

6. SOBRE LA DISCREPANCIA ENTRE LA INFORMACIÓN GRÁFICA Y LA INFORMACIÓN JURÍDICA

Si partimos de la base de que la información territorial está compuesta, sin solución de continuidad, de datos físicos y de datos jurídicos la coherencia entre ellos ha de constituir un requisito imprescindible para su eficiencia.

Este es uno de los principales desafíos a los que ha de hacer frente la Ley 13/2015. Y para ello no hay que perder de vista unas reglas básicas.

La primera de ellas es que la información está subordinada a la realidad —informa sobre la realidad— y, consecuentemente, la información no puede suplantar ni sustituir a la realidad. Tanto los datos físicos como los datos jurídicos han de ser un fiel reflejo de la realidad. La Ley 13/2015 no trata, pues, de buscar la coordinación entre los datos físicos y los datos jurídicos entre sí sino de conseguir el ajuste de ambos con la realidad. Si ambos reflejan fielmente la realidad existirá coherencia en la información y coincidirán entre sí.

Pero no hay que confundir la realidad inmobiliaria con la realidad física inmobiliaria por el mero hecho de que las normas jurídicas no pueden contravenir las leyes físicas del mundo material. Por esta razón hay que manejar con suma cautela la ortofotografía, como instrumento auxiliar de la información territorial, porque la ortofotografía no es al fin y al cabo sino otra representación de la realidad —un mapa confeccionado con píxeles, tal como se ve en la Figura 1— que puede, aunque tenga la apariencia de una fotografía, no ajustarse a la realidad inmobiliaria, o, incluso, a la realidad misma.



Figura 1

Pongamos un ejemplo. Durante el transcurso de una transacción inmobiliaria, para la identificación de una parcela en la que el adquirente pretende construir una edificación, se localiza el terreno mediante la ortofotografía. Una vez identificada se superpone a ésta la cartografía catastral, resultando ser la parcela catastral 025, tal como se aprecia en la Figura 2.

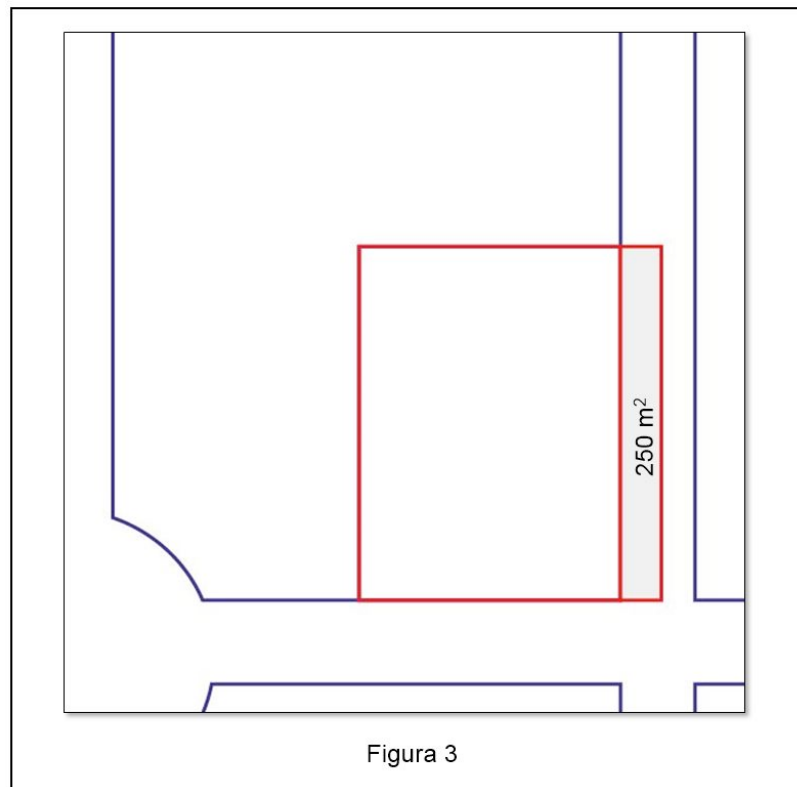


Figura 2

Si bien del título del propietario resulta que la parcela en cuestión tiene una superficie inscrita, como finca registral 1001, de 1.500 m², los datos gráficos descargados y comprobados de la cartografía catastral indican que la superficie de la parcela catastral 025 es de 1.250 m², superficie que constituye, además, la parcela mínima edificable en esa zona.

Consecuentemente se subsana la discrepancia y se rectifica la descripción en el título, haciendo constar que la superficie real de la parcela es de 1.250 m², que es la superficie según Catastro de la parcela catastral 025, parcela que los otorgantes han identificado mediante la ortofotografía. En consecuencia la finca registral 1001 se inscribe con una superficie de 1.250 m².

Una vez adquirida e inscrita la parcela, con la superficie rectificada, su nuevo titular inicia la tramitación de la correspondiente licencia de edificación y el Ayuntamiento la condiciona a la cesión de viales, cesión que todavía no se había llevado a cabo. La superficie a ceder es una franja de 250 m² que discurre, en dirección Norte-Sur, por el lado Este de la parcela, hasta el eje del vial que discurre por ese linde, tal como se describe en la Figura 3.



Resultarán obvios los problemas del adquirente para ceder la superficie destinada a viales, una vez inscrita la reciente cabida, al haber reducido, en el título, la extensión de la parcela a la de la parcela mínima edificable y no sobrar metros para ceder. Y no sólo debido a esta circunstancia, sino también por la sencilla razón de que, aun en el caso de que nos sobrara superficie en la parcela, dichos metros cuadrados no están ubicados geográficamente dentro de la citada parcela catastral 025.

Además la información gráfica ni sería exacta ni sería coherente si la hubiéramos identificado como parcela 025 pero con una superficie de 1.500 m², ya que de sus características físicas resulta una superficie de 1.250 m².

Tratar de resolver el problema metiendo la marcha atrás, mediante el expediente de ajustar, en la cartografía catastral, la parcela catastral 025, de 1.250 m², a los datos jurídicos —1.500 m²— puede resultar sumamente complicado desde un punto de vista gráfico, ya que la rectificación del Catastro supondría invasión del dominio público —la parte de vial afectado por la

cesión— para, además, volver a tener que convertirlo inmediatamente después en vial público cuando se otorgase la escritura de cesión de viales. Sería, en todo caso, un viaje de ida y vuelta costoso y complicado.

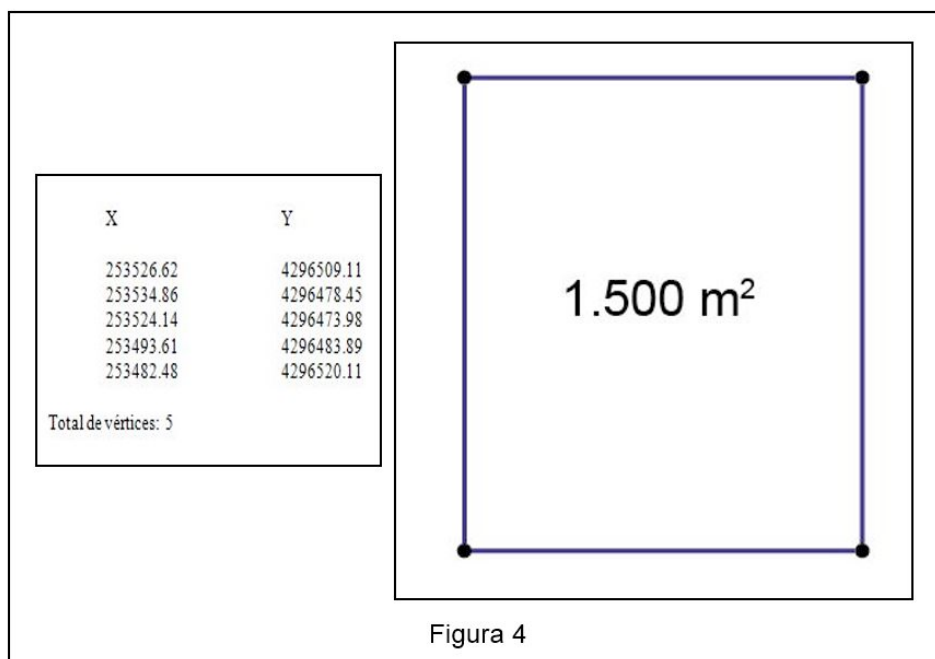
Si no se hubiera rectificado la extensión inicial (1.500 m²) y se hubiera efectuado la cesión de viales, la parcela, a la postre, habría acabado coincidiendo con la realidad. Pero la cesión requiere una segregación previa, y la Ley 13/2015, exige en estos casos la incorporación de la representación gráfica al folio real de la finca registral.

Tampoco podría adoptarse como solución alternativa a este supuesto la identificación gráfica parcial de la finca registral 1001, es decir la representación gráfica y georreferenciación de sólo la parte de ella que coincide con la parcela catastral 025, ya que la finca registral, en cuanto parte de territorio que constituye el objeto de un derecho inscrito ha de estar cerrada en su totalidad por una línea perimetral georreferenciada, condición que no se cumpliría en el caso de la representación gráfica parcial de una finca registral.

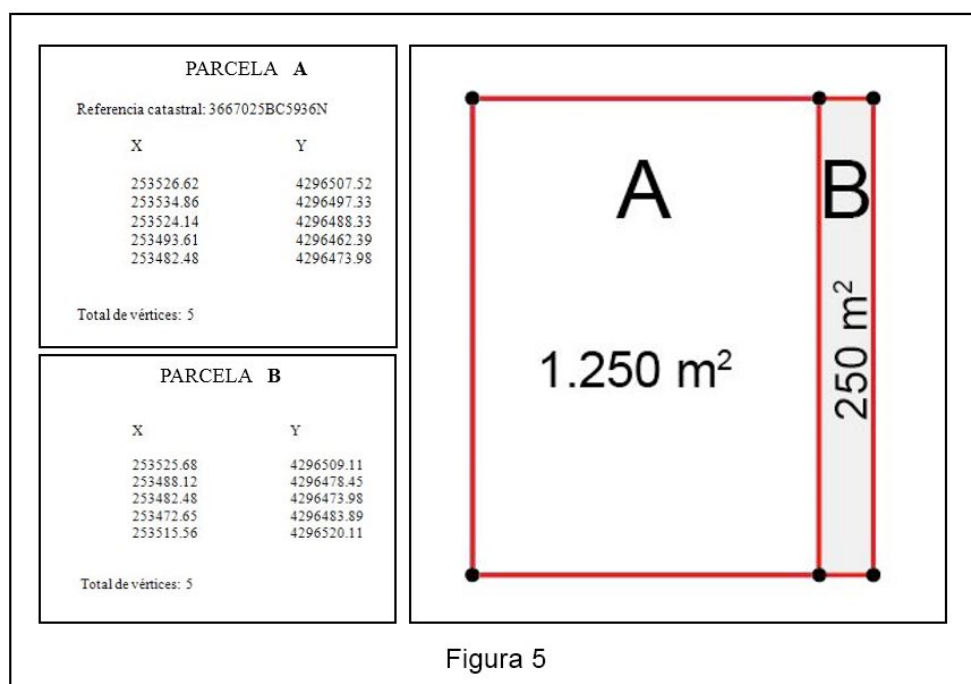
Con este ejemplo se quiere plantear la posibilidad de que la representación gráfica alternativa, georreferenciada sobre la cartografía catastral, pueda ser utilizada por el Registro de la Propiedad para la identificación gráfica de una finca pero sin que haya de coincidir, como requisito necesario, con una parcela catastral determinada, de la base gráfica catastral.

Se trata, en primer lugar, de ubicar el trozo de territorio que constituye el objeto del derecho inscrito —en nuestro caso la finca registral 1001, de una superficie de 1.500 m²— pero sin llevar a cabo, de inicio, la modificación catastral correspondiente.

Para ello, la identificación geográfica de la finca registral 1001, en vez de ajustar la representación gráfica de la finca registral —1.500 m²— para que coincida con la parcela catastral 025 —1.250 m²—, se efectúa mediante la representación gráfica georreferenciada de su perímetro y superficie total de 1.500 m², tal como se puede apreciar en la Figura 4



Pero para otorgar la escritura de segregación hay que describir, también gráficamente y de forma georreferenciada, tanto la parte de la finca registral que coincide con la parcela catastral 025, destinada a uso privativo (representación gráfica que se puede validar técnicamente y obtener su Código Seguro de Verificación), como la parte destinada a ser cedida para viales, también georreferenciada, tal como se describe en la Figura 5,. Una vez otorgada ésta, la parcela A que constituye el resto de finca registral 1001 —de 1.250 m²—, ya validado gráficamente, puede ser cargado en la base gráfica catastral como parcela 025.



De este modo la finca registral 1001 habría quedado identificada gráficamente sobre la cartografía catastral indicando, también de forma gráfica, el uso a que se destina cada parte de parcela.

Con esta solución no se pretende, en modo alguno, conducir a la creación, ni justificar la necesidad, del uso de cartografías diferentes sino que supone la coordinación de los datos que maneja cada sistema de información, en este caso el Catastro y el Registro de la Propiedad, reflejándolos sobre una misma realidad representada por la cartografía catastral, de uso común para ambos sistemas. Esta es la diferencia entre la cartografía catastral, como representación gráfica georreferenciada del territorio, y el Catastro, como sistema específico de información territorial.

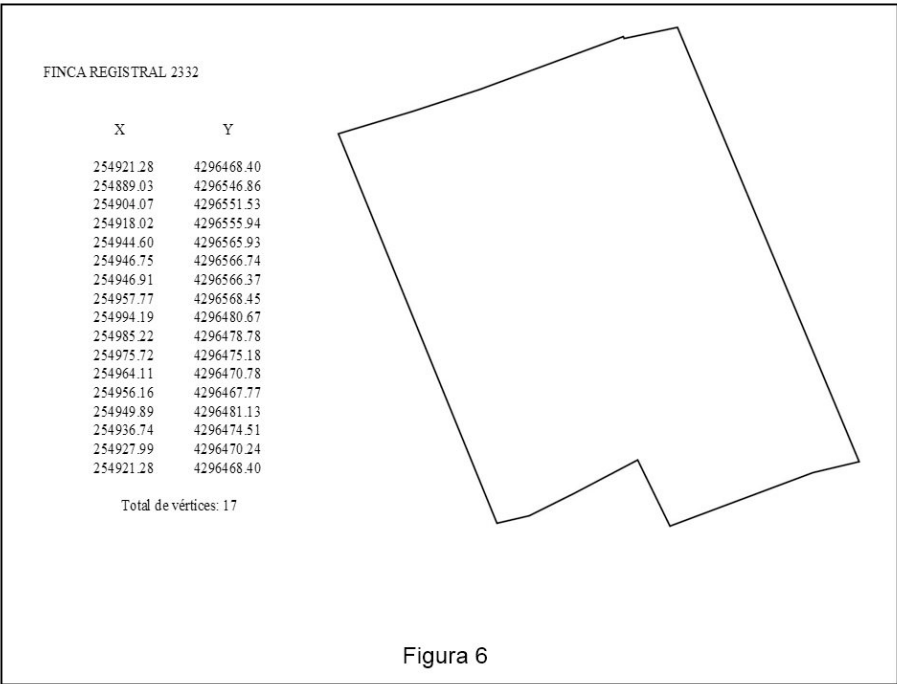
De esta forma se mantiene la unidad de gestión de la información territorial puesto que se usa una única representación gráfica de la realidad con la que son coherentes las unidades que administra cada sistema, si bien dichas unidades no tienen por qué ser necesariamente coincidentes entre sí. La coordinación de la información y la uniformización de los sistemas son parámetros que se mueven en niveles diferentes y que no son susceptibles de comparación.

Por esta causa, la Ley 13/2015 deja claro que la finca registral y la parcela catastral no tiene que ser necesariamente coincidentes, ni que el sistema de coordinación entre la información suministrada por el Registro de la Propiedad y por el Catastro que prevé la Ley 13/2015 tenga que pasar por ahí. Ambas, parcela catastral y finca registral, han de estar gráficamente representadas y georreferenciadas sobre una única cartografía —la cartografía catastral— pero no tienen por qué componer unos mismos recintos.

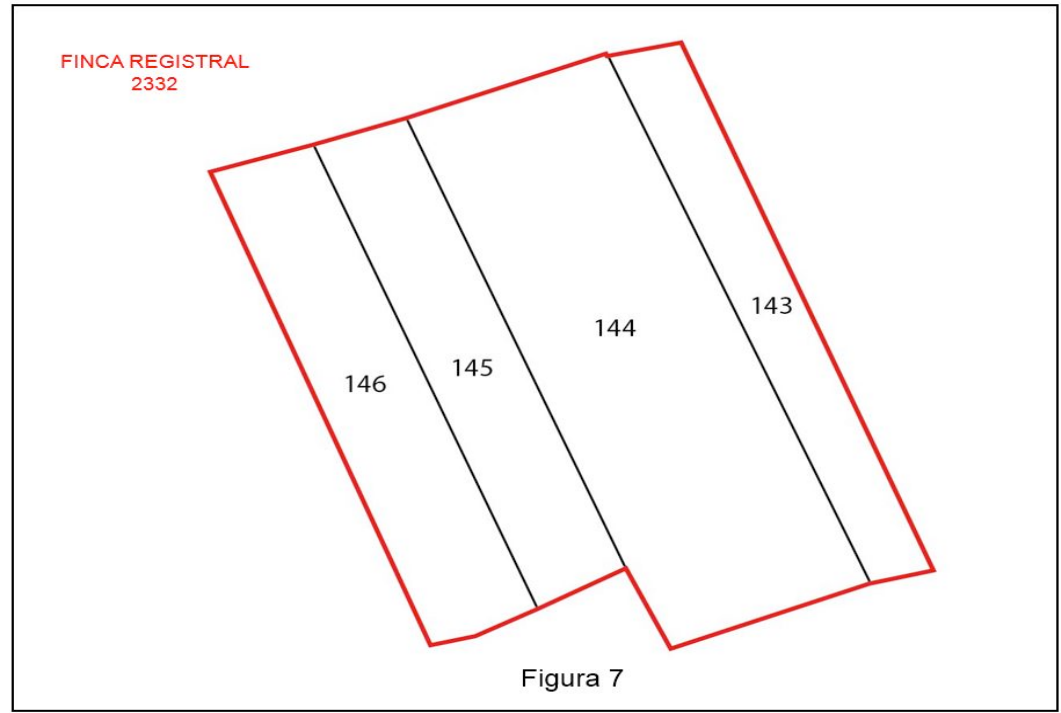
De ahí que quepa la posibilidad de que una finca registral pueda estar integrada por varias parcelas catastrales, siempre enteras, de tal modo que coincidan el perímetro de la finca registral y el perímetro exterior conjunto de las parcelas catastrales que la integran.

De esta forma se podría hacer constar en el Registro de la Propiedad, de forma gráfica y georreferenciada, un dato que hasta la fecha el Registro de la Propiedad no proporciona, esto es, el relativo a los usos a que está destinada cada parte, geográficamente delimitada, de una finca registral. Se trataría de un supuesto similar a la división que hace el Catastro de una parcela catastral en varias subparcelas atendiendo al uso y valor económico de cada una de ellas.

Supongamos el caso de la finca registral 2332, ya validada gráficamente cuya representación gráfica con sus coordenadas UTM se describe en la Figura 6.



Puede ocurrir que dicha finca figure compuesta en la cartografía catastral por varias parcelas catastrales enteras, cada una con un uso económico determinado y, en consecuencia, un valor unitario diferente, tal como se puede ver en la Figura 7, en la que la finca registral 2332 está integrada por las parcelas catastrales 143, 144, 145 y 146.



En este caso, para una mayor exactitud geográfica de la información acerca de la finca registral 2332 sería conveniente indicar tanto en el título como en la inscripción —como se describe en la Figura 8— no sólo las referencias catastrales de las parcelas que integran la finca registral sino también su georreferenciación mediante las coordenadas UTM de los vértices de cada una de ellas.

De esta forma, la información acerca de las zonas con usos diferenciados de que se compone la finca registral quedarán permanentemente determinados aunque por causa, por ejemplo, de una revisión catastral se asignaran nuevos números a las parcelas catastrales o, que por cualquier otra causa, variaran los metadatos relativos a las mismas.

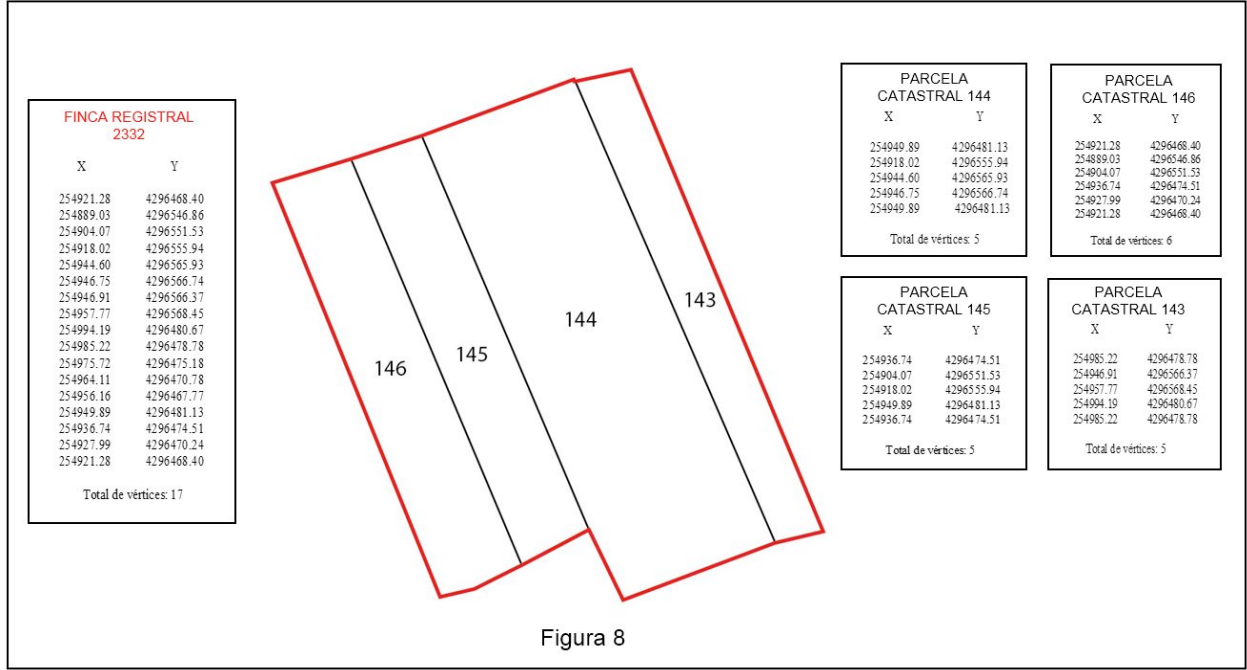


Figura 8

Del mismo modo cabría la posibilidad opuesta de que una única parcela catastral estuviera integrada por varias fincas registrales, solución que permitiría resolver el problema de las uniones económicas o funcionales de terrenos sin necesidad de acudir al expediente de la agrupación o agregación de fincas registrales.

Imaginemos que un emprendedor quiere poner en marcha una granja solar, utilizando cuatro parcelas de su propiedad, adquiridas por títulos diferentes e inscritas y georreferenciadas en el Registro de la Propiedad, como fincas registrales independientes (fincas registrales 1.235, 623, 2.873 y 5.333) tal como se describe en la Figura 9.

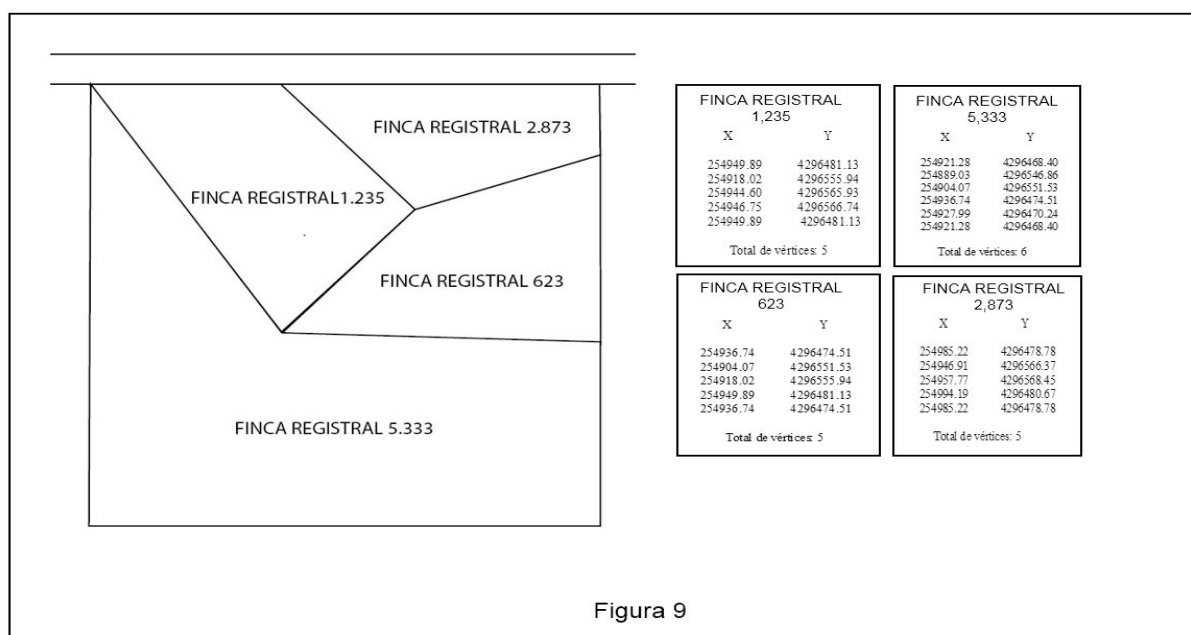


Figura 9

Si se solicita el alta catastral de las cuatro fincas registrales como una única parcela catastral se podrá representar gráficamente sobre la cartografía catastral el perímetro de la explotación económica —tal como se describe en la Figura 10— sin necesidad del coste, no sólo económico, sino también jurídico de la agrupación registral de las cuatro fincas, que complicaría la situación si en el futuro cambiase el destino de la explotación, se diversificara el uso o simplemente se quisiera dar fin al proyecto y recuperar el propietario la titularidad de cada finca registral independiente

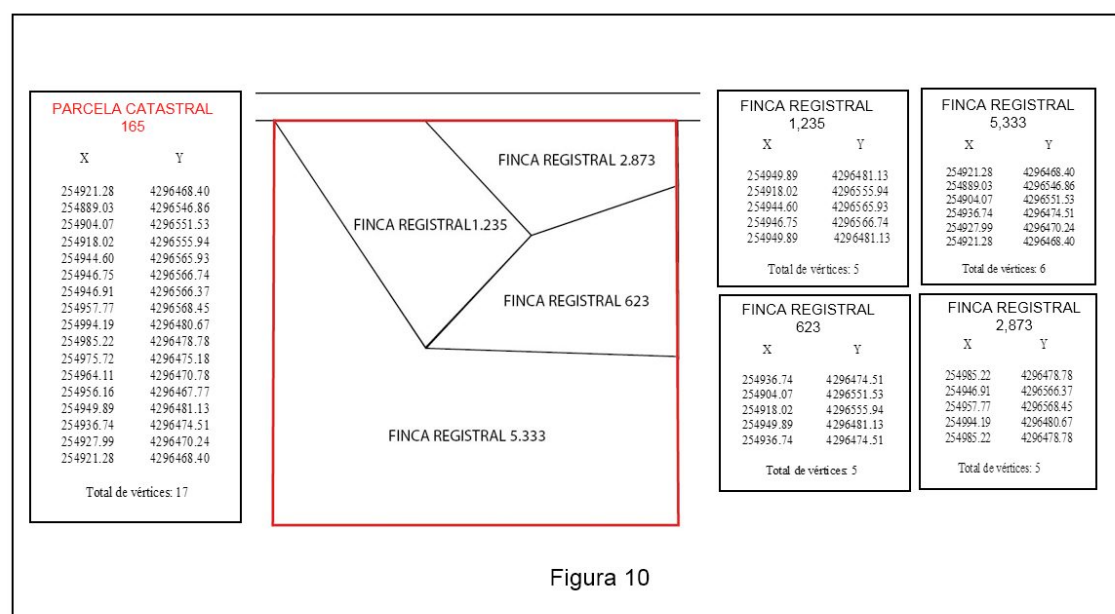


Figura 10

En los dos ejemplos expuestos se intenta explicar que la coherencia de la información, en especial entre los datos físicos —apoyados en muchos casos en las ortofotos— y los datos jurídicos —que en muchos casos son invisibles para la ortofotografía— no requiere necesariamente la unificación o la uniformización de las unidades y procedimientos que utiliza cada sistema de información territorial. Ni las parcelas catastrales tiene que coincidir, una por una, con las fincas registrales ni, como se expuso en la entrega anterior, los procedimientos registrales de modificación de las fincas registrales tienen que corresponderse con las operaciones gráficas de modificación del territorio.

Pero esto no quiere decir que en la información territorial pueda darse un margen de tolerancia entre la información gráfica y la información jurídica. Una vez establecida la correspondencia entre las fincas registrales y los inmuebles catastrales, que, aun a fuer de ser pesado repetimos una vez más, no tiene por qué ser una relación de uno-a-uno, la información ha de coincidir.

De ahí que en muchas ocasiones no se interprete con la necesaria claridad el concepto de margen de tolerancia al que se refiere la Ley 13/2015. Cuando esta norma habla de margen de tolerancia se está refiriendo al grado de exactitud —el error máximo aceptable— de las representaciones gráficas de la realidad. Por tanto se trata de una relación entre la realidad y su representación gráfica. Y no entre datos físicos y datos jurídicos.

No estamos ante el mismo caso en el supuesto que contempla el artículo 201,3 LH al hablar de la rectificación de la cabida de las fincas inscritas. Cuando se refiere a que la diferencia de cabida no exceda del 5% de la cabida que conste inscrita —supuesto en el que, según la Ley 13/2015 no parece necesaria la aportación de ninguna representación gráfica alternativa— no significa que se pueda modificar la cabida literaria sin más requisitos. Cualquier modificación de una cabida supone alteración de la forma de la parcela y la alteración de la forma de una parcela afectará necesariamente a una o varias parcelas colindantes. Si la finca está validada gráficamente (representada gráficamente y georreferenciada) cualquier modificación de su superficie, por mínima que sea, modificará su representación gráfica. Si, por el contrario, la finca registral no está validada gráficamente, el añadir *metros literarios* no parece que vaya a resultar de gran utilidad para la finalidad que persigue la Ley 13/2015 .

Toda esta problemática no es una cuestión concerniente al margen de tolerancia sino que hay que etiquetarla como una cuestión relativa a las relaciones entre el título de adquisición y la representación gráfica del inmueble, esto es, el inmueble como objeto de un derecho y el inmueble como entidad física, y su identificación registral, tema que examinaremos en próximas entregas.

Para acabar, volviendo al tema inicial de la utilización de la ortofotografía, como mecanismo que tanto nos fascina para la representación indiscutible de la realidad física del territorio, véase la ortofoto que recoge la Figura 11 y compárese con la de la Figura 1 ¿Cuál es la buena? ¿o es que, como diría una querida amiga irlandesa, hay dos realidades?. Otro tema que tendremos sin duda que tratar es el relativo a la fuente de la información de la información gráfica.



Figura 11

Antonio Jiménez Clar
Notario de Jávea