4. SOBRE LA INCONSISTENCIA DE LA INFORMACIÓN TERRITORIAL

Uno de los requisitos que necesariamente ha de cumplir, para su eficiencia, cualquier tipo de información, y entre ellas está la información territorial, es el de la consistencia, esto es, de la coherencia lógica y de la ausencia de contradicciones entre los datos que integran su contenido.

La inconsistencia en la información, que a la larga constituye verdadera desinformación, suele aparecer cuando la información está compuesta por datos que utilizan formatos o lenguajes distintos, bien porque en el propio sistema coexisten bases de datos con formatos diferentes bien porque la información está fragmentada entre varios sistemas independientes, cada uno de ellos con distinto formato o lenguaje.

En este Capítulo nos ceñiremos a los problemas que plantea la inconsistencia entre la información gráfica y la información alfanumérica, dentro del mismo sistema, ya que es un problema que suele aparecer en la práctica y cuyo alcance no se comprende a veces con la suficiente claridad.

Ya en el campo de la información territorial, los datos que integran este tipo de información utilizan conjuntamente, como ya se ha visto anteriormente, dos tipos básicos de formato, el formato alfanumérico (números y letras) y el formato gráfico (puntos, líneas y polígonos) en la medida en que ambos son necesarios para integrar la descripción de un inmueble como objeto físico y como objeto de los derechos existentes sobre el mismo.

La inconsistencia tiene lugar cuando, en relación con un determinado inmueble, los datos almacenados son contradictorios entre sí, escenario que se describe en la Figura 1. Hay inconsistencia, ya que resulta evidente que un mismo inmueble no puede tener dos extensiones superficiales distintas al mismo tiempo.

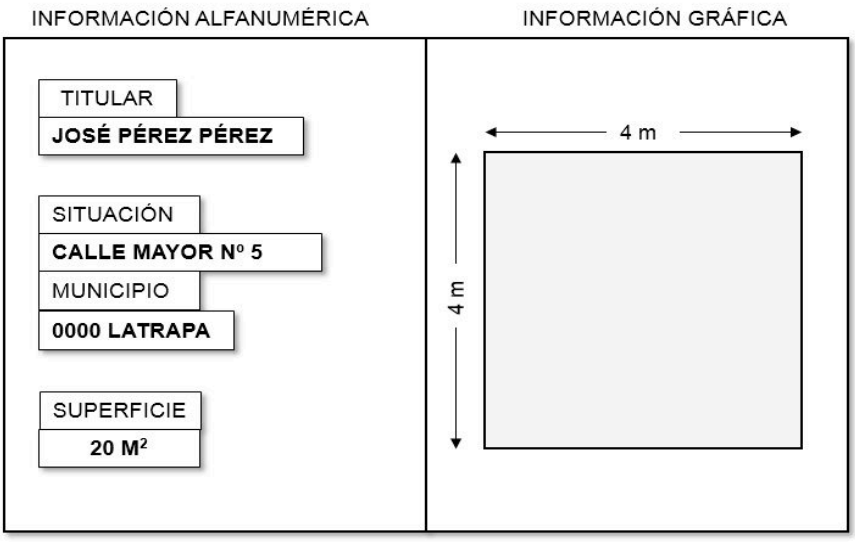

Figura 1

Para entender —y solucionar— el problema de la inconsistencia de la información territorial hay que deslindar, con carácter previo, este concepto de otros, aparentemente próximos, que con relativa frecuencia no se diferencian con la debida claridad.

Por ello, en primer lugar hay que distinguir entre inconsistencia e inexactitud de la información territorial. La inconsistencia presupone una relación de los datos entre sí mientras que la inexactitud se refiere a la relación de los datos con la realidad. La información puede ser consistente pero inexacta, pero no se puede afirmar lo contrario. En el supuesto descrito en la Figura 1 hemos visto que la información es inconsistente —un mismo inmueble aparece con dos superficies diferentes— si bien no sabemos cuál de las dos es la exacta y cuál la inexacta (de hecho, ambos datos pueden ser inexactos).

Por esta razón, el problema de la inconsistencia de los datos no se puede resolver de manera sistemática mediante el expediente de atribuir prevalencia a una clase de datos o formato sobre los otros, sino que habrá de establecerse en todo caso su grado de exactitud, ya que la Ley 13/2015 basa su sistema en el ajuste de la información a la realidad.

Cuestión distinta es que la utilización de la información gráfica permite el mejor contraste de la realidad física de un inmueble que el empleo de la información alfanumérica y por esta causa la información gráfica debe ser la primera en ser examinada para calibrar su exactitud, puesto que si resulta exacta no hay que modificar la cartografía sino modificar únicamente un dato alfanumérico.

Volvamos al supuesto de la figura 1. Partimos de la base de que para establecer la eficiencia de la información hay que determinar su nivel de exactitud, esto es, su grado de ajuste a la realidad. Habrá pues que comprobar, con carácter previo, la realidad y llevar a cabo el ajuste a la misma de los datos del inmueble, ya consten en formato alfanumérico o en formato gráfico.

Si una vez físicamente identificado y delimitado el inmueble, éste tiene la extensión y forma que resultan de su descripción gráfica, habrán de modificarse únicamente los datos alfanuméricos relativos a su superficie sin necesidad de alterar la información gráfica. En caso contrario, habrá de realizarse el correspondiente levantamiento topográfico, incluso aunque los datos alfanuméricos relativos a su superficie sean exactos ya que, como hemos visto, con el mero dato de la superficie de un inmueble es imposible establecer su forma o perímetro.

En la práctica esta situación suele producirse cuando se descarga del Catastro la correspondiente certificación en los supuestos previstos por la Ley 13/2015.

La certificación catastral a que se refiere la Ley es la certificación descriptiva y gráfica, en la que por un lado constan los datos alfanuméricos (entre otros, dirección del inmueble, datos de su titularidad, valor, domicilio fiscal y superficie) y por el otro, la representación gráfica georreferenciada del inmueble tal como aparece en la figura 2.

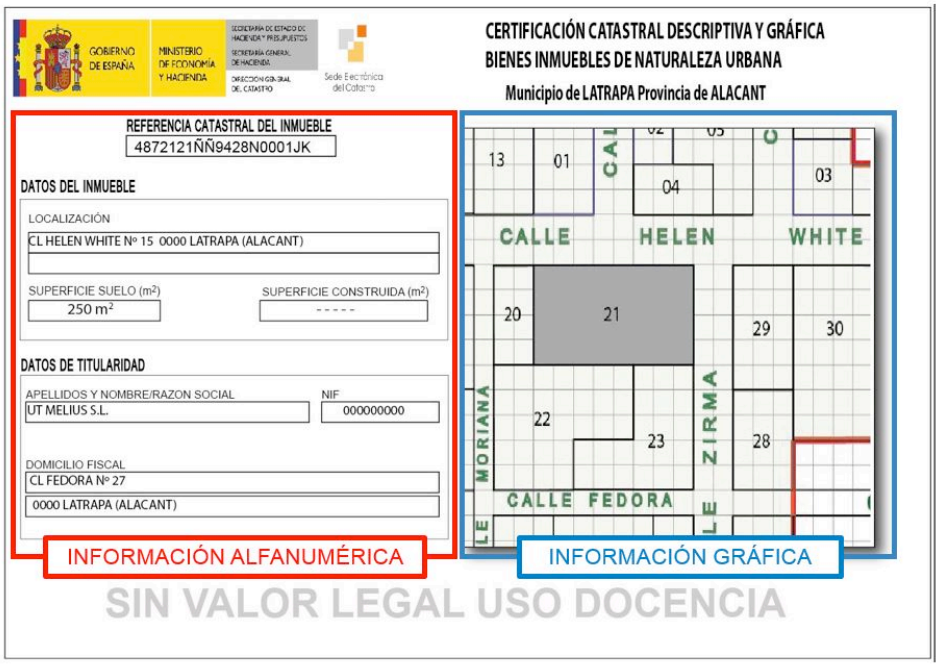

Figura 2

Pero hay que tener presente que la superficie que figura en la certificación catastral procede de la base de datos alfanumérica del Catastro, a su vez alimentada con información en formato alfanumérico y no de la información gráfica (son dos bases de datos cuya información, por lo general, procede de fuentes distintas).

Esta estructura da lugar a la posibilidad de que produzcan situaciones de inconsistencia cuando la superficie que consta en la base de datos alfanumérica no coincide con la que resulta de la información gráfica del inmueble que figura en la cartografía catastral. En estos casos el Catastro proporciona únicamente una certificación descriptiva en la que la superficie sólo consta en formato alfanumérico, procedente de la bases de datos alfanumérica, y sin que aparezca la representación gráfica, Con esta información no es posible la identificación física ni la georreferenciación del inmueble.

Hay que advertir que la alerta de inconsistencia que activa el Catastro mediante la expedición de la certificación catastral únicamente descriptiva no se produce cuando lo que se obtiene del Catastro es una consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales (servicios de acceso libre). Habida cuenta que la consulta es el documento mediante el cual los particulares suelen acceder a la información catastral con carácter previo al otorgamiento de la escritura, resulta muy conveniente solicitar, con la mayor antelación posible, la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. De esta forma podremos comprobar si existe inconsistencia en la información con el tiempo suficiente para adoptar las medidas que fueran necesarias.

No hay que olvidar que la Ley 13/2015 articula la incorporación de la información gráfica al Registro de la Propiedad mediante la representación gráfica georreferenciada de la finca registral que deberá estar, en todo caso, basada en la cartografía catastral, circunstancia que se acredita mediante la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. La certificación catastral únicamente descriptiva no puede ser utilizada para la identificación gráfica del inmueble ya que no contiene los datos necesarios para su georreferenciación y representación gráfica.

Volvamos al supuesto recogido en la Figura 2. Se va a realizar una transacción sobre ese inmueble. Cuando los interesados aportan los datos para preparar el otorgamiento de la correspondiente escritura, entre los documentos que presentan hay una consulta descriptiva y gráfica en la que la parcela en cuestión aparece tanto con sus datos descriptivos como con sus datos gráficos, datos de los que se desprende que la representación gráfica de la parcela que aparece en la consulta tiene una superficie de 250 m^2, tal como se describe en la Figura 3.

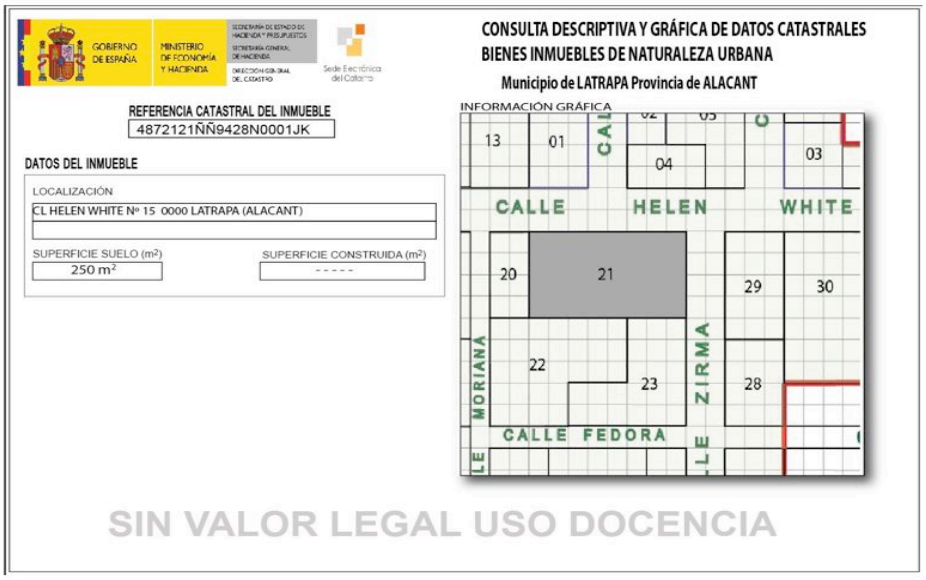

Figura 3

Pero cuando el Notario solicita la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, la inconsistencia existente en los datos relativos a la superficie de la parcela da lugar a que, por razón de la mencionada inconsistencia, únicamente se pueda descargar una certificación catastral descriptiva y no gráfica, certificación que aparece en la figura 4

CERTIFICADO CATASTRAL TELEMÁTICO

Datos del Certificado

Solicitante: NOTARIA 00 DE LATRAPA (ALICANTE)

Finalidad: consulta

Fecha de emisión:

La veracidad del contenido de este certificado puede comprobarse en www.catastro.meh.es, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General del Catastro de fecha 24 de Noviembre de 2008 (BOE 8 de Diciembre de 2008)
Código Seguro de Verificación:

Criterios de Búsqueda de la Información

Tipo: Certificado de bien inmueble

Referencia catastral:

El presente documento certifica que en la Base de Datos Nacional del Catastro, que ha sido consultada utilizando los criterios señalados, figuran los datos catastrales que a continuación se relacionan:

DATOS DEL BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4872121ÑÑ9428N0001JK
Localización: CL HELEN WHITE Nº 15 0000 LATRAPA (ALACANT)

Clase:
Superficie : 250 m²

DATOS DE TITULARIDAD CATASTRAL

Nombre: UT MELIUS S.L.
Domicilio fiscal: CL FEDORA Nº 27 0000 LATRAPA (ALACANT)

DATOS DE LA FINCA EN QUE SE INTEGRA EL BIEN INMUEBLE

Localización: CL HELEN WHITE Nº 15 0000 LATRAPA (ALACANT)

Superficie construida: - - - - -
Superficie suelo: 250 m²

La información que contiene el presente certificado sólo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias de:
NOTARIA 00 DE LATRAPA (Alicante)

SIN VALOR LEGAL-USO DOCENCIA

Figura 4

Para resolver el problema, siguiendo las pautas antes indicadas, es preciso acceder a la representación gráfica del inmueble en la base gráfica catastral, para comprobar su ajuste con la realidad. A la vista de que esta información no se puede conseguir a través de la certificación catastral habrá que buscar una vía distinta de acceso la base gráfica catastral, que nos permita acceder a los datos relativos a la superficie, situación y forma del inmueble.

En este caso, tal como se muestra en la figura 5, se ha utilizado la opción *Consulta* del Menú *Operaciones* de la aplicación *Ramon Llull*, para descargar, en formato digital, la representación gráfica georreferenciada del inmueble y su extensión superficial tanto para su visualización como para la impresión en papel de estos datos, y que nos confirma que, efectivamente, en la base gráfica catastral la parcela aparece con una superficie de 300 m^2.

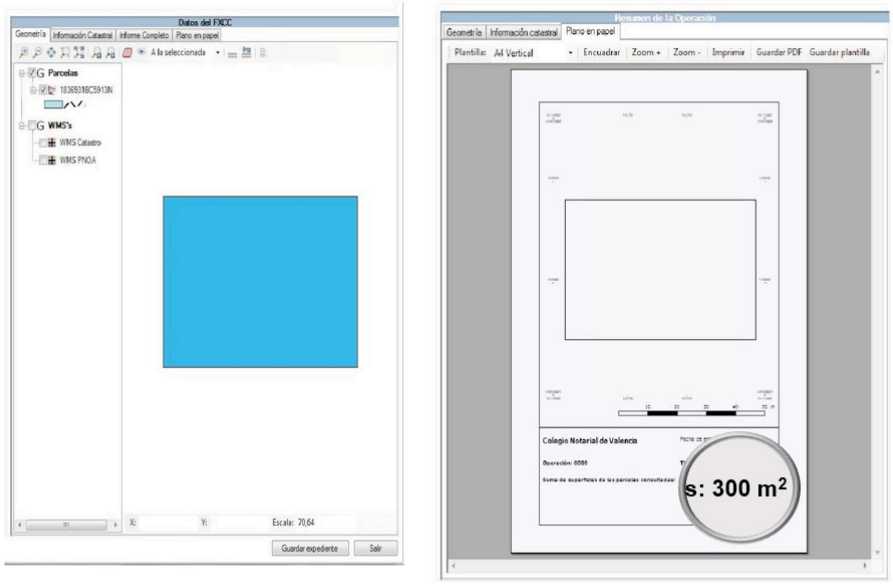

Figura 5

Una vez obtenido el acceso a la descripción gráfica del inmueble tal como aparece en la base gráfica catastral, con su georreferenciación y superficie, ya estaremos en condiciones de contrastar la representación gráfica con la realidad inmobiliaria.

Si coincide la realidad inmobiliaria con su representación gráfica, para simplificar vamos a entender que en este caso efectivamente coincide, habrá de solicitarse al Catastro únicamente la rectificación del dato (alfanumérico) referente a la superficie que figura en su base de datos alfanumérica, para que coincida con la descripción y superficie resultante de la cartografía catastral.

Una vez rectificada la información, al volver a descargar la correspondiente certificación catastral, obtendremos la certificación catastral descriptiva y gráfica en los términos previstos por la Ley 13/2015, en la que figura la superficie correcta de 300 m^2 al no existir ya inconsistencia entre los datos gráficos y los datos alfanuméricos, tal como se puede apreciar en la Figura 6. (compárese con la certificación que aparecía en la Figura 4)

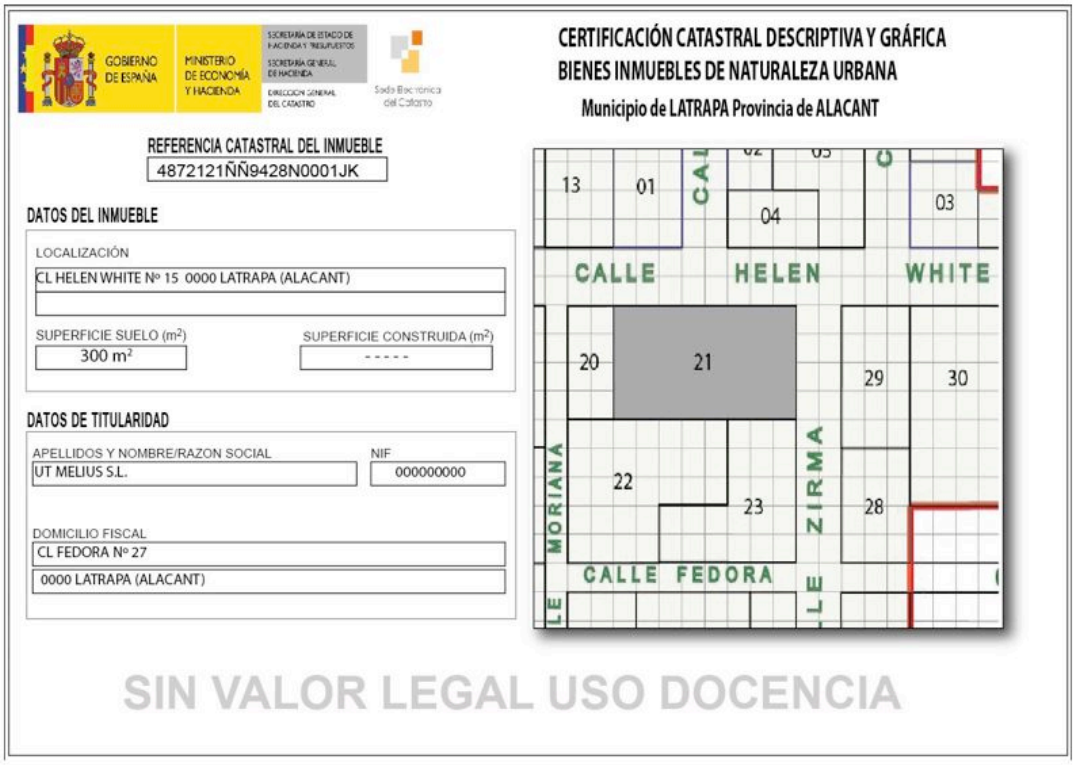

Figura 6

Si por el contrario, la representación gráfica del inmueble, descargada de la cartografía catastral no coincide con la realidad inmobiliaria, el primer paso consistirá en determinar cuál es la realidad, mediante el correspondiente levantamiento topográfico, para proceder a continuación a la subsanación de la discrepancia como se ha explicado en capítulos anteriores. Y todo ello aunque coincida incluso la superficie que figura en los datos de la certificación descriptiva, ya que como se ha visto, sólo con el dato -alfanumérico- de la superficie no es posible obtener la forma y la georreferenciación de un inmueble.

No obstante y a fuer de ser repetitivos, hay que insistir que la información territorial está compuesta de elementos físicos y elementos jurídicos, inextricablemente unidos, y que, en consecuencia, el título jurídico de adquisición tendrá gran relevancia para resolver los problemas derivados de la inconsistencia de la información territorial, ya que en muchos casos será el que permita corroborar la exactitud de la representación gráfica frente a los datos alfanuméricos contenidos en la certificación catastral descriptiva, especialmente en lo relativo a la superficie del inmueble. Pero esto no quiere decir que por principio tengan que prevalecer los datos gráficos sobre los alfanuméricos.

Como ya se ha indicado, la inconsistencia de la información puede deberse tanto a la utilización, dentro de un mismo sistema, de bases de datos con lenguaje o formato diferente como a la fragmentación de la información entre sistemas independientes que utilizan lenguajes o formatos diferentes.

Una vez examinada la problemática que puede generar la inconsistencia de la información dentro del propio sistema, el siguiente paso será el estudio de los conceptos y mecanismos básicos sobre los que la Ley 13/2015 articula la coordinación de los datos físicos y jurídicos sobre los bienes inmuebles cuando éstos son gestionados por sistemas diferentes. Pero de esta cuestión se tratará en las próximas entregas.

Antonio Jiménez Clar
Notario de Jávea