

Y 10. A MODO DE RECAPITULACIÓN.

Va a cumplirse un año desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015, una ley que ha traído consigo un cambio significativo en la forma de entender las transacciones inmobiliarias.

Ha supuesto en todo caso la necesidad, tanto para el técnico como para el jurista, de adaptar sus conocimientos y forma de pensar a una realidad física —el territorio— que siempre ha estado ahí y a cuya imposible circulación física en los mercados sustituye la circulación de la información acerca de los mismos. De ahí la importancia de la información territorial, cuya exactitud y fiabilidad dependerán en última instancia de la calidad de las fuentes que suministren dicha información.

De lo anterior se derivan dos reglas básicas que, aunque obvias, se tienden a olvidar con facilidad. La primera de ellas dice que la información siempre es accesoria de la realidad y que no puede cambiarla. Si está lloviendo, aunque el parte diga que hace sol, conviene coger el paraguas para no mojarse. La segunda, que la información sobre la realidad inmobiliaria (no la *realidad física* inmobiliaria) está compuesta de datos de naturaleza física y de datos de índole jurídica, datos que en todo caso han de tener coherencia entre sí.

Estas son las líneas básicas que delimitan el marco en que hay que incardinar el sistema que introduce la Ley 13/2015. No sólo se trata de incorporar la información gráfica —la representación gráfica de la cualidades físicas— de los bienes inmuebles sino que al mismo tiempo ésta ha de ser coherente con los parámetros físicos que definen los bienes inmuebles. Quizás sea esta uno de los temas abiertos que mejor hay que entender para que el proceso de utilización de la información gráfica, tal como lo contempla la Ley 13/2015, tenga un desarrollo gradual y sin traumas en su proceso de incorporación al tráfico jurídico inmobiliario, mediante la utilización de la transacción inmobiliaria como instrumento básico de actualización permanente de la información territorial.

Para todo ello, se hace precisa la recapitulación, de forma sencilla, acerca de una serie de conceptos básicos sobre los que se estructura tanto la información territorial como los procedimientos introducidos por la Ley 13/2015.

El primero de ellos es —bizarro *palabro* donde los haya— la georreferenciación. Si partimos de la idea de que el territorio constituye un entorno continuo y limitado, no se hace demasiado complicado llegar a la conclusión de que la parte de territorio ocupado por una parcela ya no puede ser ocupado por otra (por esta razón los derechos de propiedad sobre el territorio tienen naturaleza exclusiva y excluyente).

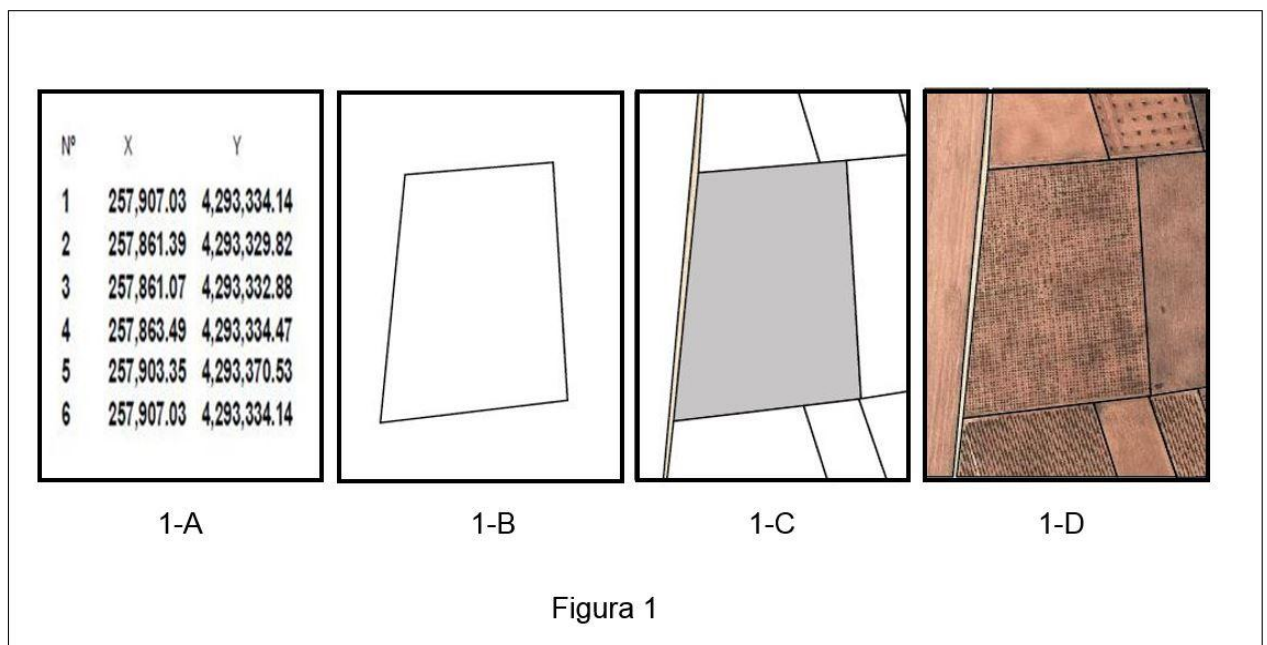
Pero para llevar a la práctica esta afirmación aparentemente lógica, es necesario saber previamente donde se encuentra nuestra parcela. Si no sabemos qué parte de territorio ocupa nuestra parcela tampoco podemos saber cuando otra parcela ocupa la nuestra.

Para empezar a solventar este problema sólo hace falta tener dos cosas: un mapa y un sistema de posicionamiento. Siempre que todos usemos el mismo mapa —la cartografía catastral— y el mismo sistema de posicionamiento —las coordenadas UTM—, una vez ubicada nuestra parcela, la parte de territorio que ocupa no puede ser invadida por otra. Y la parcela quedará identificada permanentemente sobre la superficie terrestre aunque varíen otros datos relativos a la misma como puedan ser su referencia catastral o su número de finca registral.

Pero ahora la solución se puede convertir en problema si no entendemos la función y la utilidad de georreferenciar los bienes inmuebles. Por lo general los seres humanos nos orientamos y determinamos la situación espacial de los objetos mediante relaciones topológicas, esto es, relaciones de posición o de proximidad de un objeto respecto de otro, del tipo *la tercera calle a la derecha, al lado del poste de teléfonos o gire a la izquierda en la próxima rotonda*. A nadie se le ocurre darnos las coordenadas UTM cuando preguntamos por la farmacia más próxima. Lo mismo ocurre en la información territorial. Una cosa es determinar la posición geográfica de una parcela mediante las coordenadas

UTM de sus vértices y otra muy distinta es entender directamente esta información.

Como se puede apreciar en la Figura 1, si pedimos al ciudadano de a pie que identifique su propiedad mediante sus coordenadas UTM (Figura 1-A) o incluso mediante su representación gráfica aislada (Figura 1-B) lo más probable es que no sepa qué contestar. Por el contrario, si le mostramos la parcela en un mapa en el que figuran también las parcelas colindantes y los viales (Figura 1-C) o en tres dimensiones, mediante una ortofoto (Figura 1-D) es bastante más probable que, por su relación con los objetos más próximos, pueda identificarla, sea positiva o negativamente.



Aquí ya se pueden sacar dos conclusiones.

La primera es que la georreferenciación puede ser muy útil para almacenar y transmitir información territorial pero es muy difícil de entender. La segunda es que ha de ser el propietario quien identifique gráficamente su propiedad (ya vendrá después el momento en que tenga que demostrar que es el dueño mediante su título de adquisición) puesto que los accidentes geográficos y las circunstancias físicas apreciables por la vista nos permiten identificar un inmueble pero no definen necesariamente sus límites. Pero el consentimiento, como fuente de información, no sólo ha de ser auténtico sino también informado.

A la vista de la Figura 2 ¿podría determinar el avisado lector cuantos inmuebles aparecen en la ortofoto, y una vez determinado su número, indicar cuales están hipotecados?

No hay que olvidar que para delimitar la propiedad, no sólo son necesarios los propietarios sino que también pueden serlo los acreedores hipotecarios, en la medida que la determinación de la forma de un inmueble y su georreferenciación puede alterar su valor y por tanto su eficacia como garantía.

Sin embargo lo que estamos viendo en la ortofoto de la Figura 2 son los usos del territorio y no los derechos. Una valla puede separar perfectamente dos parcelas pertenecientes al mismo dueño y que, por tanto, constituyen un único inmueble.



Figura 2

La identificación geográfica de un bien inmueble nos proporciona la gran ventaja de poder determinar su ubicación sobre el territorio pero por sí sola no nos permite establecer de forma indubitada su estatuto jurídico, esto es, quien es su dueño y qué cargas existen sobre el mismo.

En consecuencia, para georreferenciar un inmueble, además, del mapa y de las coordenadas, hay que saber cuál es el inmueble, es decir, qué parte de territorio ocupa el objeto de un derecho de propiedad.

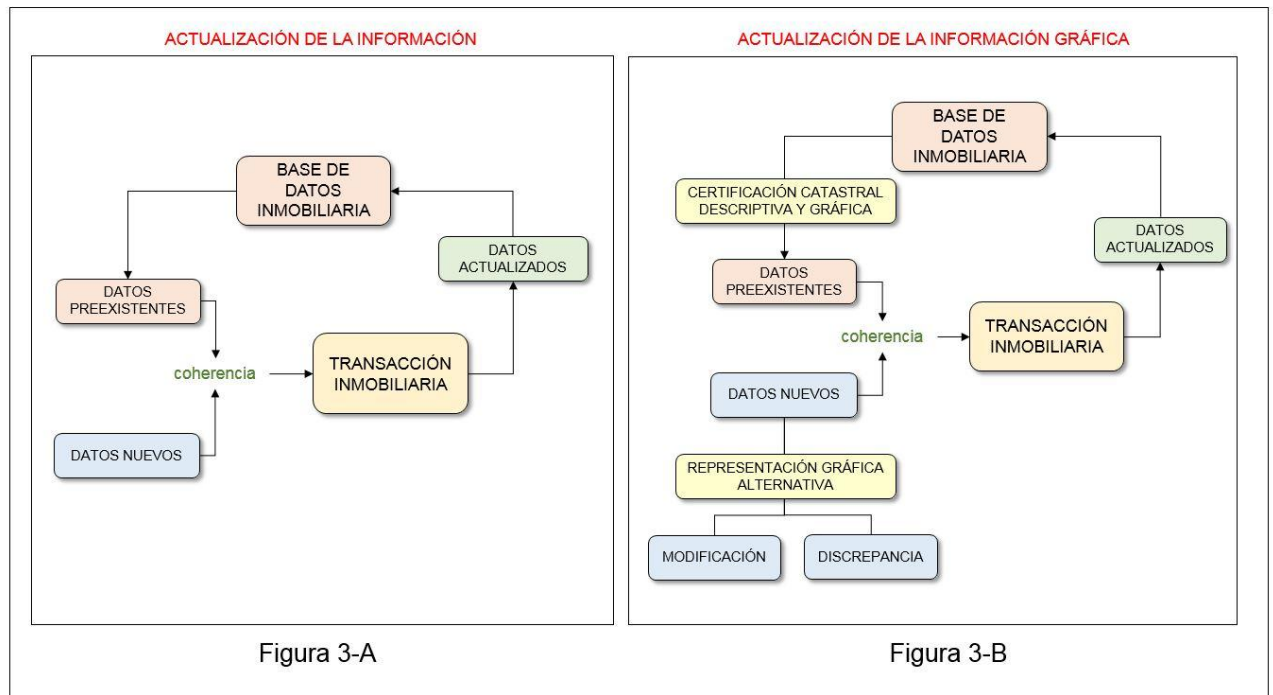
Primero, porque nuestro sistema de derechos reales descansa sobre el consentimiento de los titulares de los derechos y, segundo, porque, habida cuenta de nuestro sistema de adquisición derivativa de los bienes inmuebles, el propietario sólo puede ser propietario porque ha adquirido de un anterior propietario. Por tanto, el tercer elemento necesario para georreferenciar un inmueble es el título de adquisición, que nos permite delimitar jurídicamente el inmueble.

De todo lo anterior se puede extraer una conclusión. La administración de la información territorial requiere el manejo conjunto —y coordinado— de datos de naturaleza gráfica y de datos de carácter jurídico. Sin los segundos, el territorio es mero paisaje y sin los primeros, los derechos son meras entelequias.

En segundo lugar, la Ley 13/2015 apuesta de forma decidida por las transacciones inmobiliarias como fuente de información territorial. La ventaja de este sistema es que la incorporación y actualización de los nuevos datos se lleva al cabo al ritmo en que se van sucediendo las transacciones en los mercados inmobiliarios, cuando el coste de la incorporación de la información gráfica es más asumible por los interesados.

Si a esta circunstancia añadimos el carácter potestativo que en muchos casos tiene la coordinación gráfica, será la utilidad económica de estos datos —el aumento de valor que puede suponer la georreferenciación para un bien inmueble— y no solo el mandato legal el que influirá en su utilización en las transacciones inmobiliarias.

Como se puede apreciar en la Figura 3-A, cada transacción utiliza los datos previos almacenados en los sistemas de información, incorpora los nuevos y establecida su coherencia, los datos modificados actualizan la información contenida en las bases de datos. Y así sucesivamente.



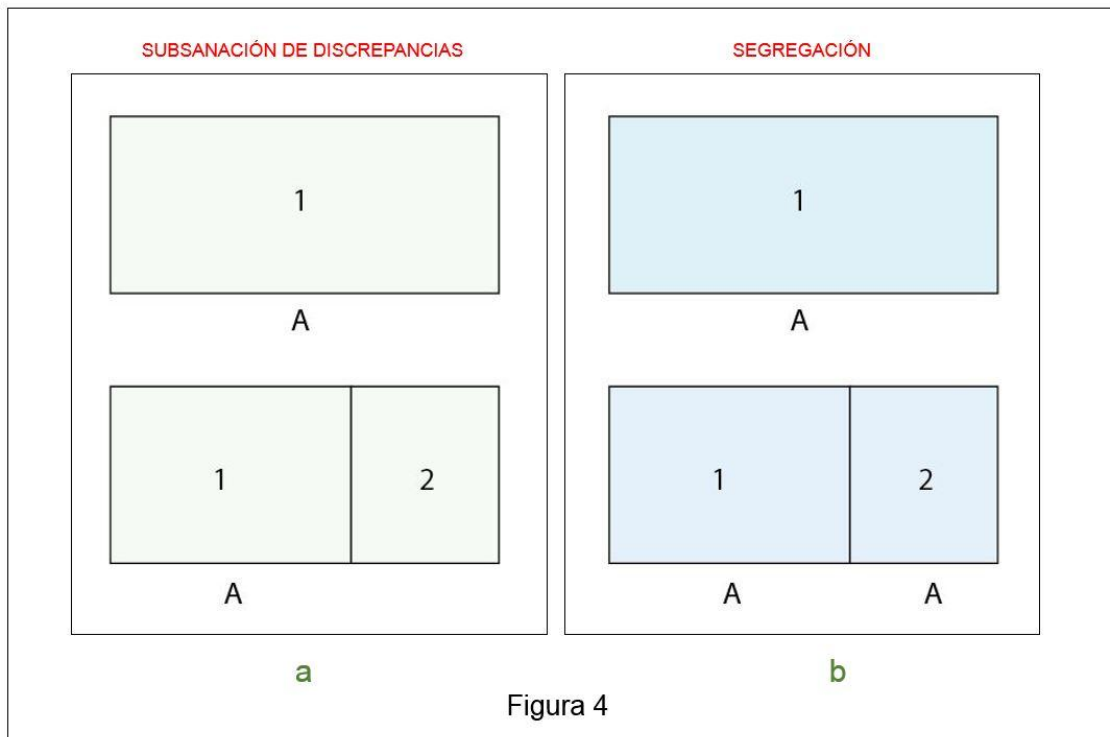
La información gráfica relativa a los bienes inmuebles se integra en este esquema tal como se puede apreciar en la Figura 3-B. Si la información todavía no ha sido incorporada a la base de datos, entrará como nuevo dato mediante su coordinación gráfica.

Si coincide con la realidad física bastará con la certificación catastral descriptiva y gráfica y si es inexacta, se utiliza para corregirla la representación gráfica alternativa. Una vez incorporada a la base de datos, sólo cuando se produzca una nueva alteración física, la información gráfica tendrá la consideración de nuevos datos.

El siguiente tema que hay que examinar, que muchas veces en la práctica genera confusión, se refiere a la distinción entre la modificación de la información gráfica y la causa de esa modificación. La modificación de la información gráfica es una operación técnica que se lleva a cabo sobre la cartografía que representa el territorio y siempre es una suma o una resta de metros cuadrados que salen de un recinto y entran en otro.

En la figura 4 se plantea un supuesto de hecho que puede servir de ejemplo. Imaginemos que A figura como titular de una parcela catastral, la parcela 1 de la Figura 4-a, cuya representación gráfica en la cartografía catastral no coincide con la realidad ya que tiene una cabida inferior. Efectivamente, tras la intervención del técnico y de acuerdo con el título de adquisición de A, resulta que la parcela real de A es inferior a la que bajo su titularidad figura en Catastro, de tal forma que parte de dicha parcela catastral no es suya. A subsanará la discrepancia delimitando geográficamente la parte de parcela 1 que se corresponde con el objeto de su derecho y solicitará la baja catastral de

su titularidad sobre la parte de parcela que no es suya. Si, en este caso, A mantuviera la titularidad de las dos parcelas, estaríamos ante un supuesto de división de inmuebles.



Ahora imaginemos que A es el titular de la parcela 1 (Figura 4-b) cuya descripción gráfica en la cartografía catastral coincide con su título de adquisición y que ha obtenido la correspondiente licencia para segregar de la parcela 1 la parcela 2. En este caso, A mediante la correspondiente representación gráfica alternativa modifica la parcela 1 inicial creando dos nuevas parcelas y solicitando la constancia de su titularidad sobre ambas.

Si nos fijamos bien, el técnico va a llevar a cabo la misma operación gráfica en ambos casos, dividiendo la parcela 1 en las parcelas 1 y 2. Pero la causa jurídica de la modificación gráfica es completamente distinta, ya que en la primera se trata una subsanación de discrepancias y en la segunda, de un negocio jurídico de segregación. Y en ambos casos, aunque con distinta titularidad, la parcela 2 va a individualizarse con una nueva referencia catastral.

Sin embargo en la práctica, por influencia —y también por inercia— de una serie de operaciones exclusivamente registrales (segregación, división, agrupación y agregación) que obedecían a razones de economía de procedimientos, se intenta calificar jurídicamente la operación gráfica antes de su validación jurídica y, en suma, de bautizar a la criatura antes de su nacimiento.

Desde un punto de vista estrictamente gráfico no hay ninguna diferencia entre una segregación o segregaciones y una división (ambas fragmentan el territorio) ni entre una agrupación y una agregación, que suman metros cuadrados. Las diferencias podrá ser jurídicas o incluso fiscales, pero no técnicas.

Pero sin embargo, como el hecho es que las normas jurídicas no pueden alterar las reglas físicas, esta circunstancia determina el orden de intervención de los operadores técnicos y de los operadores jurídicos. Resulta más lógico disponer antes de la información gráfica para que el jurista pueda, a la vista de la misma, definir la naturaleza jurídica de la operación que será la causa de la modificación.

Pero todo esto puede ser un problema a la hora de incorporar la información gráfica a las transacciones inmobiliarias ya que no hay que olvidar que la información gráfica no sólo supone la incorporación de un plano aislado sino de la utilización de una cartografía común, la cartografía catastral. Y que la Ley 13/2015 prevé el intercambio de los datos físicos por medios electrónicos y en formato digital.

Es decir, los planos que vemos impresos o en la pantalla del ordenador son archivos digitales que contienen las coordenadas de los vértices de cada parcela y que están perfectamente ensamblados entre sí, sin espacios ni solapamientos. Por esta razón, como se ha insistido en muchas ocasiones, la modificación del perímetro de una parcela necesariamente alterará también el de una o varias parcelas colindantes y los nuevos archivos digitales, que nosotros vemos como nuevas parcelas, han de seguir perfectamente ensamblados como si de las piezas de un puzle se tratara.

El cumplimiento de estos requerimientos técnicos es, sin embargo, de muy difícil verificación por el jurista que quiere, y debe, tener las cosas claras antes de iniciar el procedimiento jurídico que corresponda.

Imaginemos que en el proceso de incorporación de la información gráfica de un inmueble se han tenido que practicar un gran número de notificaciones explicando a los colindantes y afectados, mediante los correspondientes planos, la naturaleza y alcance de la operación pretendida. Y que finalmente se ha obtenido el consentimiento de todos (o bien, nadie se ha opuesto) otorgándose el correspondiente instrumento público.

Pero ahora resulta que los planos utilizados adolecen de defectos técnicos, solapamientos o huecos, invisibles para el jurista, que impiden la incorporación de la modificación a la cartografía catastral. Habrá que aportar nuevos planos y practicar todas las notificaciones de nuevo, con los costes añadidos, porque

el consentimiento de los afectados ha de ser auténtico e informado y la información, gráfica en este caso, ha cambiado.

Para salvar estos inconvenientes la Ley 13/2015 introduce el procedimiento de validación técnica.

Y para comprenderlo es necesario entender previamente cual es la función del formato GML. Como ya se explicó, el GML es un formato informático para llevar a cabo el intercambio de datos geográficos. Es un lenguaje concebido para operar entre máquinas, mediante el cual una máquina le remite a otra una serie de números y le dice que esos números han de ser leídos como las coordenadas geográficas de un inmueble. Y nada más. Y a nosotros este lenguaje nos sonará a chino si no tenemos un visor para representar gráficamente esos datos. Es decir el GML no son datos sino la forma, en formato digital, de transmitir esos datos.

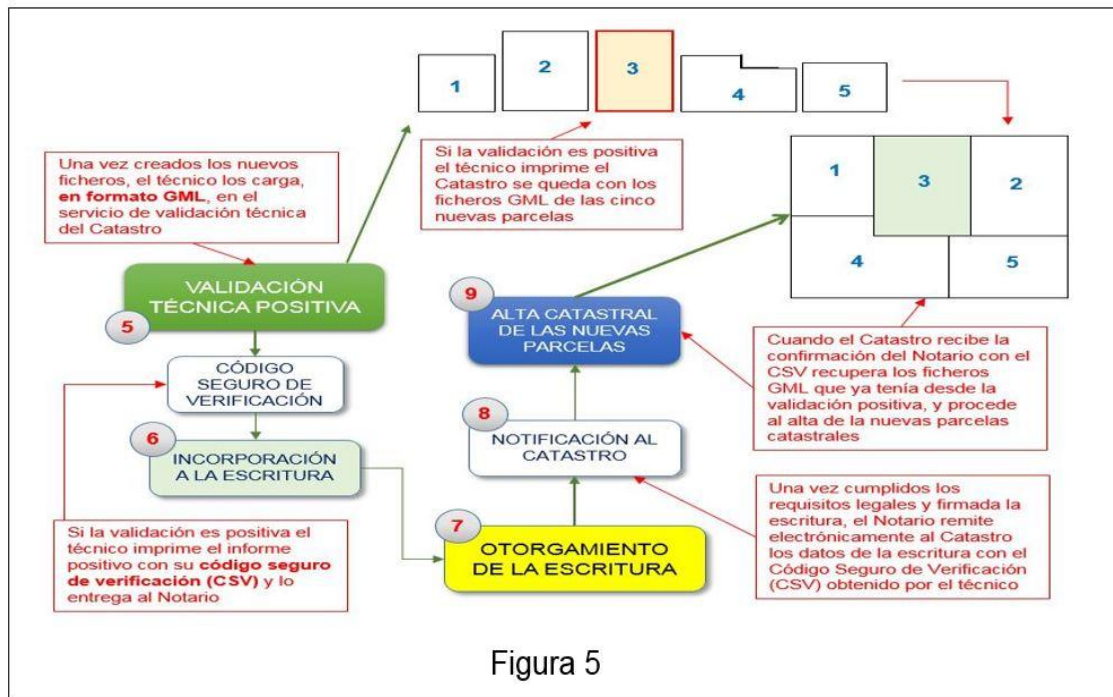
Por esta razón, cuando no es posible utilizar el sistema de validación técnica, como es el caso de las obra nuevas, no hay que acompañar a la escritura, ni nos lo pueden pedir, un fichero GML —es un archivo digital— sino la lista de coordenadas UTM que georreferencian el inmueble.

Y aunque estos datos se pueden encontrar también en un GML, su impresión en papel no lo dota de especiales propiedades mágicas que no tenga la certificación del técnico con las coordenadas UTM de los vértices de la parte de territorio que se quiere georreferenciar. Además, y por lo menos en el momento de redactar estas líneas, los notarios no enviamos a los registros datos sino documentos electrónicos que contienen datos, que no es lo mismo. Y un GML es un lenguaje estructurado para el envío de datos.

Pero cuando se opera contra una base de datos, que utiliza para el intercambio de datos el formato GML, como es el caso de la base gráfica catastral, la problemática puede ser diferente.

Y para eso está el procedimiento de validación técnica implementado por la Ley 13/2015, que va a permitir al jurista tener la seguridad de que, si el procedimiento jurídico de que se trate llega a buen puerto, no van a existir luego complicaciones de carácter técnico que impidan la incorporación de los nuevos datos a la cartografía catastral.

En la figura 5 se resumen los pasos finales del procedimiento, que figura completo en el Anexo I al final de esta última entrega, por si se quiere imprimir por separado.



Simplificando, el procedimiento de validación técnica se inicia cuando el técnico que ha llevado a cabo la representación gráfica de la modificación del territorio —la representación gráfica alternativa— genera con la misma un fichero en formato GML que carga en el servicio de validación de la Sede Electrónica del Catastro.

El Catastro verifica que la representación gráfica alternativa cumple los requisitos técnicos establecidos y, en caso afirmativo, hace dos cosas: se queda con el fichero GML y emite un informe positivo con un Código Seguro de Verificación (CSV).

La impresión de este informe forma parte de la certificación que el técnico entrega al notario y en el que constan, descritas de forma gráfica, las modificaciones pretendidas así como el CSV.

Es decir, el técnico no tiene que entregar al notario ningún fichero GML ni el notario incorporarlo a la escritura ya que es un fichero digital (y su impresión en papel es altamente ininteligible).

Una vez otorgado el instrumento público, el notario remitirá, a través de la aplicación electrónica que está implementando ANCERT, y de manera muy parecida al Índice Único, los datos contenidos en el instrumento público, CSV incluido. Es decir información en formato alfanumérico.

La remisión por el notario de los datos permitirá al Catastro, sobre la fuente segura de información jurídica que representa una escritura pública, asociar a esos datos, mediante el CSV, al fichero GML que ya tiene y que le remitió el técnico y dar de alta la modificación en la cartografía catastral.

El notario no maneja ficheros GML sino que verifica que la alteración física —subsanaación o modificación— pretendida, y representada gráficamente en el informe de validación positivo, cumple los requisitos técnicos legalmente establecidos y que también se observan las garantías jurídicas que la Ley 13/2015 establece en protección de los terceros que puedan resultar afectados por la modificación.

Ha quedado en último lugar, y para acabar, la cuestión de las obras nuevas —el tratamiento geográfico de la edificación— que tantas tribulaciones, marchas y contramarchas ha venido causando.

Lo primero que hay que tener presente, a la hora de abordar esta cuestión, es la de que todo lo expuesto hasta ahora se ha de entender referido al territorio como un espacio plano de dos dimensiones y en el que, mediante un sistema de coordenadas X-Y (las coordenadas UTM), podemos determinar la forma y la ubicación de las entidades, parcelas y recintos cerrados —también bidimensionales— que lo integran.

La principal consecuencia —y utilidad— de este sistema es que, una vez delimitada y ubicada una determinada parcela, la parte de territorio que ocupa no puede ser ya ocupado por otra parcela diferente.

Pero, sin embargo, es precisamente esto lo que ocurre en la edificación. El aprovechamiento económico del espacio que hay sobre el suelo —la edificación es el más paradigmático de ellos— supone la necesidad de manejar un volumen como objeto de un derecho real inmobiliario.

Pasamos de un espacio, el suelo, de dos dimensiones a otro, la edificación, de naturaleza tridimensional. De un sistema de coordenadas X-Y pasamos a un sistema de coordenadas X-Y-Z.

La conclusión es evidente. No se pueden medir las magnitudes de un espacio tridimensional —la edificación— utilizando un sistema de coordenadas concebido para la representación gráfica de espacios planos de dos dimensiones, como es el suelo.

Sobre estas premisas hay que entender el tratamiento de la información geográfica sobre lo edificado que establece el nuevo artículo 202 LH. Y lo que quiere el artículo 202 LH es que no saquemos los pies del tiesto y que nos

acordemos de un viejo amigo, el principio de accesión, entendido en este caso como el fundamento jurídico de una relación topológica entre dos objetos, el suelo y lo edificado sobre el mismo.

Aplicando las normas de nuestro viejo Derecho civil, nadie puede, por regla general, edificar sobre un terreno que no es suyo. Y, por tanto, la superficie que ocupa la edificación sobre el suelo no puede salir de los límites de ese terreno.

Como vemos en la Figura 6, no se puede utilizar el sistema de coordenadas planas para identificar los volúmenes B y C (imaginemos que se trata de dos unidades de una división horizontal) puesto que comparten las mismas coordenadas. En principio bastarán las coordenadas de la superficie que ocupan sobre el terreno (A) para la identificación geográfica del edificio sobre el territorio.

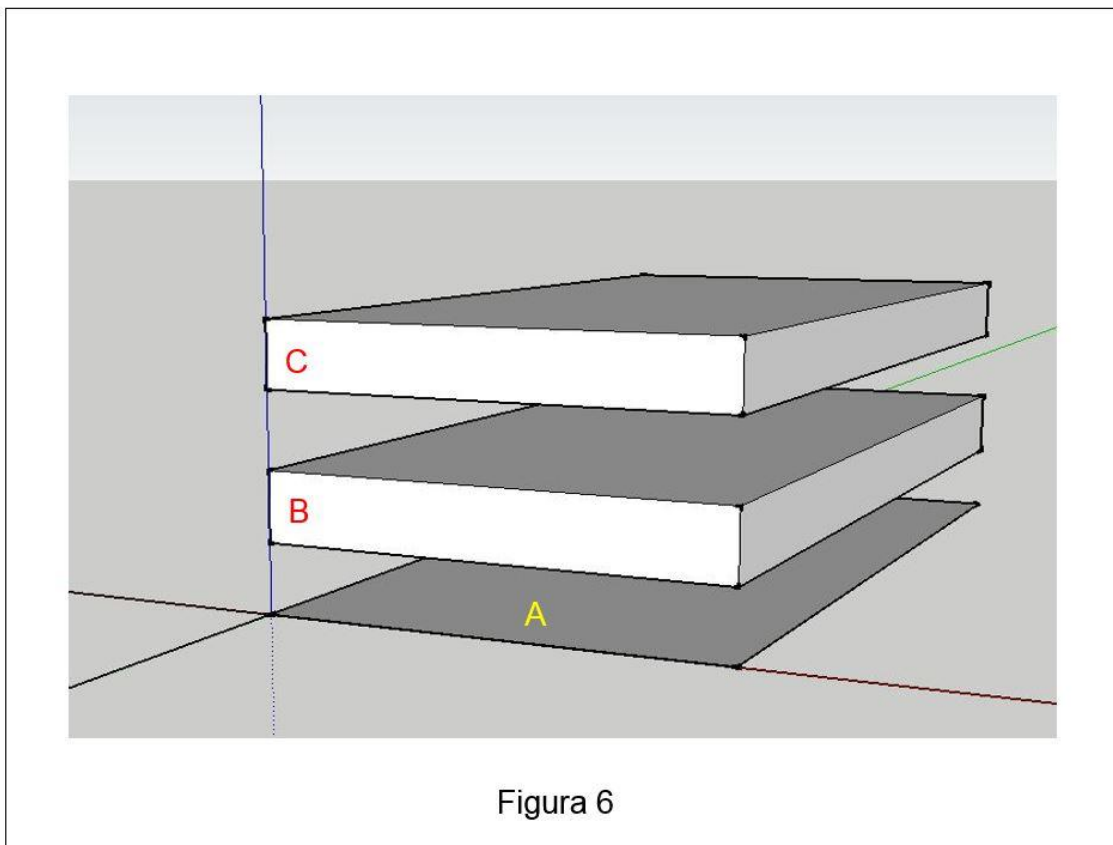


Figura 6

Si el terreno puede ser delimitado y ubicado mediante coordenadas UTM, también lo puede ser —es una entidad plana— la superficie que la construcción ocupa sobre el terreno, utilizando también coordenadas UTM.

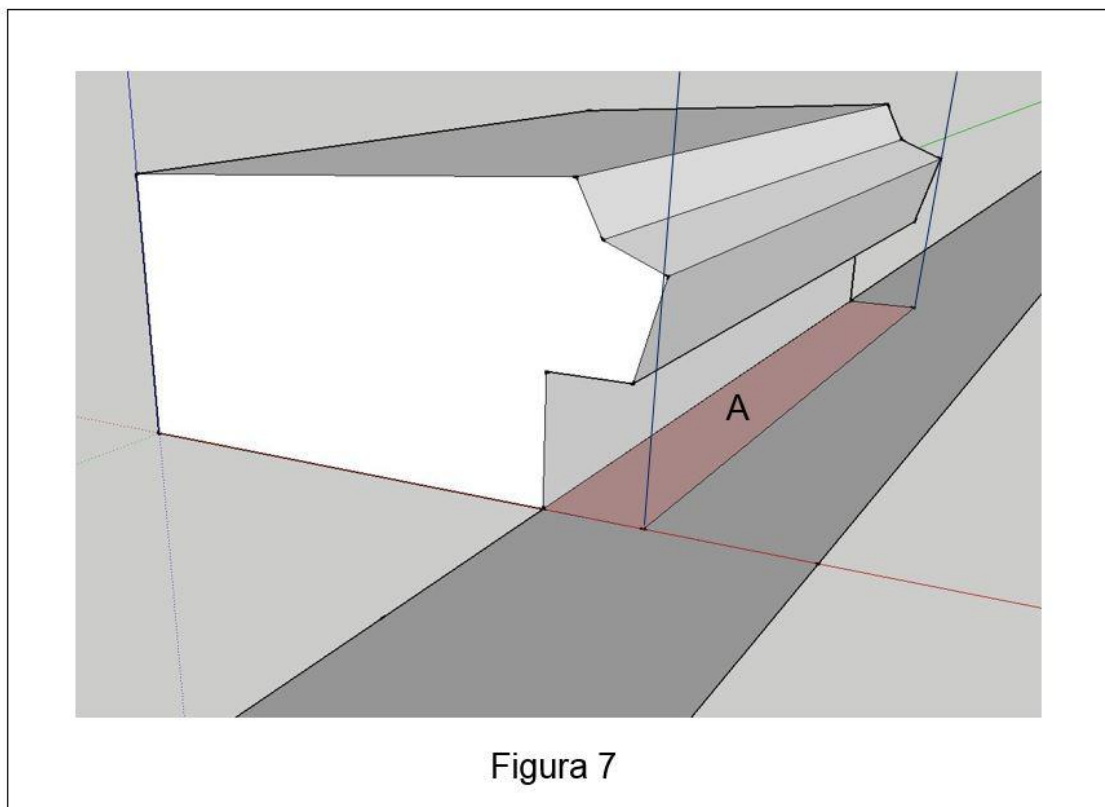
Esto es lo que dice el artículo 202 LH. Y nada más. Bastará, pues, que el certificado del técnico competente incluya los vértices georreferenciados —las coordenadas UTM de los vértices— que definen la parte de parcela que ocupa la planta del edificio, que es una superficie plana. Y que la planta del edificio se encuentra dentro de la parcela.

A la postre, lo que estamos haciendo es empezar a incorporar a los sistemas de administración de la información territorial los datos relativos al uso de los inmuebles, no superponiendo superficies sino delimitando, en este caso, qué parte —georreferenciada— de una parcela está ocupada por una edificación, que es un uso del suelo. No se superponen superficies sino se delimitan los espacios destinados a cada uso dentro de una parcela.

De esta forma, mediante coordenadas, se puede verificar que la construcción —su superficie de ocupación— se halla ubicada dentro de los límites de la parcela, también georreferenciada.

Pero el sistema de coordenadas UTM referidas a la superficie terrestre no puede ser utilizado cuando la construcción gana altura, ya que es perfectamente posible que el volumen sobrepase los límites de la parcela donde se ha construido.

Un caso representativo es el de los balcones de una edificación, que se proyectan —vuelan— sobre la vía pública. Si intentamos identificar la planta, con balcón incluido, mediante el sistemas de coordenadas UTM, seguramente invadiremos el dominio público, tal como se puede apreciar en la Figura 7, en la que la proyección de los balcones (A) invade el vial público.



Y sin embargo la construcción puede ser perfectamente legal. O extenderse sobre la casa de al lado mediante una medianería horizontal.

Por estas razones no conviene, por el momento, ir más allá, ya que el tratamiento espacial —y su representación gráfica— de objetos de tres dimensiones, como es el volumen que ocupa la edificación, requiere una profunda modificación de nuestros sistemas de administración de la información territorial.

Supone el paso a un sistema de registros electrónicos dotados de la necesaria interoperabilidad para hacer factible el intercambio y la actualización de este tipo de información. Será entonces, y no ahora, cuando se haga necesaria la utilización de lenguajes informáticos normalizados, como es el caso del GML, para la representación gráfica de las edificaciones.

Mientras tanto nos quedamos con la curiosa evolución del sistema de legajos, de papel a soporte electrónico, que supone la regulación actual del Libro del Edificio. Por lo menos los bosques salen ganando.

Me despido. Creo que con esto ya es suficiente por el momento. Como dijo Moisés a Yahvé en el Sinaí, vamos a dejarlo en diez, que ya va a ser

complicado. A partir de ahora empezaremos a analizar y compartir casos prácticos, —estamos ante una materia significadamente casuística— para ir buscando, entre todos, criterios orientativos y compartiendo soluciones. En todo caso, muchas gracias por vuestra paciencia.

Antonio Jiménez Clar
Notario de Jávea

ANEXO I ESQUEMA DEL PROCEDIMIENTO DE VALIDACIÓN TÉCNICA

LA INCORPORACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA

