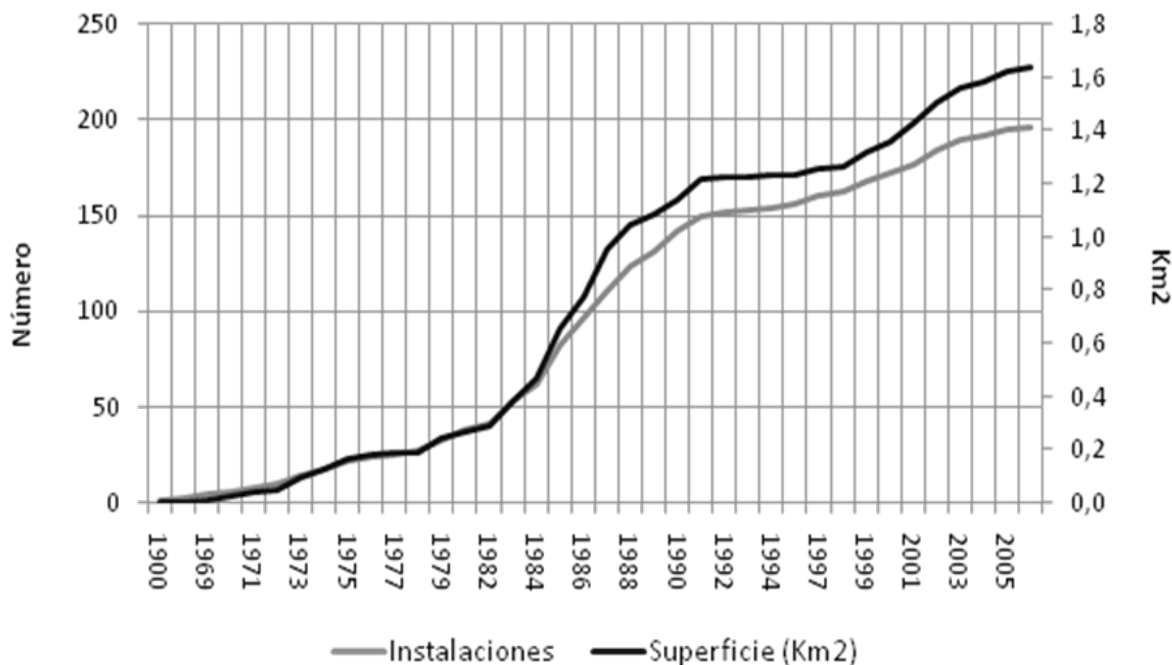
Fuente: Reinventur.

Figura 9. Antigüedad de la edificación. Áreas turísticas de Las Américas y Los Cristianos (Arona, Tenerife).



Fuente: Reinventur.

Gráfico 1. Evolución temporal del número de instalaciones y superficie ocupada. Áreas turísticas de Las Américas y Los Cristianos (Arona, Tenerife).



Fuente: Reinventur.

5. Posibilidades de Futuro: Nuevas líneas de análisis de la oferta de alojamiento turístico a través de la información asociada al registro de la propiedad

La progresiva digitalización de la información contenida en el Registro de la Propiedad, abre la posibilidad de poder manejar importantes volúmenes de información de una forma asequible y fiable, facilitando nuevos procesos de análisis.

Dado que el Registro de la Propiedad concentra información sobre la trayectoria de un bien inmueble, quedando registrados los cambios de titular, el procedimiento por el que se cambia el mismo, entre otros datos, es de vital interés para el desarrollo de líneas de análisis sobre el proceso de construcción y transformación de un área turística como entorno urbano.

Entre otras cuestiones, facilita el estudio de los efectos derivados del cumplimiento del principio de unidad de explotación, fijado por la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias¹³ (HERMOSO, 2009), o, dentro de los procesos de residencialidad por cambio de uso, poder analizar en profundidad el proceso de transición desde el uso estrictamente turístico, pasando por el uso mixto (residencial – turístico), hasta una transformación y división de la propiedad en un uso completamente residencial.

En definitiva, si bien a través de de las fuentes de libre acceso, actualmente se ha logrado construir una novedosa base para el análisis territorial de la oferta de alojamiento turístico, ante la posibilidad de acceso a la información de uso limitado del Registro de la Propiedad, sería posible la ampliación de las posibilidades de análisis, constituyendo una fuente de mayor valor y relevancia.

5. Conclusiones

En una clara apuesta por el análisis de la oferta de alojamiento turístico desde una perspectiva espacial, las bases gráficas del registro de la propiedad y catastro aportan una fuente fundamental para la diferenciación de los bienes inmuebles afectados en el proceso de delimitación territorial de la oferta de alojamiento turístico

No exentas de errores de exactitud y correspondencia, las fincas registrales y parcelas catastrales no dejan de ser una fuente fundamental para el reconocimiento y delimitación de cada establecimiento alojativo turístico. Con el fin de mejorar la precisión y exactitud, estas fuentes pueden ser corregidas y adaptadas al objetivo del análisis mediante el uso de bases cartográficas como el mapa topográfico a una escala adecuada para ámbitos urbanos como es la 1:1.000.

Por último, al existir una referencia territorial única sobre cada complejo alojativo turístico, es posible la vinculación y homogeneización de información procedente de múltiples fuentes, ya sean del propio registro o catastro, o de los Cabildos Insulares, Consejería de Turismo, etc. Ello pretende construir una base global que facilite el desarrollo de nuevos procesos de análisis, los cuales aportarán un conocimiento más detallado y exhaustivo del estado y evolución de la oferta alojativa turística.

Bibliografía

ALFONSO RODRÍGUEZ, E., “El principio de exactitud registral desde la óptica de las bases gráficas registrales: Algunas reflexiones”, en Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial, nº 25, Pamplona, págs. 213-234, 2011. [ISBN 978-84-9903-763-9]

CALZADILLA MEDINA, M^a, G., “Digitalización de fincas registrales”, en Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial, nº 25, Pamplona, págs. 305-309, 2011. [ISBN 978-84-9903-763-9]

DELGADO RAMOS, J., “Presente y futuro de las relaciones de colaboración entre el registro de la propiedad y el catastro. La identificación geográfica de las fincas registrales y la interoperabilidad entre cartografías”, en Actas I Congreso Internacional sobre Catastro Unificado Multipropósito (CICUM), Universidad de Jaén, 2010, 30 págs. [ISBN 978-84-8439-519-5]

FEMENIA-RIBERA, C.; MORA-NAVARRO, G.; COLL, E.; MARTÍNEZ-LLARIO, J., “Trabajos de investigación aplicados a catastro y registro de la propiedad”, en Actas I Congreso Internacional sobre Catastro Unificado Multipropósito (CICUM), Universidad de Jaén, 2010, 13 págs. [ISBN 978-84-8439-519-5]

GARCÍA CUESTA, J.L., “Metodología de investigación y utilización de fuentes de información en los estudios sobre desarrollos inmobiliarios. La experiencia española”, en Terra Nueva Etapa, Vol. 16, Núm. 25, Caracas, págs. 99-120, 2000. [ISSN: 1012-7089]

GÓMEZ PERALS, M., “Las bases registrales y la inmatriculación”, en Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial, nº 25, Pamplona, págs. 139-168, 2011. [ISBN 978-84-9903-763-9]

HERMOSO MESA, D., “Complejos turísticos en canarias y el registro de la propiedad”, Revista Crítica de Derecho de la Propiedad, núm. 714, 2009. págs. 1716 – 1768.

IBIZA GARCÍA-JUNCO, A.M., “El catastro Español en el registro de la propiedad”, en Actas I Congreso Internacional sobre Catastro Unificado Multipropósito (CICUM), Universidad de Jaén, 2010, 9 págs. [ISBN 978-84-8439-519-5]

MORA-NAVARRO, G.; FEMENIA RIBERA, C.; MARTÍNEZ-LLARIO, J.; COLL, E., “Gestión y publicación de los datos del registro de la propiedad utilizando software libre”, en Actas IV Jornadas de Software Libre, Girona, 14

¹³ El principio de unidad de explotación y la exigencia de constitución de sociedades mercantiles, para el supuesto de propiedad en comunidad de los complejos alojativos es fijada por la Ley 7/1995 entre sus artículos del 38 al 42.

págs., 2010.

SÁNCHEZ JORDÁN, E.; MAIOLI, C.; TRUJILLO CABRERA, C.; HERNÁNDEZ TORRES, E., “El registro de la propiedad como instrumento vertebrador de la información territorial ante la directiva INSPIRE”, en Actas VI Jornadas Técnicas de la IDE de España, Murcia, 13 págs., 2009.

VÁZQUEZ ASENJO, O. G., La información territorial asociada a las bases gráficas registrales, Tirant lo Blanch, Valencia, 195 págs., 2009. [ISBN 978-84-987-6486-4]