

PROPIEDAD: IDENTIFICAR, DELIMITAR Y GESTIONAR

En algunos casos he ido utilizando los conceptos de identificar, delimitar y gestionar cuando se refieren a una finca registral o una parcela catastral. Pero ante todo me gustaría aclararlos, porque no equivalen a lo mismo. En líneas generales en el mundo jurídico se tiende a hablar de identificar una finca que es lo que muchas veces se hace en los registro de la propiedad, pero quiero ir más allá y que no nos quedemos en identificar solamente una finca sino en delimitarla con exactitud, y para delimitar la propiedad es necesario, desde el punto de vista técnico, realizar una buena gestión geográfica. Este último concepto fue utilizado en el título de mi último escrito, y que tal vez, a más de uno, le sonara un tanto extraño. Bastante me costó elegir los nombres, tanto de delimitación de la propiedad como de gestión geográfica de la propiedad.

Por ello paso a aclararlos:

- **Identificación:** Es lo que se está haciendo hasta ahora, sobre una ortofoto (en líneas generales) o con otros medios: se “identifica” el perímetro de una parcela o de una finca y se dibuja.

Pero... ¿quién me dice con qué precisión se han tomado esos linderos que definen el perímetro? ¿Tienen 5 cm. de error, 1 m., 10 m., 30,...? No se sabe. Si no lo sabemos ¿nos sirven o no? Eso depende para qué fines.

Y pongo un ejemplo muy claro del que me dió la idea un compañero: Existe una casa que está “lindando” con un deslinde de costas (por ejemplo); dicha línea en la cartografía aparece “cortando” una parte de la casa. ¿Eso qué significa? ¿qué parte de la casa es ilegal y hay que tirarla?. Pues todo depende de la precisión de dichas líneas. En la cartografía existen unos 2 metros medibles de solape; sin saber la precisión de las líneas no podemos llegar a una solución justa ya que podemos tener dos casos:

- Si la precisión de la línea es de 3 metros, la casa es totalmente legal.
- Si la precisión de la línea es de 5 cm., parte de la casa es ilegal.

He aquí la gran trascendencia de la precisión métrica, que muchas veces no se tiene en cuenta, y considero es fundamental. Para ello es necesario delimitar.

- **Delimitación:** Identificación del perímetro de la finca pero conociendo la precisión de cada uno de los linderos. Y en este aspecto puedo diferenciar dos casos:
 - Delimitación topográfica: Con levantamientos topográficos directamente en campo, con precisiones medias de 5 cm.
 - Delimitación ortofotográfica: En donde se dibuja sobre una ortofoto pero determinando la precisión de los linderos, en este caso metros (según ortofotos).

En la delimitación es imprescindible un técnico que pueda definir cuál es la precisión en cada lindero concreto (a veces unos se han tomado de una ortofoto y otros se han medido en campo). La delimitación topográfica es mejor pero también más cara, pero la mayoría de veces bien vale lo que se paga por ella. En cambio cuando se requiere menos precisión se puede optar por la delimitación ortofotográfica, sobre todo cuando el terreno vale poco dinero.

De todos modos la delimitación no es completa sin la parte jurídica, en donde, además, tienen que intervenir los “colindantes”. Considero que la parte jurídica es tan importante como la técnica, ninguna de las dos va a funcionar sin la otra, si realmente lo que se quiere es delimitar la propiedad. Y este es un tema que se debe de abordar cuanto antes, es necesario y urgente.

- **Gestión geográfica:** Es un aspecto más amplio en donde se engloba la delimitación de la propiedad, ya que para obtener los linderos que hay que medir y determinar su precisión es necesario una gestión geográfica. Serían todos los procesos que engloban los siguientes aspectos: estudios de descripciones físicas en escrituras e inscripciones, búsquedas de cartografía, planos, ortofotos, fotografía aérea,... estudio y análisis de las mismas, encajes, visitas a la zona, conversaciones con los propietarios,... Recopilación de la información en catastro, registro de la propiedad, ayuntamientos, diputaciones, archivos históricos, institutos cartográficos,...; y toda esta información en formatos, escalas y precisiones diferentes que hay que tratar cuidadosamente. Y uniendo a estos aspectos aquellos que dan una seguridad completa cuando se tienen en cuenta: montes, costas, vías pecuarias, zonas húmedas, aguas, zonas militares,... y finalmente el planeamiento urbano.

No debemos quedarnos en identificar, sino que debemos diseñar los procedimientos para delimitar; tenemos los medios, la tecnología y los recursos humanos para hacerlo.

Y por pedir que no quede... así que hago una petición técnica a ver si se tiene en cuenta en alguna ley; en la parte jurídica deberán pedir otros que sepan más. Son pocas palabras pero trascendentales por lo que conllevan:

“... linderos independientes con precisión conocida en el sistema de referencia oficial en España...”

Incluso sin ser obligatorio funcionaria; así que, con el apoyo que corresponde a una medida como esta, diseñemos el procedimiento para quien quiera utilizarlo.