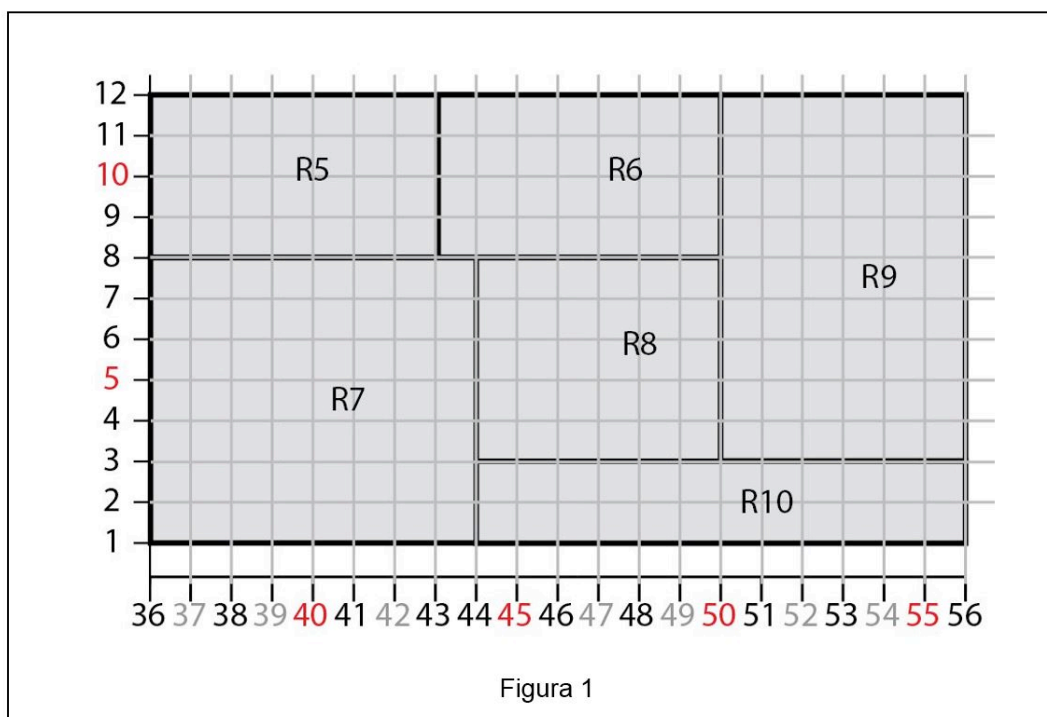


3. SOBRE LA ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN GRÁFICA

Con la finalidad de normalizar los procedimientos de intercambio de la información gráfica, la Ley 13/2015 establece como cartografía de base la cartografía catastral. En consecuencia, cualquier alteración de la misma, bien porque no coincida con la realidad, bien porque se modifique ésta como consecuencia de un negocio jurídico, ha de observar las reglas de intercambio de datos gráficos que la propia ley establece. Son estas reglas las que vamos a ir desarrollando, de la manera más sencilla posible, en este Capítulo.

Para ello, y en aras de la claridad, dejaremos aparte, por el momento, tanto los aspectos jurídicos como los requisitos de índole estrictamente técnica que conlleva necesariamente cualquier alteración de la descripción física de un bien inmueble y vamos a intentar, de forma gráfica y clara, describir el mecanismo de la alteración de la información gráfica y qué reglas básicas, muchas de ellas basadas en la pura lógica, hay que tener siempre presentes y no olvidar.

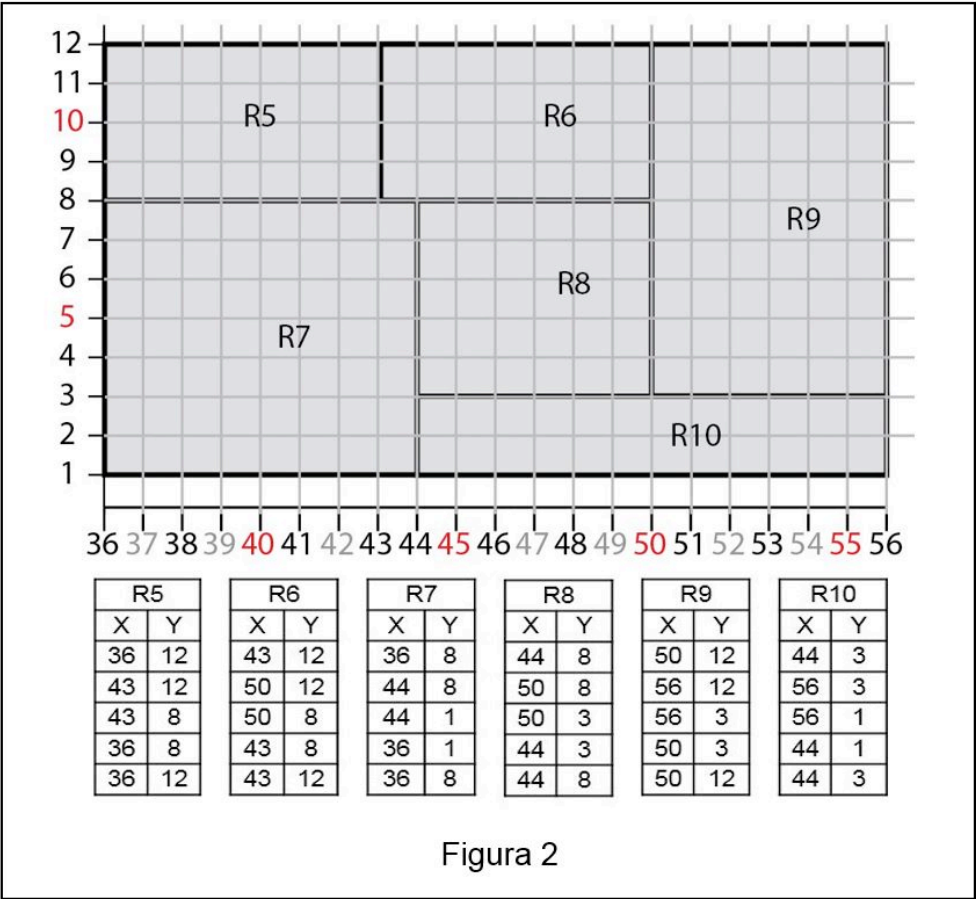
Para ello usaremos, como escenario de partida, una caja o porción de territorio integrado a su vez por varias parcelas, tal como se describe en la Figura 1



La primera circunstancia a tener en cuenta es que la cartografía digital, en cuanto modelo de representación del territorio, no se debe concebir únicamente y a la manera tradicional, como un plano de papel en el que aparecen trazadas las líneas que dividen las parcelas, sino como un conjunto de piezas —las

parcelas— configuradas como archivos independientes que forman un puzle, cuyas piezas están perfectamente ensambladas entre sí.

Desde esta perspectiva la caja de territorio descrita en la Figura 1 está compuesta por una serie de archivos, que delimitan cada parcela mediante sus coordenadas XY (Figura 2)



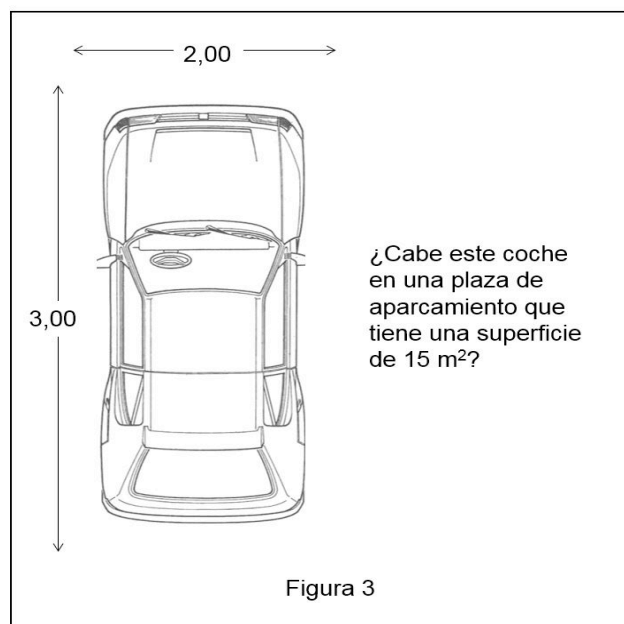
Cada lista de coordenadas delimitan una parcela y todas ellas componen, sin fisuras ni solución de continuidad la porción de territorio que vamos a usar en el desarrollo de este supuesto. Como consecuencia de ello, cualquier modificación de la representación del territorio traerá como resultado la modificación de las coordenadas de las parcelas afectadas por la modificación.

De ahí que una de las reglas que habremos de observar es la de que la modificación del perímetro (forma) de una parcela producirá necesariamente la modificación del perímetro de una o más parcelas colindantes.

Por otra parte, y habida cuenta de que cada parcela no sólo compone una parte del territorio sino que también constituye el objeto de un derecho, cualquier modificación de la representación gráfica del territorio habrá de llevarse a cabo siempre utilizando parcelas enteras, de tal forma que éstas

constituirán la unidad mínima necesaria para el intercambio de información y por debajo de estos mínimos, las alteraciones sólo podrán referirse a la titularidad y no al objeto del derecho. *Por ejemplo, la transmisión de parte de una parcela sin dividirla solo producirá una situación de cotitularidad, esto es, la existencia de más de un dueño de la totalidad de la parcela, pero no la división de la parcela en dos.* Por esta causa, cuando se lleve a cabo una alteración de la representación gráfica del territorio habrá que descargar y utilizar las parcelas enteras previamente existentes que vayan a resultar, total o parcialmente afectadas por la alteración.

Otra de las circunstancias que habrán de tenerse en cuenta a la hora de llevar a cabo alteraciones de la cartografía es la de las relaciones existentes entre la forma (un perímetro cerrado) y la superficie de la parcela. Es la forma la que determina la superficie y no a la inversa, puesto que, por definición, una superficie determinada puede revestir infinitas formas. Llegados a este punto, y sobre la base de esta afirmación, hagamos un paréntesis e intente el lector resolver la cuestión que plantea la Figura 3.



Seguimos. Por lo anteriormente expuesto, Las relaciones entre forma y superficie dan lugar a que tanto un exceso como un defecto de cabida, por mínimo que sean, supongan necesariamente la modificación, en mayor o menor medida, del perímetro de una parcela, circunstancia que la Ley 13/2015 no parece que acabe de entender, como ya se verá más adelante.

En último lugar, otra de las reglas básicas que deben observar las alteraciones de las representaciones gráficas de los bienes inmuebles es, quizás, la más obvia de todas (y la que menos se suele tener en cuenta), esto es, que la suma

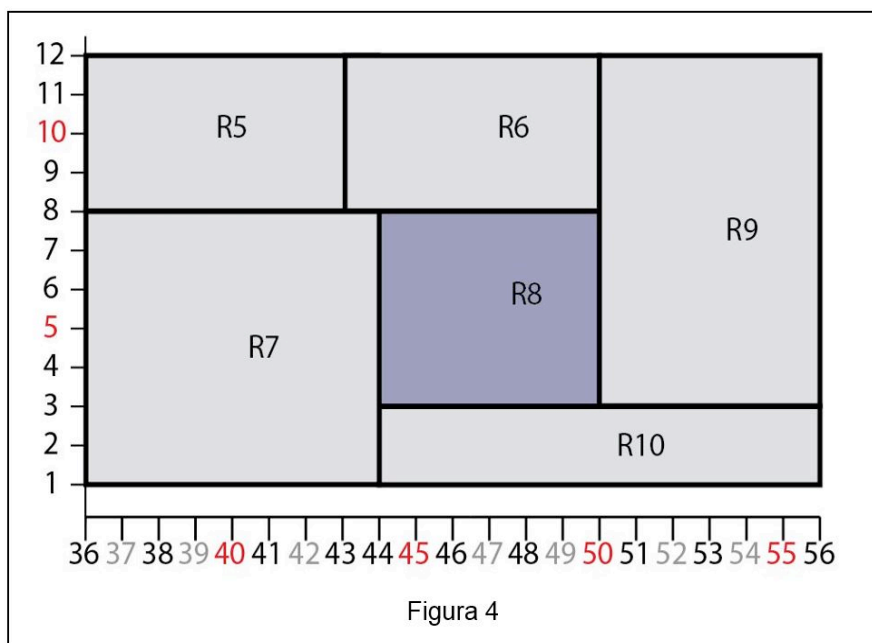
de las superficies de las parcelas que integran la totalidad de un territorio determinado ha de ser igual a la superficie de dicho territorio. O, dicho de otra forma, *de una parcela de 9.000 m² no pueden salir cuatro parcelas de 2.500 m² cada una. Primero habrá que rectificar la superficie de la parcela inicial de 9.000 m² a 10.000 m².*

Esta regla es la que va a hacer necesaria en muchos casos la utilización conjunta y simultánea, tanto a nivel técnico como a nivel jurídico, de los dos procedimientos básicos que la Ley 13/2015 establece para la actualización de la representación gráfica de los bienes inmuebles: la subsanación de discrepancias, cuando la representación gráfica no coincide con la realidad existente y las modificaciones propiamente dichas, cuando se altera la realidad existente y por tanto la descripción gráfica que la representa. De esta problemática se tratará en capítulos posteriores.

Pero vayamos por partes. En primer lugar vamos a desarrollar, en términos muy básicos y simplificados, un supuesto de subsanación de discrepancias, sólo desde el punto de vista gráfico y una vez entendido el mecanismo, podremos aplicar al mismo —se hará más adelante— el sistema de normas y garantías jurídicas que la Ley 13/2015 establece para este tipo de operaciones.

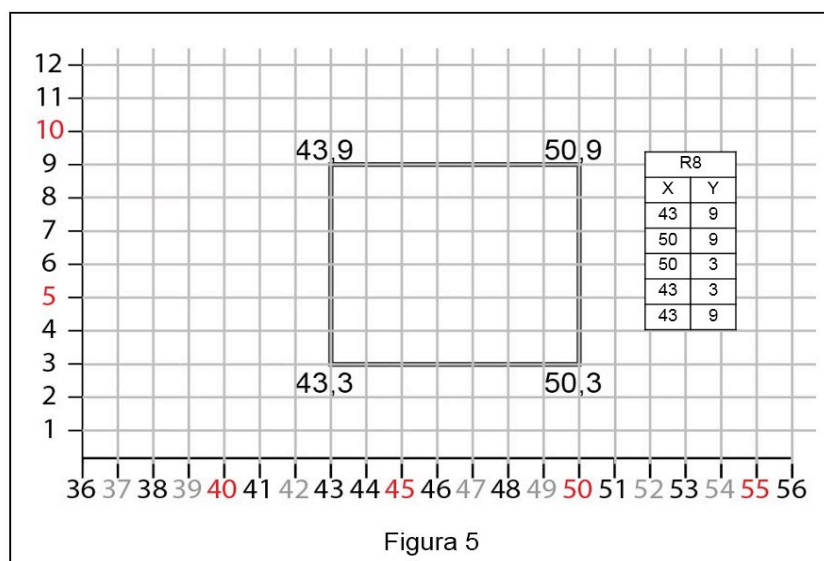
Antes de comenzar el desarrollo hay que hacer un aviso a navegantes. Este tipo de operaciones las van a realizar automáticamente las aplicaciones informáticas —como es el caso de la aplicación *Ramon Llull*— diseñadas para ello y sobre la base de la información proporcionada en cada caso por el técnico competente. La labor del operador jurídico tendrá por objeto el planteamiento y el desarrollo de la operación en concordancia con las normas jurídicas (consentimientos, notificaciones, licencias administrativas, etc.) que regulen cada caso concreto, coordinando su actuación con la del técnico interviniente. De todo ello se tratará también en capítulos posteriores.

Para el desarrollo del supuesto práctico utilizaremos la porción de territorio descrito en las Figuras 1 y 2. Supongamos, por ejemplo, que durante el transcurso de una transacción inmobiliaria, el titular de la parcela R8, advertido por el Notario, descubre que la representación gráfica de dicha parcela en la cartografía catastral no coincide con la realidad (Figura 4)

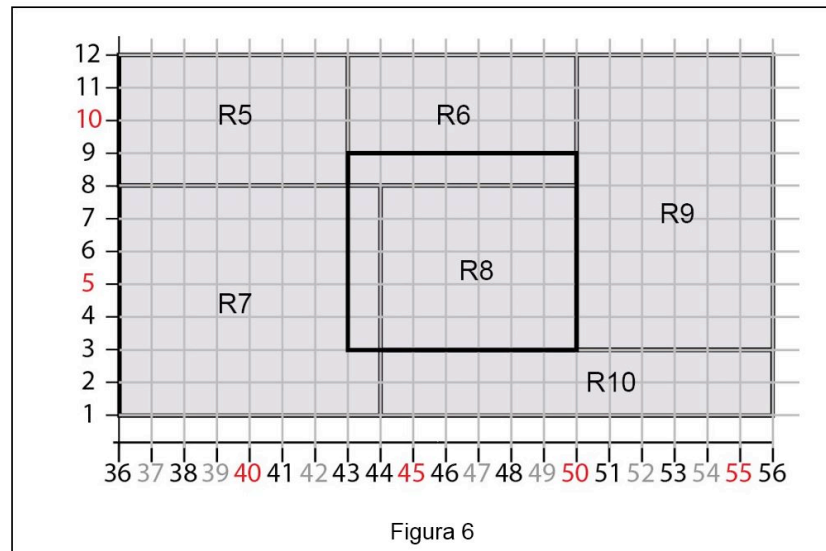


Siguiendo las reglas establecidas por la Ley 13/2015, el primer paso a dar será el de determinar cual es la realidad física (como ya se ha indicado antes, las cuestiones jurídicas asociadas a esta casuística se tratarán en capítulos posteriores).

Para ello será necesaria la intervención del técnico competente que deberá delimitar la realidad física utilizando las técnicas y cumpliendo los requisitos que establece la Ley 13/2015. Así, el técnico llevará a cabo el correspondiente levantamiento topográfico determinando el perímetro y las coordenadas de la parcela resultante de su intervención tal como se describe en la figura 5

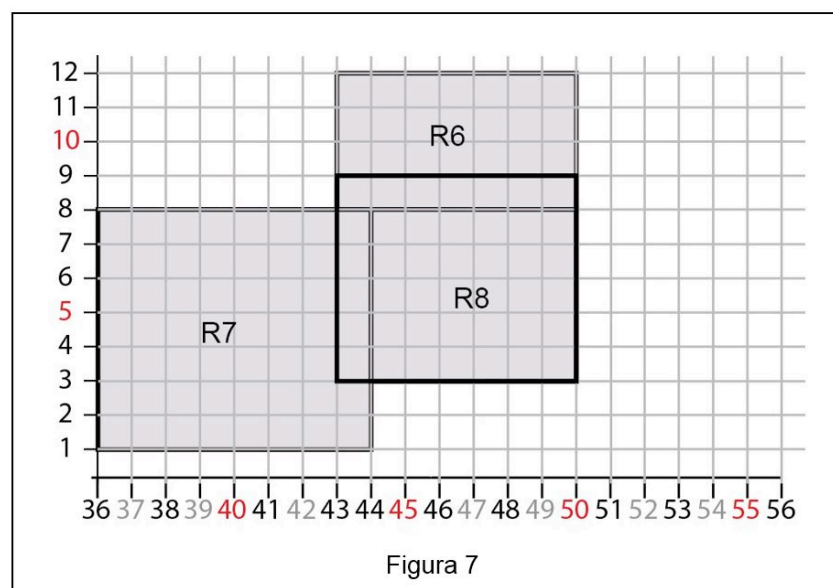


El siguiente paso será la colocación de la parcela resultante del levantamiento topográfico en la cartografía catastral, habida cuenta de esta cartografía es sobre la cual la Ley 13/2015 establece su sistema de intercambio de formación gráfica . El resultado de la superposición se muestra en la Figura 6

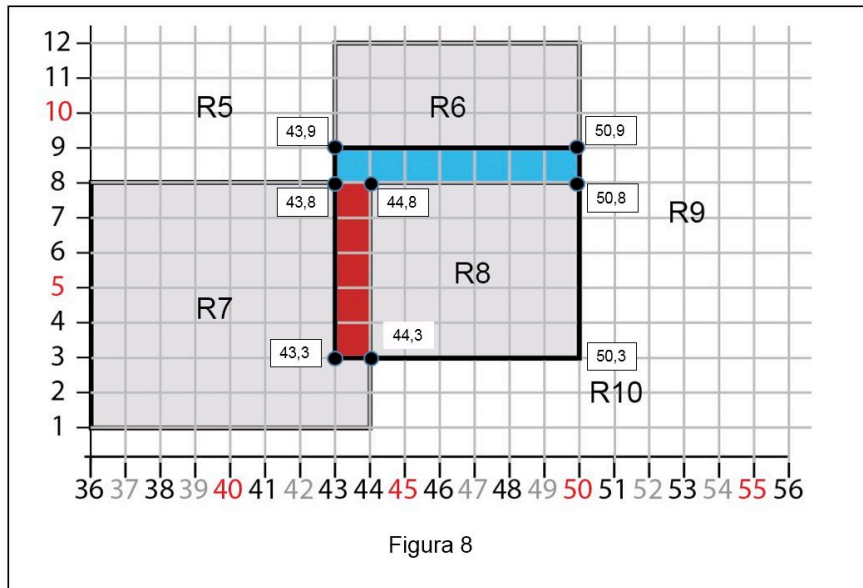


El resultado de la superposición determinará, puesto que trabajamos con un sistema en el que la parcela constituye la unidad mínima de información gráfica, cuáles son las parcelas catastrales que van a resultar afectadas por la pretendida modificación de la parcela R8. En este caso la modificación afecta parcialmente a las parcelas R6 y R7.

El siguiente paso será pues la descarga de las parcelas afectadas por la modificación (R6, R7 y R8), tal como se muestra en la figura 7



A continuación se georreferencian, determinando sus coordenadas, la parte de las parcelas R6 y R7 que ha quedado afectada, por la pretendida modificación de la parcela R8, para su identificación gráfica, como se ve en la Figura 8. Es decir, no se salta desde las parcelas *anteriores* a las parcelas *nuevas*, ya que es preciso determinar —cuestión fundamental para el desarrollo jurídico de la operación— qué parte de territorio queda en cuestión. Se trata, en suma, de mantener un *tracto sucesivo gráfico*, por decirlo de alguna manera.



El siguiente paso, tal como se puede apreciar en la figura 9, consistirá en la recarga de las parcelas, con su nueva configuración y coordenadas (se resaltan las variaciones para su comparación con la Figura 2), en la base gráfica catastral.

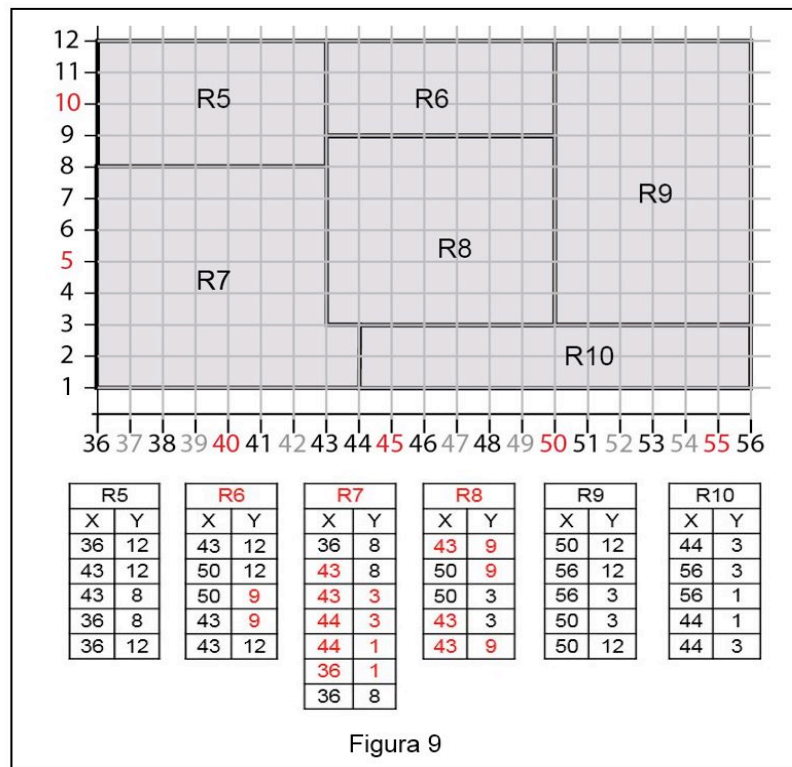


Figura 9

No hay que olvidar, como antes se ha indicado, que todos estas operaciones se realizan utilizando la correspondiente aplicación informática. La Figura 10 describe muy brevemente, mediante la utilización de la aplicación *Ramon Llull*, el proceso gráfico de individualización catastral de una parcela que se había incluido erróneamente en una más grande y perteneciente a otro titular.

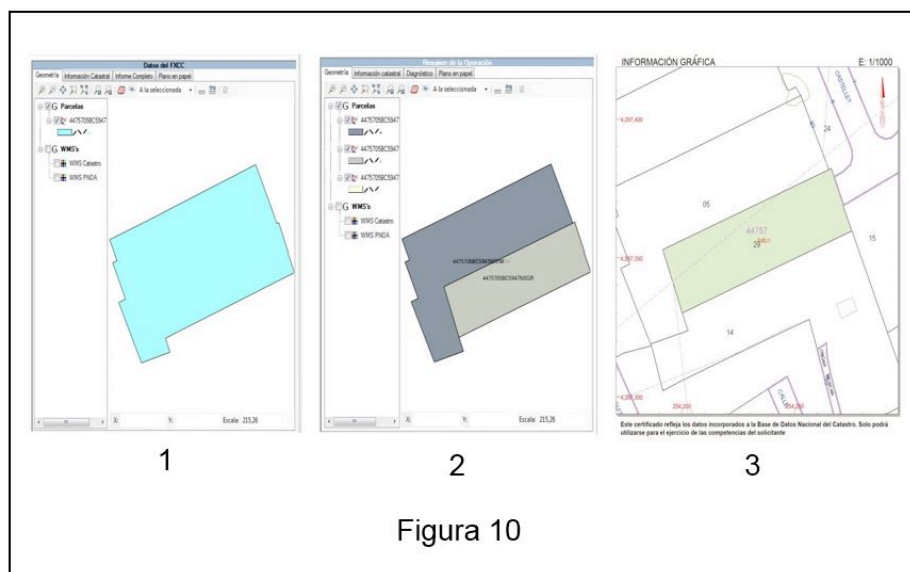


Figura 10

Si la operación se ha efectuado correctamente, se ha devuelto a la base cartográfica el mismo perímetro inicial si bien redistribuido en nuevas parcelas.

En caso contrario existe inconsistencia en la información gráfica y la recarga en la base cartográfica no será posible.

Por ello es cuestión fundamental disponer de la seguridad, antes de iniciar el desarrollo jurídico de la operación, de que la representación gráfica de la modificación pretendida (lo que la Ley 13/2015 denomina *representación gráfica alternativa*) no adolezca de problemas técnicos que impidan su incorporación a la base gráfica catastral. Hay que tener en cuenta que todo el sistema de consentimientos y notificaciones que articula la Ley 13/2015 ha de apoyarse en una representación gráfica de la que tengamos la completa seguridad sobre su aptitud para su incorporación sin problemas técnicos a la cartografía catastral.

De este tema, especialmente de la consistencia de la información gráfica y de su validación técnica, se tratará en la próxima entrega.

Antonio Jiménez Clar
Notario de Jávea