

Territorio y medio ambiente

COORDINA: LAURA BALLESTER (levante.local7@epi.es)

¿Cuánto mide mi parcela?

CARMEN
Femenia Ribera*

¿A quién no le ha pasado, o conoce directamente a alguien, qué ha tenido problemas con la superficie de su parcela? Y ante todo quiero señalar al tipo de parcelas o bienes inmuebles a los que me refiero: son parcelas rústicas o que hace muy poco lo eran.

En el caso de una parcela urbana, la llamaré «bien inmueble», mientras que en el caso de rústica se utilizará la palabra «parcela». Si se posee un bien inmueble; bien sea un piso, una casa en el pueblo o bien un chalet en la sierra; al ser urbano, el metro cuadrado de su superficie vale tanto dinero que prácticamente no existe indefinición en la superficie medida. Los propios propietarios ya se han asegurado de su medición, porque, en muchos casos, se llega a comprar por metros cuadrados, «a tanto el metro»; y un metro de más o de menos es importante, pues toca el bolsillo.

Pero, ¿qué ocurre con esas parcelas rústicas que, por ejemplo, se heredan de los abuelos y que se sabe más o menos cuando miden pero que nunca se han llegado a medir realmente? Y sobre todo me refiero a cuando esas parcelas, de un día para otro, pasan o pueden pasar a ser urbanas. En ese momento la indefinición de la superficie que existía hasta ahora se vuelve muy importante, ya que no es lo mismo tener exactamente 1000 metros cuadrados que tenerlos aproximadamente.

Por ello, el propietario empieza a preocuparse de cuánto mide su parcela, lo cual nunca le había preocupado, ya que se pueden plantear alguno de estos posibles casos: la parcela es colindante al casco urbano, hay una reclasificación del suelo por parte del ayuntamiento, van a expropiar la totalidad o una parte por la construcción de una nueva carretera, se realiza una reparcelación, se pretende vender o comprar esa parcela, e incluso, cuando el vecino pone una valla en la línea límite uno se preocupa por si le ha invadido la propiedad, y, en ese momento, saber lo que mide la parcela, es fundamental. ¿Quién no conoce algún caso?

En estos momentos es cuando el propietario empieza su andadura y decide «descubrir» cuánto mide su parcela realmente. Y para ello se pueden utilizar muchos caminos, y por desgracia, no todos llegan siempre al mismo sitio, es decir, al mismo resultado en la superficie. Cuando empieza esta aventura, que en muchos casos lo es por las mil vicisitudes que debe pasar el propietario, lo único que se sabe es la superficie que verbalmente ha ido pasando de padres a hijos: «a mi me han dicho



INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES DE ESPAÑA/INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL

ORTOFOTOS. Imágenes aéreas de parcelas rústicas con algunas infraestructuras.

siempre que tenía aquí una hanegada y media»; pero esta superficie, normalmente en la mayoría de los casos, no había sido medida con anterioridad, o si se

hacia, se utilizaban unas técnicas muy rudimentarias.

Así que, lo único que se tiene inicialmente es un dato aproximado, el cual, ante todo, hay que

pasarlo al sistema actual, los metros. Entonces... Si una hanegada equivale a 831'076 metros cuadrados, una hanegada y media serán 1246'64 metros cuadrados; y eso sin tener en cuenta la propia equivalencia de la hanegada, lo cual vendría a complicar más las cosas, pero que sería tema para otro debate.

Con este dato inicial se sigue con el siguiente paso: el Catastro; el propietario considera que ya que nos va a cobrar por los metros cuadrados que se tengan, el Catastro lo tendrá todo perfectamente medido; y entonces ocurre que esta superficie catastral no coincide con la inicial que pensaba que tenía, incluso le aparece como menor.

Aquí aumentan las preocupaciones, e incluso siguen, ya que se avanza un poco más en esta aventura: se acude a la es-

critura que se tenía de la parcela, o al mismo Registro de la Propiedad; y puede ocurrir de nuevo que la superficie que aquí aparece no coincida con ninguna de las anteriores.

De todos modos hay que destacar que la confusión del propietario es directamente proporcional a la diferencia entre las superficies; si las superficies que me aparecen son, por ejemplo: 1246'64 (verbalmente), 1100 (Catastro) y 1220 (Registro); no es lo mismo que tener: 1246'64 (verbalmente), 800 (Catastro) y 1500 (Registro). Cuanta mayor diferencia entre superficies, mayor confusión; aunque esto no siempre significa mayor preocupación, ya que depende básicamente de donde exista más o menos superficie; cuando se cree tener más superficie en el Catastro, malo, ya que se supone que se pagará más, pero, si es en el Registro, el propietario se alegra.

⇒ *La autora plantea los problemas que plantea la inexactitud en las mediciones de terrenos*

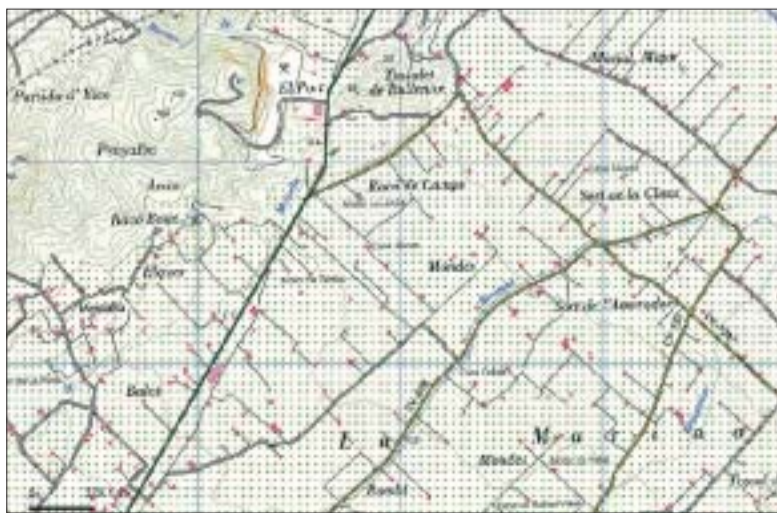
⇒ *«Si se cree tener más superficie en el catastro, malo. Si es en el registro, se alegran»*

Todo esto se puede liar más aún si además se recurren a datos del ayuntamiento, de las cooperativas, etc... Donde existen planos que indican otras superficies; aunque en muchos de estos casos hay que decir que coinciden, ya que, y por ejemplo, normalmente los datos del ayuntamiento proceden del Catastro.

Aunque, al final, el propietario, pretendiendo clarificar por fin el asunto, llama a un técnico para que le mida la parcela. Y, según los linderos indicados por el propietario, el técnico mide, y como resultado, le entrega un plano con una nueva medición de superficie que vuelve a no encajar con las anteriores.

Entonces el propietario acaba con una superficie catastral, otra en la escritura y en el Registro, y otra superficie medida por un técnico directamente en el terreno. Y... Aunque no lo parezca, esto suele suceder en bastantes casos, por si de algo sirve el «mal de muchos, consuelo de tontos». De todos modos, al final, siempre termina con la misma pregunta: «Realmente... ¿cuánto mide mi parcela?»

*Ingeniero Técnico en Topografía, Ingeniero en Geodesia y Cartografía. Doctor Ingeniero en Geodesia y Cartografía. Profesora Titular Escuela Técnica Superior de Ingeniería Geodésica, Cartográfica y Topográfica.



IDEE/IGN

PLANO. La información cartográfica es la base de registros y catastros.