

5. SOBRE LAS RELACIONES ENTRE LAS OPERACIONES GRÁFICAS Y LAS OPERACIONES JURÍDICAS

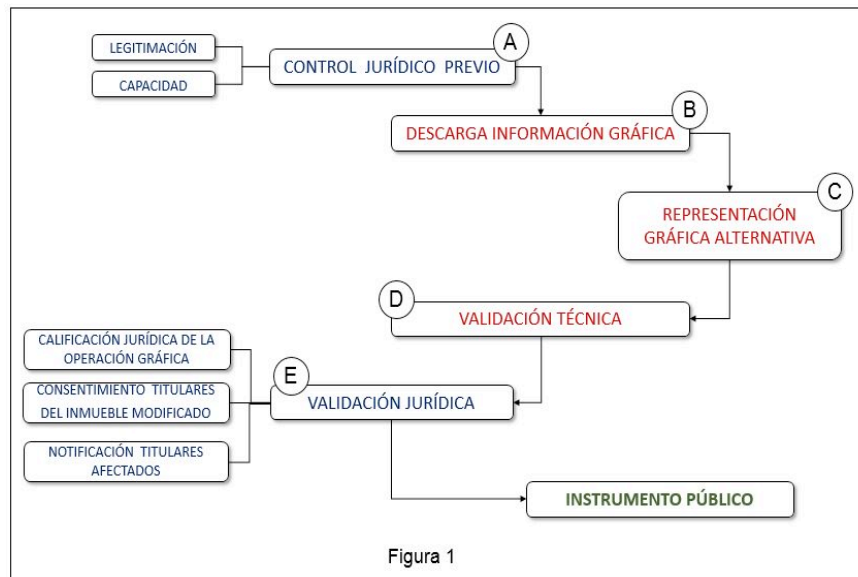
El sistema de incorporación de la información territorial al Registro de la Propiedad introducido por la Ley 13/2015 presupone, como requisito necesario, la intervención de técnicos. Tanto la corrección de las discrepancias existentes como las alteraciones sobrevenidas de la descripción física de los bienes inmuebles precisan de su representación gráfica georreferenciada que permita a los interesados prestar su consentimiento auténtico e informado.

Para ello es necesaria la delimitación del ámbito y funciones de los operadores que actúan en cada operación, esto es, técnicos y juristas. Aunque no se trata de que los juristas actúen como técnicos ni los técnicos como juristas, ambos perfiles profesionales precisan del conocimiento de los aspectos básicos, tanto técnicos como jurídicos, del procedimiento de incorporación de la información gráfica para lograr una actuación coordinada, habida cuenta que, repetimos una vez más, la información territorial está integrada por aspectos físicos y aspectos jurídicos estrechamente ligados entre sí.

Por esta causa es conveniente delimitar, para entender la Ley 13/2015 dos aspectos básicos. De un lado, hay que pautar la actuación de los técnicos y de los juristas y del otro, tenemos que establecer las relaciones de equivalencia entre las operaciones que, a lo largo del procedimiento deben llevar a cabo unos y otros.

El primero de los dos aspectos que vamos a tratar es el relativo a la estructuración de la intervención de los técnicos y de los juristas durante el procedimiento de actualización o de incorporación de la información gráfica sobre los bienes inmuebles.

La Figura 1 describe, de forma esquemática, la secuencia de operaciones en las que intervienen técnicos y juristas, marcadas en rojo las primeras y en azul las segundas.



Si partimos de la base de que los inmuebles son tanto entidades físicas como objetos de derechos, parece que cualquier procedimiento de actualización de la información gráfica debe comenzar con la verificación de la capacidad y de la legitimación de los otorgantes para llevar a cabo la alteración gráfica pretendida (Figura 1 A).

No hay que olvidar que la delimitación física, aunque sea digital, de la forma y situación de los bienes inmuebles es una de las facultades reservadas exclusivamente al propietario del inmueble por el artículo 388 del Código Civil.

Delimitar físicamente una propiedad es cerrarla y, como tal, constituye un acto de riguroso dominio, con los especiales requisitos de capacidad y legitimación que ello conlleva. De ahí la necesidad del consentimiento auténtico e informado de los titulares del inmueble, consentimiento que no puede ser suplido o presupuesto por ningún sistema de información territorial. A lo anterior hay que añadir que la utilización de la cartografía catastral como base gráfica requiere la descarga de datos protegidos, cuyo uso demanda a su vez el consentimiento de los propietarios de esos datos.

Una vez establecidos estos parámetros jurídicos —legitimación y capacidad— es cuando debe iniciar la labor del técnico, dirigida a representar gráficamente la pretensión de los interesados.

Como se ha visto anteriormente, la actualización de la información gráfica, para su consistencia, ha de apoyarse en la información preexistente, de tal modo que el técnico ha de descargar de la cartografía catastral la parcela o parcelas que van a resultar afectadas por la modificación pretendida (Figura 1, B). Sobre la cartografía catastral descargada, el técnico llevará a cabo la representación gráfica de la modificación pretendida por los interesados, es decir, la

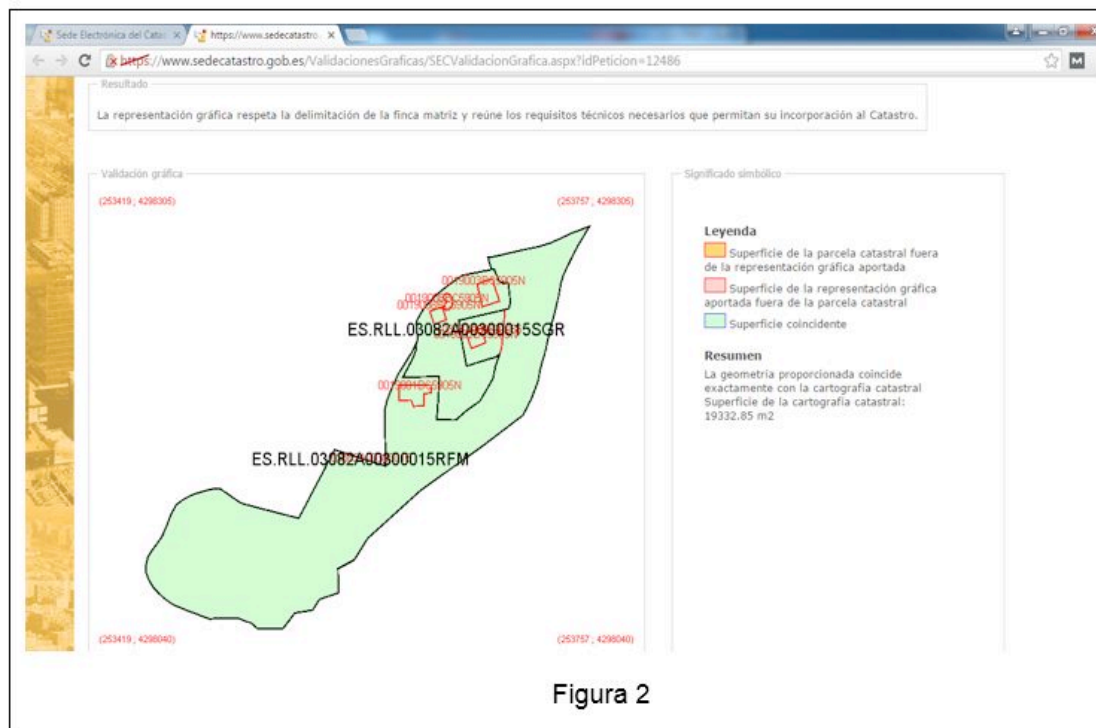
representación gráfica alternativa, bien para su carga directa en el Catastro, bien para su remisión al Registro de la Propiedad, atendiendo al supuesto legal de que se trate en cada caso (Figura 1, C).

En la medida en que los subsiguientes consentimientos y notificaciones que prevé la Ley 13/2015 han de recaer y referirse a la representación gráfica de un inmueble, es preciso tener la seguridad previa de que el proyecto de modificación elaborado por el técnico no adolecerá de defectos o de faltas que impidan la recarga de la información, una vez actualizada, en la base cartográfica catastral. La subsanación o rectificación del proyecto del técnico, si se produce esta situación, puede suponer una modificación de la información gráfica que requiera de nuevo los consentimientos y notificaciones, so pena de indefensión, y con la duplicación de los costes económicos y jurídicos que dicha repetición conllevaría.

El territorio es un entorno continuo —donde acaba una parcela empieza siguiente y la modificación del perímetro de una supone necesariamente la modificación del de una o varias parcelas colindantes— de tal forma que la labor del técnico no sólo consiste en levantar el plano de un inmueble aislado sino de conseguir que ese plano encaje en la cartografía catastral preexistente sin fisuras ni superposiciones.

Con esta finalidad, la Ley 13/2015 ha articulado el mecanismo de la validación técnica (Figura 1, D). Una vez elaborado por el técnico el proyecto de alteración de la representación gráfica del inmueble, éste ha de ser validado técnicamente para tener la seguridad de su viabilidad cuando se incorpore a la base gráfica catastral. Para ello, las Resoluciones que regulan los requisitos técnicos para el suministro e intercambio de información, organizan por parte del Catastro, un servicio de validación técnica, ya operativo, con informe firmado electrónicamente que suministra un código seguro de verificación que podrá incorporarse al instrumento público.

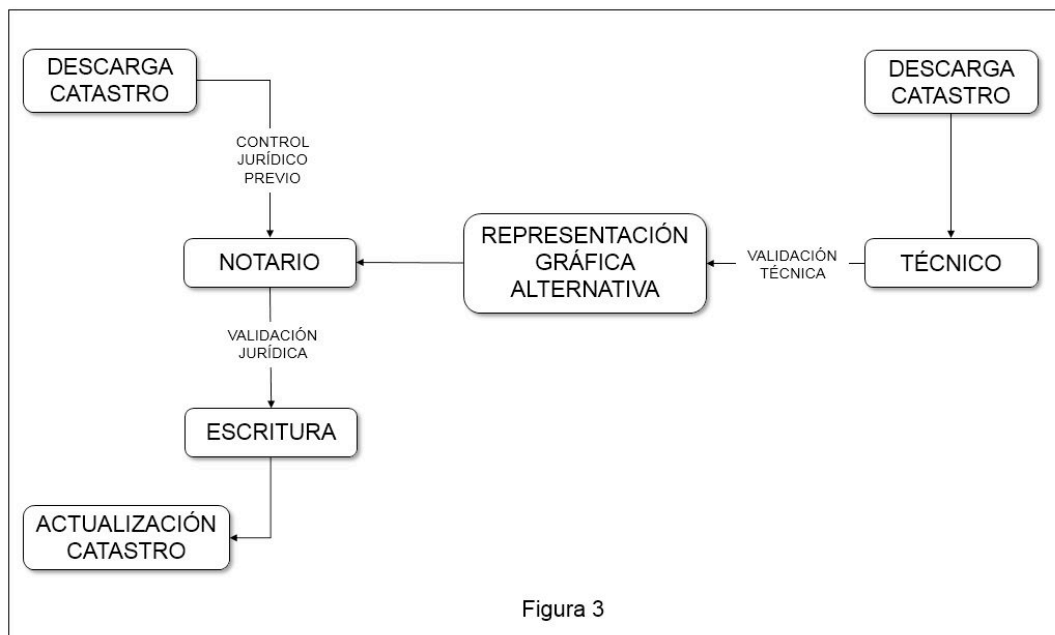
La Figura 2 muestra la validación técnica efectuada por el Catastro de una modificación llevada a cabo utilizando la aplicación *Ramón Llull*.



La intervención del técnico no se limita o finaliza, pues, con la entrega de unos planos en los que consta la representación gráfica alternativa sino que ha de expedir, bajo su responsabilidad profesional, una certificación que contenga los extremos establecidos por las citadas Resoluciones. Es decir, el técnico ha de aportar, para el otorgamiento del correspondiente instrumento público, un certificado en el que conste la representación gráfica georreferenciada de la modificación o alteración pretendida —la denominada representación gráfica alternativa— validada técnicamente, circunstancia que acreditará con el código seguro de verificación y acreditando, además, el cumplimiento de los demás requisitos técnicos que determinan las citadas Resoluciones. Es, en cierto modo, un procedimiento muy similar al utilizado para las escrituras de declaración de obra nueva, en las que los datos físicos y técnicos de la edificación se apoyan en el certificado expedido por un técnico que se aporta e incorpora a la escritura.

A continuación, en aras de la consistencia de la información gráfica y jurídica, la representación gráfica de la modificación pretendida ha de ser validada jurídicamente (Figura 1, E) mediante el consentimiento auténtico e informado de los titulares de que esa representación gráfica representa lo que efectivamente quieren, la notificación a los titulares afectados y la determinación de la naturaleza jurídica de la operación.

Desde la perspectiva de la intervención notarial en el proceso, la secuencia sería la que se describe en la Figura 3.



En este contexto se hace necesario entrar a examinar el otro aspecto básico en esta materia, esto es, las relaciones de equivalencia entre las operaciones gráficas que realiza el técnico y la correlativa operación jurídica a que da lugar aquellas y que, como se ha indicado, junto con el consentimiento de los interesados y las notificaciones a los afectados, integran la fase de validación jurídica de la modificación gráfica (Figura 1, E). Hay que tener presente, cuando se llevan a cabo operaciones de modificación del territorio que, aunque se utilizan los mismos nombres para definirlos, su contenido y procedimiento puede variar profundamente si se contemplan desde el punto de vista técnico o desde una perspectiva jurídica.

Desde el punto de vista técnico (seguimos en una dimensión plana X-Y) cualquier operación de modificación de la superficie de un inmueble es siempre una operación de suma o resta de metros cuadrados habida cuenta del carácter, al mismo tiempo, continuo y limitado del territorio. Se podría decir, de forma simplificada, que *los metros cuadrados nunca se suelen mover de su sitio y que sólo cambian de un inmueble a otro*. Si se modifica la superficie de un inmueble, se altera necesariamente su perímetro y como consecuencia de ello el perímetro —y superficie— de uno o varios de los colindantes. Se puede describir este tipo de operaciones diciendo que el técnico quita los metros cuadrados de un inmueble para añadirlo a otro, o a la inversa.

Sin embargo, desde el punto de vista jurídico las operaciones de modificación del territorio están sometidas a un estricto control de legalidad urbanística, traducido en la necesidad de licencia administrativa para llevar a cabo este tipo de operaciones. Además, existe un terminología que ha sido casi

exclusivamente utilizada en un escenario muy específico cual es la gestión de la finca registral por el Registro de la Propiedad.

Uno de los caracteres básicos del sistema registral radica en su estructuración como base de datos sobre el concepto formal de finca registral. Aunque la finca registral se refiere, o debe referirse, en alguna medida al territorio, también se caracteriza por la circunstancia de que constituye el objeto de un derecho que a su vez ha sido adquirido por su titular mediante un título de adquisición determinado.

De esta forma, la finca registral queda vinculada al título de adquisición y sólo a través de él puede acceder al Registro. Una vez inscrita, las sucesivas modificaciones de cada finca registral se han de llevar a cabo a través de las llamadas *operaciones tabulares* de agregación, agrupación, segregación o división, operaciones que a la postre se resumen en operaciones de suma o de resta de metros cuadrados registrales.

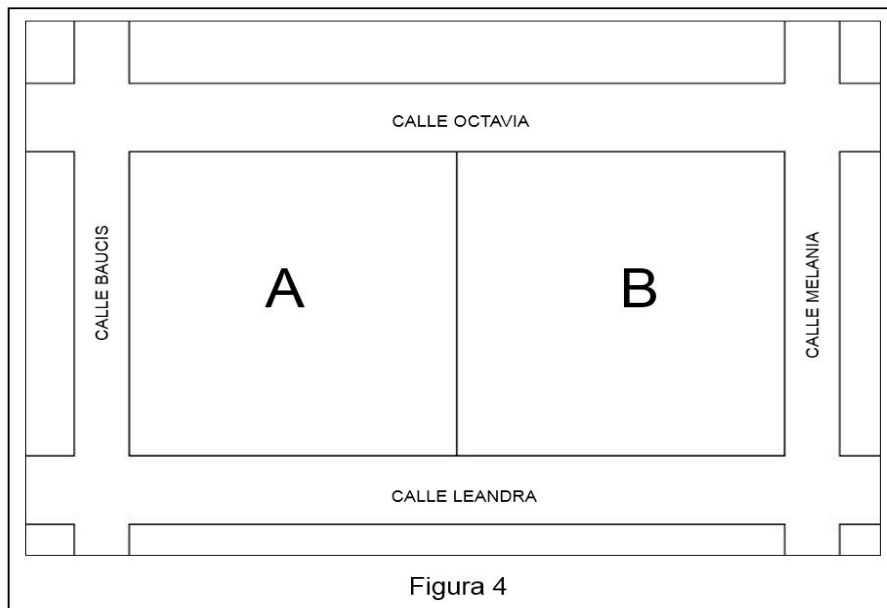
Sin embargo, cuando las operaciones de modificación se refieren al territorio, concebido como entorno físico, no se pueden aplicar exactamente las mismas reglas y hay que manejar con prudencia unas denominaciones que no describen exactamente las funciones a las que normalmente se refieren en su sentido registral.

De ahí la necesidad del control jurídico de las operaciones técnicas y de establecer su equivalencia con las operaciones jurídicas, para determinar su verdadera naturaleza jurídica y evitar que encubran, por ejemplo, operaciones urbanísticas sujetas a licencia. Por ello la determinación de la naturaleza jurídica de la modificación gráfica no ha de proceder del técnico sino del operador jurídico, que es quien ha de validar jurídicamente, como antes se ha visto, la operación de modificación o de alteración de la superficie de un bien inmueble. Su estatuto jurídico dependerá del acto o negocio jurídico contenido en el instrumento público a la que se incorpore y no de la operación gráfica en sí misma considerada.

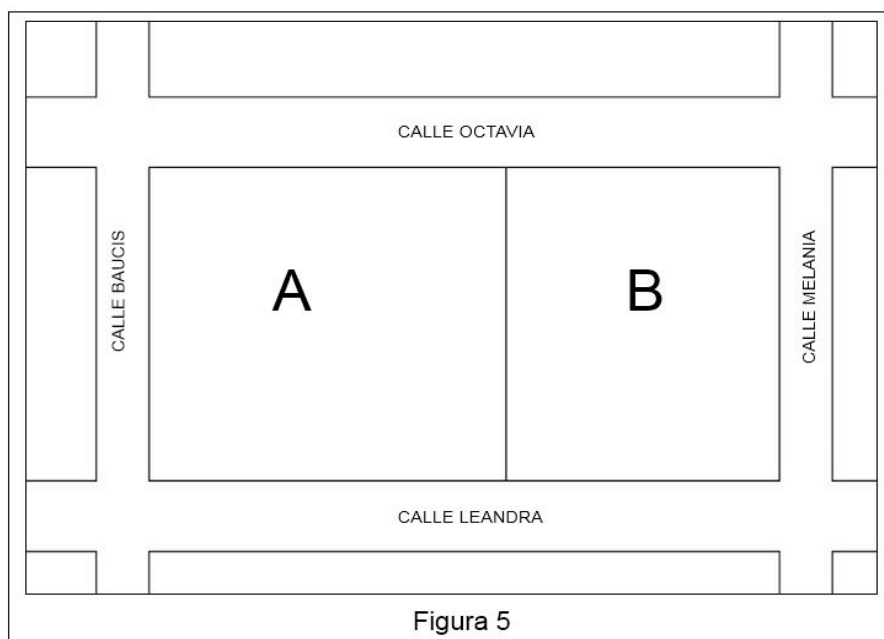
Para entenderlo mejor vamos a usar el siguiente ejemplo.

Supongamos que Juan es el dueño de una parcela, a la que llamaremos parcela A, que fue adquirida hace once años por compra a Lola, constando en el título de adquisición, inscrito desde entonces en el Registro de la Propiedad, una superficie de 1000 m². Diana, por su parte, es dueña de la parcela colindante por el Este, a la que llamaremos parcela B, que adquirió hace diez años por compra a Juan y que tiene una superficie, también inscrita desde entonces en el Registro de la Propiedad, de 1000 m². Ninguna de las dos parcelas, representadas en la Figura 4, proceden de una segregación anterior y

ambas parcelas se hallan valladas con un muro de piedra que no se ha alterado desde el momento de la adquisición de cada parcela.

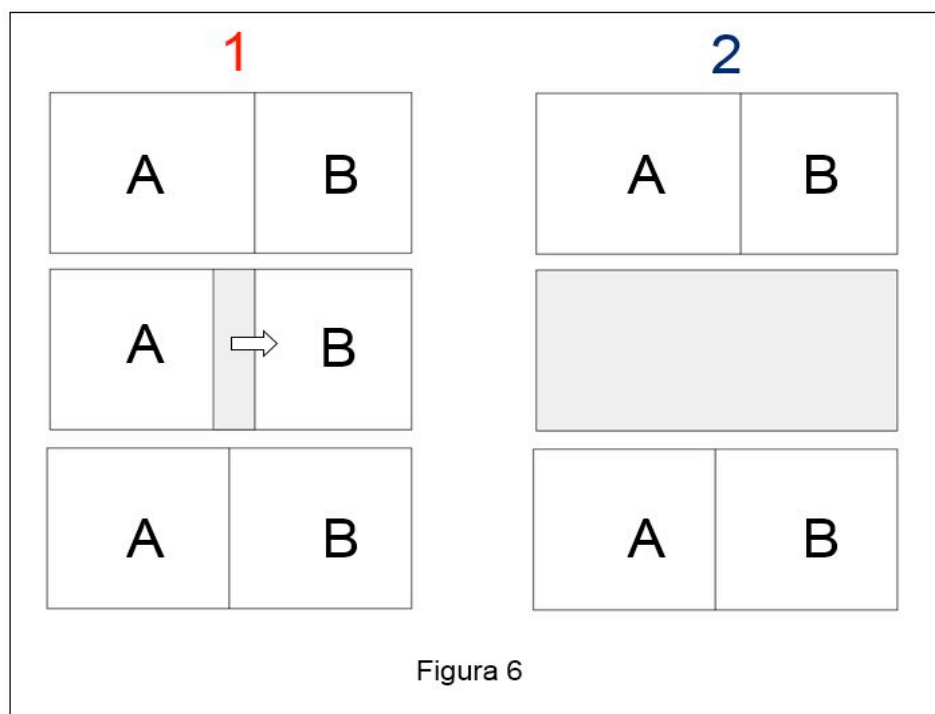


Sin embargo Juan y Diana, por causa de una transacción, descubren que, en la cartografía catastral, la parcela A aparece gráficamente con una superficie de 1200 m^2 y la parcela B con una superficie de 800 m^2 , tal como se describe en la Figura 5



Ambos propietarios, de común acuerdo, acuden a un técnico para solucionar el problema y ajustar la cartografía a la realidad. Como tenemos que observar la regla que hemos venido en denominar *tracto sucesivo gráfico*, es decir, la identificación geográfica de los metros cuadrados de territorio que van a resultar afectados por la modificación, desde el punto de vista gráfico cabrían, en principio, varias posibilidades para arreglar la discrepancia entre la representación gráfica de las parcelas A y B y la realidad, en este caso respaldada por los títulos de adquisición de sus propietarios.

La primera podría consistir, tal como se muestra en la Figura 6-1, en la separación de los metros que sobran en la parcela A y su incorporación a la parcela B. Si utilizáramos la terminología registral hablaríamos de una segregación y una posterior agrupación. Otra posibilidad sería la de unir las dos parcelas en una única parcela y a continuación dividir las, ya ajustadas a la realidad con una superficie de 1000 m² cada una, como se puede ver en la Figura 6-2. En términos registrales se trataría de una agrupación seguida de una división.



Sin embargo, desde una perspectiva jurídica —según la descripción literaria, no varían los demás colindantes ni la extensión superficial de los inmuebles— se trata únicamente de un supuesto de subsanación de discrepancias para la actualización, haciéndola coincidir con la realidad, de la descripción gráfica de ambas parcelas en la cartografía oficial. En este caso las operaciones gráficas efectuadas por el técnico, con independencia la opción que utilice, no llevarán

aparejadas sus equivalentes operaciones tabulares de modificación de las fincas registrales en el Registro de la Propiedad.

La siguiente cuestión, que se abordará en las próximas entregas, es la relativa a la coherencia entre la información gráfica y la información jurídica, tema espinoso y que constituye la verdadera piedra de toque de la reforma operada por la Ley 13/2015.

Una vez comprendidos las nociones y conceptos básicos acerca de la información gráfica se hace preciso examinar y entender su procedimiento de ajuste con los datos jurídicos de los bienes inmuebles. Y la influencia, en ocasiones muy acusada, que la información gráfica va a ejercer sobre la eficacia jurídica del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y especialmente sobre el derecho real de hipoteca.

Antonio Jiménez Clar
Notario de Jávea