

La intervención notarial en el proceso de coordinación de la información territorial gráfica de la Ley 13/2015

The role of public notaries in the coordination process of graphical land information introduced by law 13/2015

Antonio J. Jiménez Clar

REVISTA **MAPPING**
Vol. 24, 173, 30-37
septiembre-octubre 2015
ISSN: 1131-9100

Resumen

Las transacciones inmobiliarias desempeñan un papel muy importante como fuente de la información territorial. El intercambio de datos que tiene lugar durante su transcurso permite la actualización de la información con un coste añadido muy bajo. Este trabajo examina el papel de los notarios, como intervinientes en las transacciones inmobiliarias a través de las escrituras públicas, en el proceso de coordinación y actualización de la información territorial gráfica georreferenciada introducido por la Ley 13/2015.⁽¹⁾

Abstract

Real Estate transactions play a very important role as a source of Land Information. The collecting of data that takes place during this process allows for the updating of this information at a very low added cost. This procedure examines the role of public notaries, as intervening parties in real estate transactions via the use of public deeds, in the process of coordination and updating of georeferenced graphical Land Information introduced by Law 13/2015.

(1) Este trabajo se ha realizado en el marco del proyecto «Situación actual y perspectivas de futuro de la información registral: hacia un nuevo modelo de administración del territorio» (DER2014-52262-P).

Palabras clave: escritura pública, información territorial, Registro de la Propiedad, actualización de la información territorial gráfica, información territorial georreferenciada.

Keywords: public deed, land information, Land Registry, update of graphical land information, georeferenced land information.

Profesor asociado de Derecho Civil de la Universidad de Alicante
clar@dirac.es

Recepción 05/10/2015
Aprobación 20/10/2015

1. EL ESTADO DE LA CUESTIÓN

La fragmentación transversal de la información territorial constituye una de las características más representativas (y endémicas) de nuestro sistema inmobiliario. Los datos relativos tanto al territorio como a los bienes inmuebles se suelen separar en dos grupos claramente diferenciados.

De un lado se encuentran los datos jurídicos, relativos a la titularidad y cargas de los bienes inmuebles. Este sector de la información territorial suele carecer de información gráfica asociada ya que entiende que la información relativa a los datos físicos está constituida por los llamados datos de hecho cuya identificación y descripción es una tarea encomendada a perfiles profesionales ajenos al mundo jurídico.

Del otro lado se hallan los datos físicos, relativos a la situación geográfica, uso y aprovechamiento económico de los bienes inmuebles. Este sector de la información territorial, apoyada en la cartografía como base de la información, está operada por profesionales técnicos, y remite la gestión de los datos jurídicos asociados a cada operación a registros de naturaleza externa al sistema.

Origen y consecuencia, al mismo tiempo, de este estado de cosas es la coexistencia de dos sistemas principales de datos que actúan de forma separada e independiente. Por un lado, el Registro de la Propiedad gestiona la información jurídica relativa a la titularidad y cargas de los bienes inmuebles. Del otro, el Catastro, administra los datos relativos a las características físicas y a la situación geográfica de los bienes inmuebles.

Si partimos de la base de que los bienes inmuebles son entidades compuestas, sin solución de continuidad, por un entramado de datos físicos, en cuanto objetos materiales, y de datos jurídicos, en cuanto objetos de derechos, la gestión independiente y separada de estas dos clases de datos trae como consecuencia, inmediata y previsible, un alto nivel de inconsistencia interna de la información territorial.

De ahí que una de las líneas más recurrentes en los sistemas de información territorial haya sido la necesidad de establecer mecanismos y procedimientos dirigidos a coordinar la utilización de estas dos clases de datos. El último eslabón de un largo proceso, cuyo estudio más pormenorizado excede con mucho del ámbito de este trabajo, está representado por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (en adelante, Ley 13/2015 LRHC). Esta norma,

sin duda impulsada por el espectacular desarrollo de la geomática, diseña un procedimiento de coordinación de la información gráfica entre Catastro y Registro de la Propiedad del que, en este trabajo, se va a estudiar el papel que en el mismo desempeñan los notarios en su condición de operadores del tráfico jurídico inmobiliario.

2. LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS COMO FUENTE DE INFORMACIÓN TERRITORIAL

Para enmarcar la intervención de los notarios en el proceso de coordinación de la información gráfica hay que partir de la base de la transacción inmobiliaria como fuente de información territorial. Se puede definir una transacción inmobiliaria como la transmisión de titularidades o derechos sobre bienes inmuebles, siempre basada en el acuerdo de las partes, normalmente por vía contractual.

Desde la perspectiva de la información territorial⁽¹⁾, toda transacción supone una variación de los datos jurídicos (caso, por ejemplo, de un cambio de titularidad) de los datos físicos (cuando se modifica un inmueble) o bien de ambas clases de datos (como, por ejemplo, la segregación y venta de una parcela).

En toda transacción inmobiliaria se puede distinguir entre la información preexistente (física y jurídica) y los nuevos datos (físicos y/o jurídicos) que se van a utilizar para llevar a cabo aquella, tal como se puede apreciar

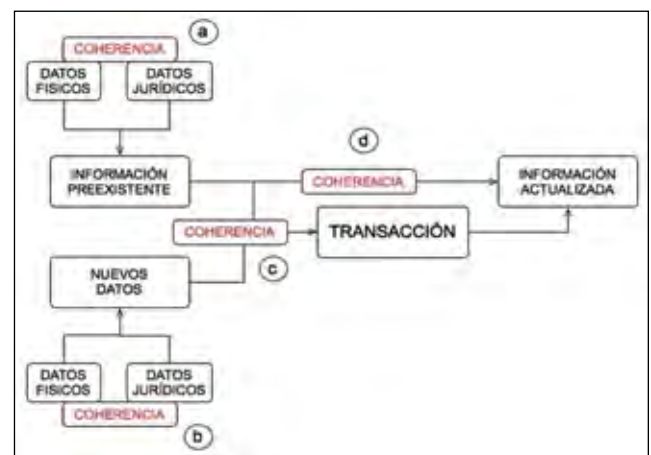


Figura 1. Datos físicos y datos jurídicos en las transacciones que se realizan

⁽¹⁾ Hay que tener presente que la imposibilidad de circulación, por su propia naturaleza, de los bienes inmuebles, da lugar a que la información sobre los mismos sea la que circule en los mercados inmobiliarios.

en la Figura 1. La eficiencia de la transacción requiere necesariamente que exista coherencia⁽²⁾ en la información utilizada, coherencia que se debe cumplir en dos niveles: a) coherencia entre los datos físicos y jurídicos (Figura 1 a y b); b) coherencia entre la información preexistente y los nuevos datos (Figura 1 c). Si se cumplen estas condiciones, la transacción generará los datos actualizados que permitirán mantener la coherencia (Figura 1 d) de la información territorial.

Si trasladamos el anterior esquema, descrito por la Figura 1, a nuestro sistema jurídico, en el que la transacción inmobiliaria se corresponde con la escritura pública, la información preexistente que se utiliza para su otorgamiento procede de dos fuentes independientes. El Catastro proporciona los datos relativos a la georreferenciación, uso y configuración del inmueble. Por su parte, el Registro de la Propiedad suministra la información referente a la titularidad y cargas existentes sobre el inmueble. Como se ha visto anteriormente, esta información no está coordinada entre sí, tanto desde el momento de la carga de los datos iniciales en cada base de datos como durante su proceso de actualización. A su vez, la información actualizada, generada por el otorgamiento de la escritura pública, se vuelve a cargar de forma independiente en el Catastro, en cuanto a los datos físicos del inmueble, y en el Registro de la Propiedad, en lo relativo a la información jurídica sobre el mismo. De esta forma se mantiene una permanente situación de ausencia de coordinación entre los datos físicos y los datos jurídicos relativos a los bienes inmuebles.

3. LAS LÍNEAS MAESTRAS DE LA LEY 13/2015

Es este escenario en el que ha de ser aplicado el modelo de coordinación de la información diseñado por la Ley 13/2015 LRHC, en el que se pueden distinguir las siguientes líneas maestras.

En primer lugar, el modelo diseñado por la Ley 13/2015 LRHC no tiene como finalidad última la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad sino la coordinación de ambos sistemas con la realidad. El ajuste con la realidad se lleva a cabo utilizando como cartografía de base la cartografía catastral. Por lo tanto el primer paso del proceso de coordinación, el ajuste

de la representación gráfica catastral a la realidad inmobiliaria, se iniciará por lo normal, mediante el procedimiento notarial de subsanación de discrepancias regulado por el artículo 18.2 LCI, reformado por la Ley 13/2015 LRHC, que sustituye la necesidad del consentimiento expreso de los titulares afectados por su falta de oposición, una vez debidamente notificados por vía notarial.

En segundo lugar hay que tener presente que la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad no se basa únicamente en la incorporación de la información gráfica al Registro de la Propiedad. La información gráfica, que representa la realidad física, ha de ser coherente con la realidad jurídica que también integra los bienes inmuebles en cuanto objeto de derechos. De ahí que no sólo sea necesaria la actuación del técnico sino que tanto el técnico como el notario (o cualquier otro operador jurídico) han de actuar coordinada y acompasadamente, cada uno con su *tempo*, para que los datos de la información resultante de su intervención profesional esté dotada de la imprescindible coherencia interna entre los datos físicos y los datos jurídicos.

En tercer lugar, la reforma implementada por la Ley 13/2015 LRHC se construye sobre un único modelo de incorporación de la representación gráfica de los inmuebles a la información registral. Este modelo está integrado por una serie de procedimientos, introducidos o modificados por la Ley 13/2015 LRHC, de carácter cumulativo, y que pueden integrarse entre sí de forma que puedan fundirse en un único procedimiento atendiendo al supuesto de hecho de cada caso. No hay que olvidar el carácter extremadamente casuístico de esta materia.

En cuarto lugar, hay que tener presente el importante papel que desempeña la fuente de la información a la hora de la coordinación de la realidad con la representación gráfica de los inmuebles y su incorporación al Registro de la Propiedad. La delimitación gráfica de un inmueble y su identificación como objeto material de un derecho inmobiliario, es un acto de innegable trascendencia jurídica que requiere ineludiblemente el consentimiento en escritura pública, esto es, el consentimiento auténtico e informado, de los titulares de los derechos que puedan resultar afectados por la incorporación de la información gráfica a su título de propiedad, esté o no inscrito en el Registro de la Propiedad.

En último lugar, la Ley 13/2015 LRHC es consciente de que uno de los problemas más significativos con los que va a tener que enfrentarse durante el proceso de coordinación va a ser el de la traducción de la información preexistente, especialmente la registral,

⁽²⁾La coherencia se puede definir como la relación lógica entre dos cosas o entre las partes o elementos de algo de modo que no se produce contradicción ni oposición entre ellas

que carecía de información georreferenciada, al nuevo formato gráfico previsto por la reforma y basado en la representación gráfica georreferenciada de los bienes inmuebles. En este sentido la Ley 13/2015 LRHC articula un sistema reforzado de publicidad y de notificaciones, en el que la intervención notarial será determinante, de tal forma que se eviten escenarios de indefensión que impidan a cualquier afectado el ejercicio de las acciones y mecanismos de defensa apropiados. De ahí que la respuesta del Registro de la Propiedad al proceso de incorporación de la representación gráfica de los inmuebles será fundamental tanto para el desarrollo del proceso como para su agilidad. Quizás en estos supuestos, que previsiblemente nacerán a la sombra de la duda fundada, hubiera sido deseable que la Ley 13/2015 LRHC hubiera regulado de forma más expeditiva estos aspectos, especialmente en lo relativo a las competencias de los técnicos y a los efectos de su intervención.

4. LAS BASES DEL PROCEDIMIENTO DE COORDINACIÓN

4.1. La utilización de la cartografía catastral

La Ley 13/2015 LRHC establece de forma categórica que la representación gráfica de los bienes inmuebles deberá realizarse sobre la cartografía catastral. Esto no quiere decir que, puesto que la cartografía catastral es la que hay que usar como regla general, las fincas registrales tengan que coincidir necesariamente con las parcelas o los inmuebles catastrales. La utilización de una cartografía común permite la colocación sobre la misma de las unidades de información que integran cada sistema de información, las parcelas catastrales en el Catastro y las fincas registrales en el Registro de la Propiedad. De esta forma se pueden establecer y analizar las relaciones existentes entre dichas unidades, unidades que en muchos casos pueden coincidir. Pero la coincidencia no es una condición que establezca la Ley 13/2015 LRHC. Del mismo modo también será posible que una finca registral esté integrada por varias parcelas catastrales o que, por el contrario, una parcela catastral esté integrada por varias fincas registrales. Quizás la falta de claridad a la hora de apreciar esta circunstancia proceda de la confusión conceptual entre título y titularidad, puesto que ambos sistemas de información, Catastro y Registro de la Propiedad, definen sus unidades mediante la referencia a una titularidad única o proindiviso. Pero la finca registral constituye, por lo

El modelo diseñado por la Ley 13/2015 LRHC no tiene como finalidad última la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad sino la coordinación de ambos sistemas con la realidad

general, el objeto de un título de adquisición mientras que la unidad catastral (parcela o inmueble) se refieren al atributo de la titularidad y no al modo mediante el cual se ha adquirido ésta.

4.2. El requisito de la georreferenciación

Si el primer requerimiento del procedimiento de coordinación establecido por la Ley 13/2015 LRHC es el de la utilización de una cartografía común, en este caso la cartografía catastral, el segundo lo constituye la georreferenciación de los bienes inmuebles (sean parcelas catastrales o fincas registrales) a fin de establecer la forma con la que ocupan una parte de la superficie terrestre, representada por la cartografía catastral. La georreferenciación del perímetro de una unidad territorial, catastral o registral, permite establecer una primera relación de exclusión o incompatibilidad ya que, dentro de cada sistema, una misma situación geográfica no puede ser ocupada, total o parcialmente, al mismo tiempo por dos unidades diferentes pertenecientes al mismo sistema, habida cuenta del carácter inicialmente limitado de la superficie terrestre.

Esta situación ha de ser perfectamente comprendida tanto por los técnicos como por los notarios y demás operadores jurídicos que intervienen en el proceso de coordinación, sobre todo en aquellos supuestos en los que la realidad inmobiliaria no coincida con su representación gráfica. Al utilizarse como punto de partida la cartografía catastral, la descripción actualizada de un inmueble, cuando no coincida con los datos preexistentes en la base gráfica catastral, no se puede resolver con un plano o con un croquis del inmueble como una entidad aislada y ajena al territorio del que forma parte integrante puesto que la rectificación de la descripción del inmueble habrá de llevarse a cabo precisamente sobre la propia cartografía catastral y teniendo en cuenta las relaciones topológicas preexistentes entre las unidades del sistema.

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.

Todo ello se debe a que dicha terminología 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, el llamado sistema de *folio real*. 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, en muchas ocasiones 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. Todo ello se explica en el ejemplo del Anexo II.

La nueva descripción del inmueble, ajustada a la realidad inmobiliaria, es la que la Ley 13/2015 LRHC denomina *representación gráfica alternativa*, y se apoya a su vez en dos mecanismos básicos: la interoperabilidad de la información y la validación técnica de la representación gráfica alternativa.

4.2.1. La interoperabilidad de la información

El Preámbulo de la Ley 13/2015 LRHC reconoce la necesidad de potenciar la interoperabilidad como condición necesaria para alcanzar la coordinación Catastro-Registro de la Propiedad.

La interoperabilidad se puede definir como la capacidad de los sistemas de información y de los procedimientos a los que éstos dan soporte, de compartir datos y posibilitar el intercambio de información y conocimiento entre ellos⁽³⁾.

La interoperabilidad supone la posibilidad de acceso previo a la información, tanto física como jurídica, que va a ser utilizada por las partes para tomar las decisiones que permitan la consumación de una transacción en los términos previstos.

De esta forma, y antes del otorgamiento de una escritura pública, los otorgantes pueden contrastar con la realidad la información, tanto física como jurídica, que les han proporcionado los sistemas de información y de esta forma determinar, de forma previa, su nivel de coherencia. Para ello es necesario que los operadores técnicos y jurídicos que intervienen en la transacción puedan tener, en el ámbito de sus respectivas competencias, acceso directo y telemático al contenido de las bases de datos. De ahí, como se verá más adelante, la descarga previa de la información preexistente, tanto del Catastro como del Registro de la Propiedad, ha de llevarse desde el mismo momento en que se inicia el procedimiento de coordinación, para poder manejar simultáneamente ambas clases de datos.

Desde el punto de vista de la información gráfica, no sólo se trata de obtener, en formato digital, la parte de cartografía catastral necesaria para llevar a cabo su actualización, cuando ésta fuera necesaria, sino también de obtener del Registro de la Propiedad, de forma indubitada y con carácter previo, la información gráfica que permita prevenir los obstáculos que pudieran existir para la incorporación de la información gráfica actualizada. Y siempre en términos de certidumbre que hagan factible determinar y remover dichos obstáculos.

4.2.2. La validación técnica de la representación gráfica alternativa

Para facilitar la previsibilidad de las consecuencias de las transacciones inmobiliarias y adecuarlas a las intenciones de las partes, la Ley 13/2015 LRHC introduce el mecanismo auxiliar de la validación técnica de la representación gráfica alternativa. Ello permite tener la seguridad de que las alteraciones gráficas efectuadas por los técnicos para adecuar la descripción del inmueble a la realidad física no tendrán problemas para su recarga en la base de datos catastral. De esta forma se podrá prevenir y evitar la repetición de notificaciones y tramites durante el procedimiento de coordinación cuando la representación gráfica alternativa sobre la que se hubieran realizado resultara después incoherente con la cartografía catastral de partida y fuera imposible, por razones técnicas, su recarga.

Así, el párrafo cuarto del nuevo artículo 9 LH establece que en todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de

⁽³⁾Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

5. LA ESTRUCTURA DEL PROCEDIMIENTO DE COORDINACIÓN

En la medida en que la información relativa a los bienes inmuebles, y tanto las parcelas catastrales como las fincas registrales lo son, está compuesta de datos físicos y de datos jurídicos, es necesaria la coherencia entre ambas clases de datos en la descripción del inmueble que figure en el título de adquisición. Además, la coherencia de la información se basa en su fiabilidad, esto es, en que la descripción del inmueble coincida con la realidad.

De ahí que el sistema de coordinación implementado por la Ley 13/2015 LRHC, que establece como única base gráfica la cartografía catastral, requiera, como punto de partida, el ajuste de la representación gráfica con la realidad inmobiliaria. Si esta condición no se cumple será necesario, mediante la intervención del técnico competente, la corrección de la descripción catastral mediante la representación gráfica alternativa, ajuste que deberá realizarse utilizando como base la cartografía catastral.

Y en los supuestos en que la ley lo permita, la representación gráfica alternativa podrá suplir a la certificación catastral descriptiva y gráfica como vehículo para incorporar la información gráfica georreferenciada a la finca registral. Si bien en estos casos el proceso se complica ya que el Registro de la Propiedad ha de remitir la representación gráfica alternativa al Catastro para que éste, tras la correspondiente validación técnica, practique la modificación de la base gráfica catastral y



Figura 2. Incorporación de la información gráfica coordinada



Figura 3. Proceso de certificación catastral descriptiva y gráfica

remita de vuelta al Registro de la Propiedad la nueva certificación catastral descriptiva y gráfica para su incorporación como información gráfica coordinada, tal como se describe en la Figura 2.

En los supuestos en los que la Ley 13/2015 LRHC no permita la utilización directa de la representación gráfica alternativa, será precisa la rectificación previa de la base catastral para la incorporación al Registro de la Propiedad de la representación gráfica de la finca mediante la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

Pero en ambos casos se requiere, para la identificación y delimitación gráfica de un inmueble, el consentimiento auténtico e informado, tanto del titular del inmueble como de los posibles afectados, otorgado en la correspondiente escritura pública, en la medida en que la delimitación gráfica de un inmueble pueda afectar tanto al valor de uso como al valor de cambio de dicho inmueble. Además de la necesidad de la escritura pública como título inscribible en el Registro de la Propiedad, tal como establece el artículo 3 LH.

De ahí, y siempre que se cumplan los plazos establecidos por el Catastro, la opción más operativa parece que será la modificación previa de la base de datos catastral para incorporar la información gráfica al Registro



Figura 4. Siguinte paso en el proceso de certificación catastral descriptiva y gráfica

de la Propiedad mediante la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, tal como se describe en la Figura 3.

El supuesto descrito en la Figura 3 parte de tres posibilidades. La primera de ellas es que la descripción catastral coincida con la realidad inmobiliaria (A) en cuyo caso la certificación catastral descriptiva y gráfica bastará para incorporar la representación gráfica al Registro de la Propiedad. La segunda posibilidad es que la diferencia entre la realidad y la información catastral tenga su origen en una discrepancia (B), en cuyo caso, tras la realización por el técnico de la representación gráfica alternativa y su posterior validación técnica, el notario, mediante el procedimiento de subsanación de discrepancias recogido en el artículo 18.2 LCI, ajustará la base gráfica catastral a la realidad, para obtener la nueva certificación catastral descriptiva y gráfica, ya coincidente con la realidad, para su incorporación al Registro de la Propiedad. La tercera posibilidad es la modificación de la realidad (3) como consecuencia de un negocio jurídico (agrupación, agregación, segregación o división). En este supuesto la incorporación de la representación gráfica alternativa, validada técnicamente, a la escritura pública, permitirá la modificación de la base gráfica catastral y la expedición de la nueva certificación catastral descriptiva y gráfica ajustada a la realidad (artículos 14 a) y 47-2 LCI).

En estos casos, una vez obtenida la certificación catastral descriptiva y gráfica en términos coincidentes con la realidad inmobiliaria, el procedimiento de coordinación de la información gráfica previsto por la Ley 13/2015 LRHC continuaría en la forma prevista en la Figura 4.

Si la representación gráfica contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica coincide con la finca registral (D), su incorporación al Registro de la Propiedad se llevaría a cabo mediante el procedimiento de incorporación regulado por el nuevo artículo 199 LH. Si la descripción gráfica que figura en la certificación catastral descriptiva y gráfica no coincide (E) con la finca registral a la que se quiere incorporar dicha información, el procedimiento a seguir sería el de rectificación contenido en el nuevo artículo 201 LH. En último lugar, si el inmueble no figura inscrito en el Registro de la Propiedad, habría que inmatricular la finca, apoyándose en la certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción del inmueble en el título, bien a través del expediente de dominio notarial del nuevo artículo 203 LH, bien utilizando la técnica del doble título de adquisición que prevé el artículo 205 LH. Para mayor claridad, se acompaña como Anexo I el esquema completo del procedimiento.

ANEXO I. PROCEDIMIENTO DE COORDINACIÓN DE LA INFORMACIÓN GRÁFICA



ANEXO II. RELACIONES DE EQUIVALENCIA ENTRE OPERACIONES GEOMÉTRICAS Y OPERACIONES JURÍDICAS

JURÍDICAS

Ejemplo: Operaciones geométricas y operaciones jurídicas

A es el dueño de una parcela de terreno, que según su título de adquisición, tiene una superficie de 1 000 m². B es titular, según su título de adquisición, de un terreno contiguo que tiene una superficie de 1 000 m². Ambas parcelas, con una superficie de 1 000 m², cada una, están valladas desde su adquisición. Sin embargo, en la cartografía oficial el terreno de A tiene una superficie de 1 200 m² y el de B tiene una superficie de 800 m².

En el presente supuesto existe acuerdo entre A y B acerca de donde está el límite real que separa sus propiedades, que es el que está marcado en la Figura 5, número 1 con una línea discontinua. No se trata pues de un deslinde puesto que no existe incertidumbre sobre los linderos.

Desde un punto de vista geométrico cabrían varias posibilidades para arreglar la discrepancia entre la cartografía y los títulos jurídicos de A y B y hacer que coincidan los datos.

La primera podría consistir en separar de la propiedad de A la franja de terreno que pertenece a B y unirla a la propiedad de éste tal como se describe en el número 1 de la Figura 5. Desde un punto de vista registral supondría una segregación y a continuación una agrupación.

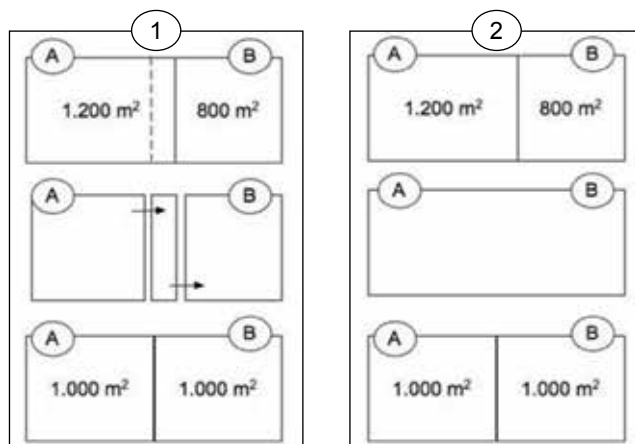


Figura 5. Ejemplo de operaciones geométricas y operaciones jurídicas

Otra posibilidad podría ser la de agrupar las fincas de A y B en una única parcela para dividirla en dos parcelas de 1 000 m² cada una tal como se describe en el número 2 de la Figura 5. Desde un punto de vista registral habría que realizar primero una agrupación y a continuación una división.

Sin embargo, como se trata únicamente de subsanar una discrepancia, para hacer coincidir la representación gráfica oficial con la realidad, con el consentimiento de los interesados y apoyándose en sus respectivos títulos jurídicos que coinciden con la realidad, las operaciones que se lleven a cabo, sea la opción que se elija, no serán más que operaciones geométricas dirigidas a establecer la coherencia entre las descripciones físicas y jurídicas, pero sin que sea necesaria ninguna operación jurídica de modificación del territorio.

REFERENCIAS

Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946.

Texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Sobre el autor

Antonio J. Jiménez Clar

Notario

Profesor asociado de Derecho Civil de la Universidad de Alicante

