7. SOBRE LA FUENTE DE LA INFORMACIÓN GRÁFICA Y LA INTERVENCIÓN DEL TÉCNICO COMPETENTE

En la medida en que los bienes inmuebles conforman una realidad entretejida de datos físicos y de datos jurídicos, la información sobre esa realidad ha de manejar, de forma coordinada, ambas clase de datos. Y la calidad de la información depende en gran medida de la calidad de la fuente que suministra los datos que integran dicha información.

La principal fuente de la información territorial ha de ser, necesariamente, el consentimiento de los titulares de los derechos, que, filtrado por el tamiz del instrumento público, convierte el consentimiento en auténtico e informado en elemento central de un sistema articulado sobre la transmisión causal de los derechos ─normalmente vía contrato─ y la adquisición derivativa de los derechos sobre bienes inmuebles.

Pero una parte de la realidad de que se componen los bienes inmuebles realidad inmobiliaria─ es de naturaleza física en cuanto que el objeto de esos derechos es, configurado de una u otra manera, una parte del territorio.

La descripción gráfica de esta realidad, para ser manejada por los sistemas de información territorial, requiere su representación gráfica que permita tanto la visualización de la forma y situación de los inmuebles como apreciar las relaciones físicas existentes entre ellos. La representación gráfica de relaciones y formas espaciales es lo que se denomina cartografía.

La representación gráfica de un inmueble no constituye un dato adicional o accesorio en relación con la información jurídica sino que forma parte de ella y, como tal, ha de ser también objeto de consentimiento auténtico e informado. De ahí la importancia de la fuente de la información gráfica ─la representación gráfica de los inmuebles─ como elemento determinante de la calidad y, por ende, de la fiabilidad y de la eficiencia de la información territorial.

Tan importante como saber quién es el titular de un inmueble o qué cargas tiene, es poder visualizar de forma comprensible la forma y la situación del inmueble.

Desde este punto de vista, la información gráfica cumple dos funciones principales. De un lado, la identificación y, del otro, la descripción de los bienes inmuebles. Éstos son dos elementos que es preciso delimitar conceptualmente ya que persiguen finalidades distintas. La identificación impide confundir un inmueble con otro y la descripción permite visualizar sus características como objeto material de un derecho.

Como ya se ha visto en anteriores entregas, la identificación de un bien inmueble se lleva a cabo mediante las coordenadas geográficas que conforman su perímetro.

Como se puede apreciar en la Figura 1, la parcela A queda delimitada por sus coordenadas que la colocan en un lugar determinado del territorio e impiden que otra parcela diferente pueda ocupar la misma parte de territorio que aquella ocupa.

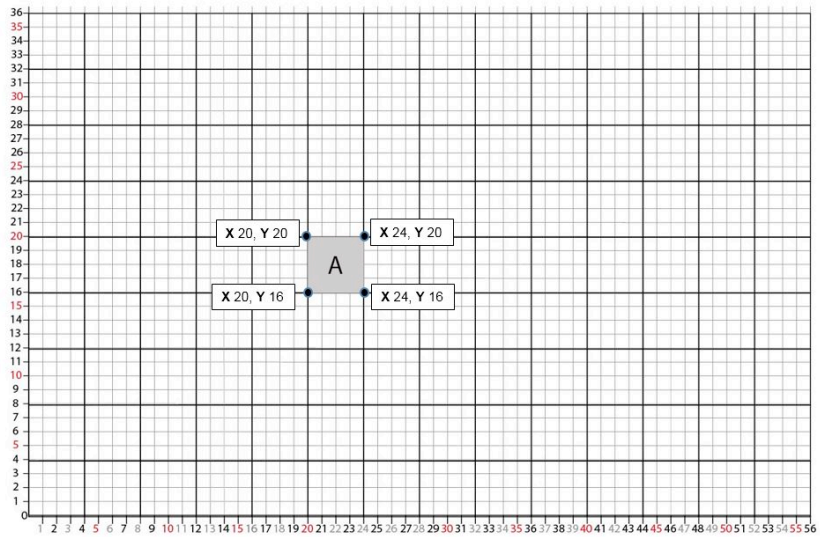

Figura 1

Pero los bienes inmuebles no ocupan únicamente una determinada extensión superficial ─bidimensional─ del territorio sino que asimismo pueden constituir un volumen ─tridimensional─ como ocurre en el caso de la edificación, fenómeno muy gráficamente descrito como la *parcelación cúbica del espacio*.

En este caso puede ocurrir que las coordenadas geográficas no nos permitan identificar adecuadamente, en el sentido antes indicado, una determinada unidad espacial.

Volvamos a la parcela A descrita en la Figura 1. Supongamos, tal como describe la Figura 2, que existe construida sobre la misma una edificación de tres plantas que ocupa la totalidad de la parcela.

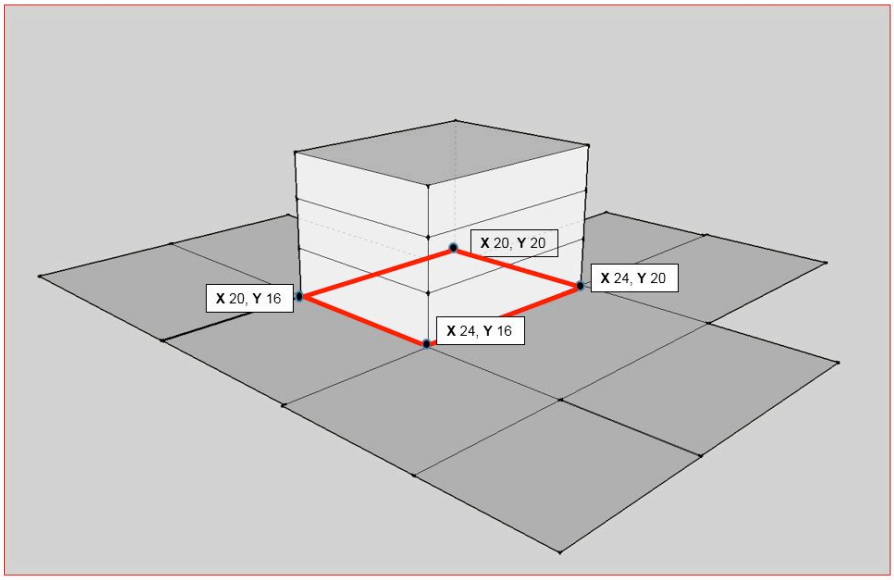

Figura 2

En la medida en que cada planta está exactamente superpuesta a la otra, todas las plantas comparten las mismas coordenadas geográficas, dato que podrá servir para describirlas pero no para identificarlas y distinguir indubitadamente cada planta de las demás. Las coordenadas geográficas serán útiles únicamente para determinar la situación geográfica y la forma de la porción de terreno que ocupa la planta del edificio.

De ahí que para entender el proceso de representación gráfica de las edificaciones ─obras nuevas y divisiones horizontales─ sea preciso revisar lo expuesto hasta ahora en materia de representación gráfica de los bienes inmuebles.

Para ello hay que echar el freno y detenerse en el examen de un tipo de relación que los objetos espaciales mantienen entre sí y que se denominan relaciones topológicas.

Las relaciones topológicas son las que determinan la posición relativa de un objeto o entidad espacial respecto de las otras. Aunque los seres humanos tenemos distintas formas de conceptualizar el espacio, a la hora de realizar desplazamientos no nos guiamos por coordenadas geográficas sino por relaciones topológicas (*la tercera calle a la derecha* o *la segunda puerta de la izquierda* son expresiones usuales indicativas de este tipo de relaciones). La topología expresa las relaciones entre objetos de forma cualitativa como, por ejemplo, si dos parcelas son colindantes (contigüidad) o si una está en el interior de la otra (inclusión). A diferencia de las relaciones geométricas, calculadas a partir de las coordenadas de los objetos, las relaciones

topológicas no se modifican aunque aumente o se reduzca la escala o cambie la proyección de un mapa.

En la Figura 3 se describen las relaciones topológicas entre las parcelas A y B (colindancia) y entre la parcela A y la parcela C (proximidad, pero no colindancia)

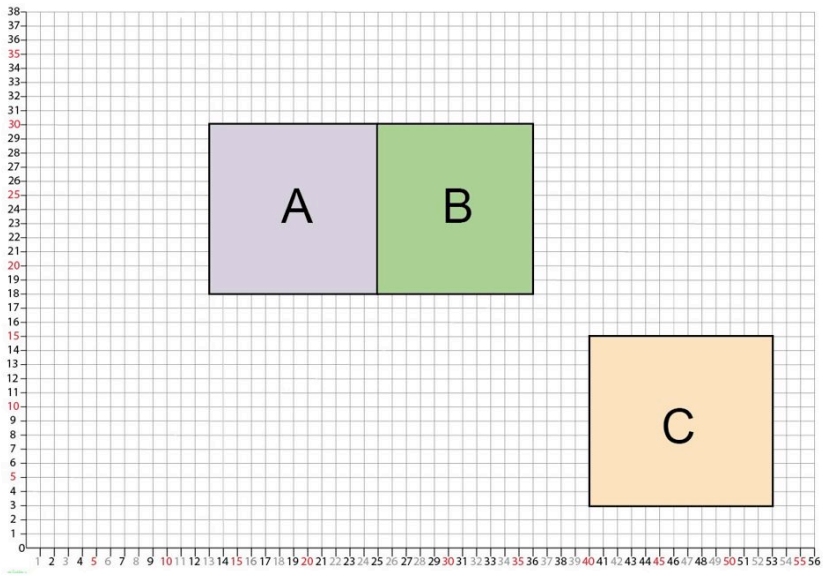

Figura 3

Estas relaciones se mantendrán constantes a pesar que cambie la escala o la proyección del mapa. Como antes se ha indicado, las relaciones topológicas pueden ser utilizadas no sólo respecto de parcelas exteriores a otra determinada sino también para establecer las relaciones dentro de una parcela o recinto entre los diferentes elementos que se hallan en el interior de la misma.

Volviendo al caso de las construcciones, las coordenadas geográficas de la planta de la edificación nos permiten determinar, en primer lugar, si la edificación se halla efectivamente en el interior de la parcela y, en segundo lugar, establecer la posición relativa de la edificación dentro de la parcela, relaciones topológicas en ambos casos, tal como se describe en la Figura 4

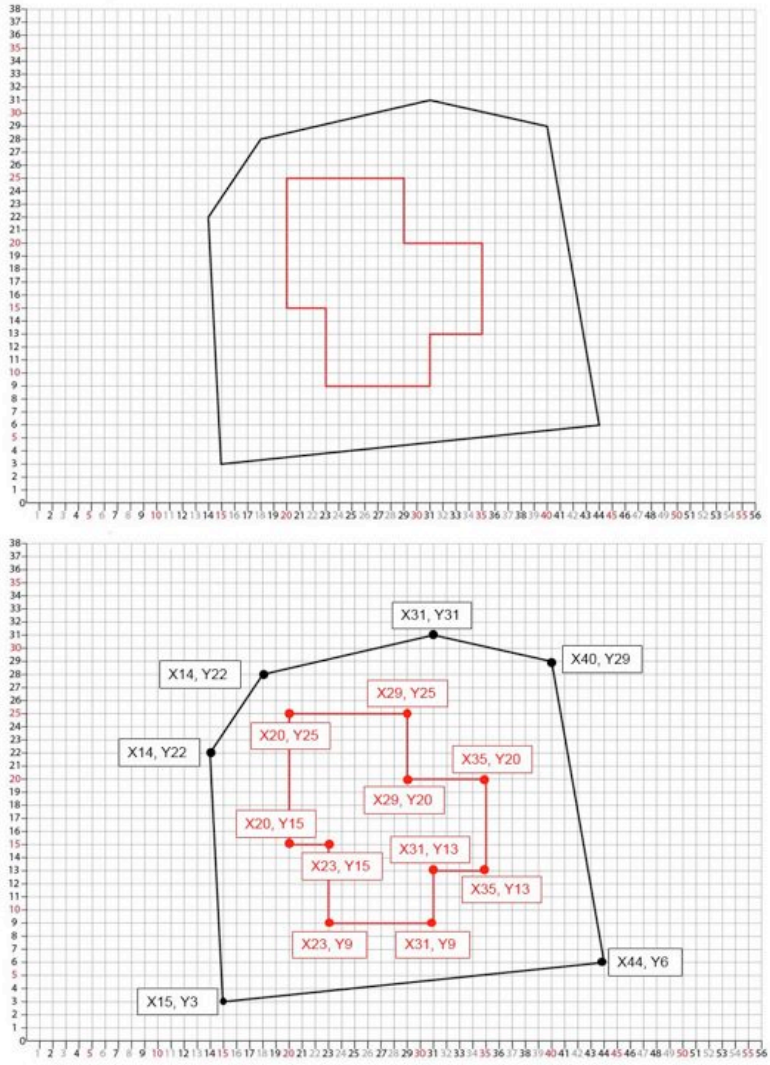

Figura 4

Estos datos suponen un incremento de la mejora en la calidad de la información sobre las edificaciones ya que de la superficie de ocupación en planta (recordemos que una superficie determinada puede revestir infinitas formas) como dato que debe constar en la certificación del técnico competente para la declaración de obra nueva, se pasa a determinar tanto su forma como su situación relativa dentro de la parcela mediante la georreferenciación de los vértices de la porción de terreno que la edificación ocupa dentro de la parcela.

Por esta razón, parece conveniente cuando se declare una obra nueva, cumpliendo lo establecido por el artículo 202 LH acerca de la georreferenciación de la porción de suelo ocupado por una edificación, incluir también las coordenadas de la parcela en que se halla situada aquella, que pueden ser obtenidas de la referencia catastral.

Hay que tener en cuenta la relación jerárquica del suelo respecto de lo edificado, derivada del principio de accesión, de tal forma que la superficie de la parcela *manda* sobre la superficie ocupada por la edificación.

Pongamos un ejemplo. En la Figura 5 se describe una parcela que tiene una superficie de 1.000 m^2 en cuyo interior existe una edificación que ocupa una superficie de 450 m^2.

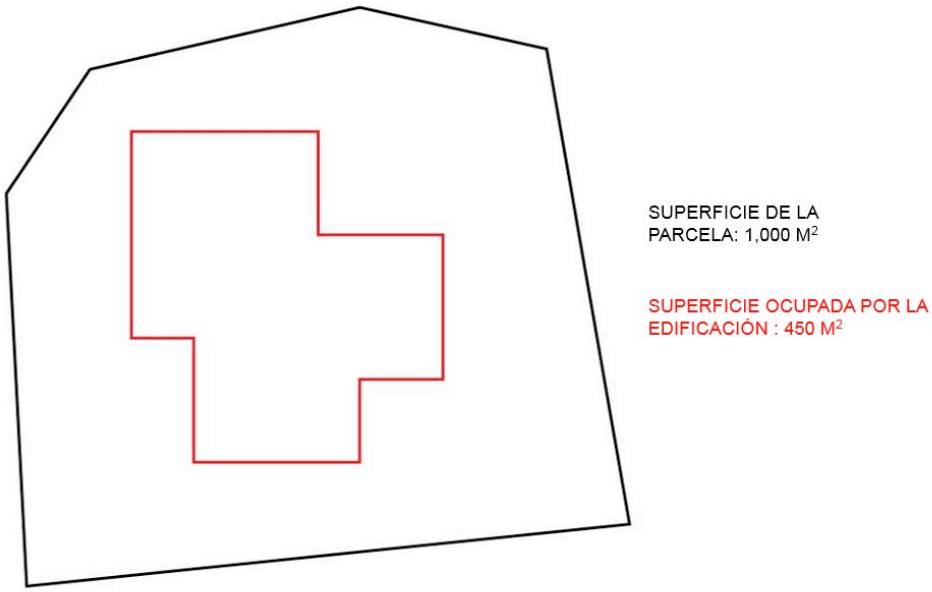

Figura 5

Parece más lógico entender que nos encontramos ante una parcela de 1.000 m^2 sobre la que existe una edificación que ocupa 450 m^2 y no entender que existen dos parcelas, una, con forma de rosquilla y sin edificar, de 550 m^2 (la parcela de 1.000 m^2, una vez descontada la superficie de 450 m^2 que ocupa la edificación) y otra completamente edificada de 450 m^2 tal como describe la Figura 6

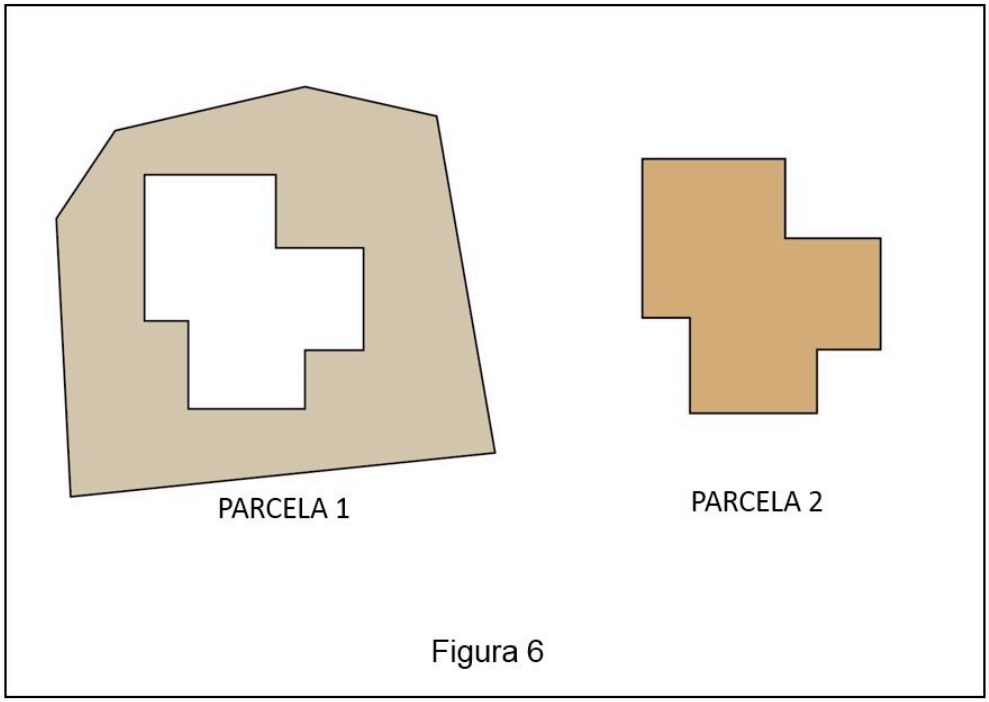

Figura 6

En realidad si mantuviésemos esta solución se crearía una especie de accesión invertida en el que la edificación se apropia del suelo que ocupa, de tal forma que el titular no sería dueño de una parcela sino de dos.

Imaginemos que siguiendo al pie de la letra el mandato del artículo 202 LH, al declarar una obra nueva, solo se georreferenciara la porción de terreno que ocupa la edificación, sin actualizar geográficamente el terreno en el cual se halla construida aquella.

Se habría creado un recinto ─el delimitado por las coordenadas geográficas de la planta de la edificación─ que, siguiendo la regla general, ya no podría ser ocupado por otra parcela, de tal forma que cuando se quisiera georreferenciar el resto de la parcela habría que recortar en el interior de ésta el espacio ocupado la planta de la edificación, para su encaje en el interior de la parcela, lo que supondría la reducción de la superficie de la parcela. A la postre no tendríamos una parcela con edificación sino dos parcelas, una sin edificar y otra completamente edificada, cuando lo que ocurre en realidad es que la parcela y la edificación comparten una misma porción de territorio.

Por ello, para entender y solucionar esta cuestión, hay que volver al acudir al concepto de uso (del que ya se habló en la entrega anterior) como dato integrante de la información territorial.

La superficie ocupada por la edificación, determinada mediante sus coordenadas geográficas, no es sino un uso determinado al que se dedica una

parte de la parcela (algo similar, en cierta medida, a las subparcelas catastrales y a las subfincas registrales nacidas de partes indivisas de una finca registral).

Pero esta problemática se examinará con más detalle cuando se trate, en las próximas entregas, de la información geográfica en relación con la propiedad horizontal, fenómeno muy ligado a este tipo de situaciones, en las que, además coexisten usos comunes con usos privativos

Conectando todo lo anterior con el tema inicial, la calidad de la información hace preciso que la fuente de estos datos proceda de un técnico competente que, bajo su responsabilidad profesional, certifique la representación gráfica que va a ser utilizada para actualizar la información territorial tanto relativa al suelo como a las edificaciones.

En este sentido, la labor del técnico no sólo consiste en llevar a cabo una representación gráfica de la realidad física inmobiliaria sino también que la representación gráfica se ajuste a los formatos y cartografía oficiales ─la cartografía catastral─ acreditando en la propia certificación, con el correspondiente código seguro de verificación (CSV) que la representación gráfica ha sido validada técnicamente por el Catastro. Pero no se trata sólo de manejar una representación gráfica alternativa técnicamente validada sino de disponer de la información relativa al origen de dicha representación gráfica alternativa.

La certificación, firmada y visada, se incorpora al instrumento público para su validación jurídica, debiendo contener de forma gráfica, sencilla y comprensible, el contenido y el alcance de la modificación que se pretende efectuar respecto del inmueble, ya que sobre esta información ha de recaer el consentimiento autentico e informado de los otorgantes del instrumento público que valida jurídicamente la operación gráfica proyectada.

Asimismo será conveniente incluir una copia de dicha certificación en las notificaciones a colindantes y demás titulares de derechos afectados, que establecen los nuevos procedimientos de la Ley Hipotecaria. Y en los edictos, cuando se haga constar que los interesados podrán consultar la documentación relativa a la modificación pretendida, la certificación del técnico deberá estar entre dicha documentación.

Una vez finalizado el procedimiento, al conservar el Catastro, desde que ha sido validado técnicamente, el fichero GML relativo a la modificación gráfica pretendida, identificable por el código seguro de verificación (CSV), la copia del instrumento público remitida al Catastro hará posible la incorporación a la base gráfica catastral de la nueva información en los plazos previstos por la Ley 13/2015, así como su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

La Figura 7 describe, de forma esquemática, el proceso de incorporación de la información gráfica al instrumento público, sobre la base de la certificación expedida por un técnico competente

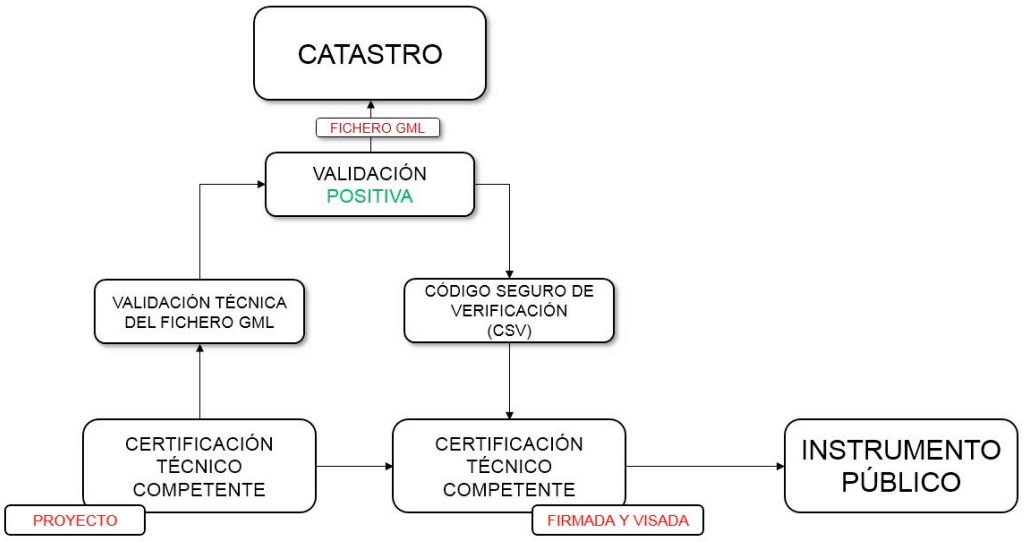

Figura 7

Hay que distinguir, pues, entre la validación técnica de una representación gráfica alternativa y la intervención de un técnico competente, cristalizada ésta última en la correspondiente certificación. La validación técnica es un requisito que se refiere a la compatibilidad de los nuevos datos con el sistema y la intervención del técnico es un elemento integrante de la calidad de la información.

De esta forma, la certificación que se incorpore al instrumento público dotará a éste, respecto de los datos gráficos, de la calidad que proporciona su fuente de origen, esto es, la intervención profesional de un técnico competente. No olvidemos que la calidad de la información depende en gran medida de la calidad de su fuente.

Antonio Jiménez Clar
Notario de Jávea