

## SINOPSIS: “MANUAL TÉCNICO Y JURÍDICO DE DELIMITACIÓN INMOBILIARIA”-

Recientemente, ha sido publicado, el libro “Manual técnico y jurídico de delimitación inmobiliaria”, editado por la editorial Tirant lo Blanch, en su colección “Abogacía práctica”. Los autores de obra son: Alberto Antón Merino, perito de la Asociación de Peritos Colaboradores con la Administración de Justicia de la Comunidad Valenciana y Natalia Garrido Villén, profesora de la Universitat Politècnica de València.

La obra analiza, desde el punto de vista técnico y jurídico, la protección del objeto del derecho real inmobiliario, centrándose en los diferentes procedimientos registrales, notariales y catastrales de delimitación inmobiliaria.

El resumen de la publicación es el siguiente:

La posición geométrica fija de la propiedad inmobiliaria hace que en esta se conjuguen aspectos jurídicos relativos a sus derechos, e información geométrica que proporciona la delimitación geográfica precisa de esos derechos. Estos dos aspectos, el jurídico y el geométrico, desgraciadamente se reflejan de forma casi independiente en cinco realidades que afectan al tráfico inmobiliario: Así, en la Notaría se autoriza la adecuación del negocio jurídico en un documento público, que constituye la **Realidad Civil**; en el Registro de la Propiedad se generan los asientos registrales en los que se inscriben los derechos, configurando la **Realidad Registral**; en las diferentes administraciones se genera el planeamiento urbanístico, territorial o sectorial, que define la **Realidad Urbanística**; en el Catastro se genera una cartografía tributaria, que determina la **Realidad fiscal**, y por último, pero no menos importante, se debe considerar la **Realidad Física-Topográfica**, que aunque es la única tangible, solo suele ser indiciaria de la voluntad de dominio. Únicamente en ocasiones, esta realidad físico-topográfica es el reflejo del acuerdo de los colindantes y casi nunca refleja las limitaciones legales propias de la normativa a la que está sujeta. Cuando a la realidad físico-topográfica se le añade el acuerdo entre colindantes y el cumplimiento de las limitaciones legales, podemos hablar de los **Límites Legales de la Propiedad**.

Estos límites son y han sido ya desde la antigüedad, fuente de innumerables conflictos, y en la actualidad, muchos de ellos suelen zanjarse en los Juzgados.

En la mayor parte de los asuntos relacionados con la delimitación inmobiliaria, encontramos dos posibles escenarios: el escenario no contencioso de la seguridad jurídica preventiva y el escenario contencioso, en el que, una vez producido el conflicto, se litiga por la protección de los derechos reales.

Con la seguridad jurídica preventiva, se trata de minimizar futuros problemas, ahorrando costes económicos y sociales; sin embargo, en ocasiones no es posible evitar el escenario contencioso, que se produce cuando existe un desacuerdo sobre la ubicación de los linderos. En estas circunstancias, los afectados pueden utilizar vías extrajudiciales para resolver el conflicto, como la mediación, la conciliación o el arbitraje. No obstante, en ocasiones es inevitable resolver la disputa en los Tribunales aplicando acciones judiciales de protección de los derechos reales.

En los dos escenarios, la actuación del perito competente en delimitación inmobiliaria, es fundamental para definir de forma rigurosa, precisa y permanente los límites inmobiliarios, elaborando bases gráficas que describan la realidad jurídica de esos límites. En el escenario no contencioso, realizando labores técnicas y de gestión destinadas a

aumentar la seguridad jurídica del inmueble; y en el escenario contencioso, emitiendo informes periciales que, además de apoyar al Juez en la difícil labor de emitir sentencia, ayuden a los Abogados a enfocar la defensa o la demanda de una forma más efectiva; o bien, para advertir la no conveniencia de un procedimiento judicial, que sin analizar los aspectos técnicos, se podría presumir con posibilidades de éxito. Es por todo esto, que el perito competente en delimitación precisa inmobiliaria ha de tener un perfil técnico y jurídico; la formación técnica le permitirá comprender y analizar espacialmente cada caso concreto, delimitando y ubicando el objeto del derecho de forma científica, rigurosa y biunívoca; mientras que la formación jurídica, le permitirá enfocar y canalizar el asunto hacia el operador jurídico o administrativo correspondiente, realizando una labor de consultoría y asesoramiento al propietario, comprador, vendedor o tercero interesado.

El perito o técnico competente en delimitación precisa inmobiliaria ha de tener un perfil técnico y jurídico; la formación técnica le permitirá comprender y analizar geoméricamente cada caso concreto, delimitando y ubicando el inmueble de forma permanente, rigurosa y biunívoca; mientras que la formación jurídica, le permitirá orientar cada asunto hacia el operador jurídico o administrativo correspondiente, ofreciendo servicios de gestión y consultoría al propietario, comprador, vendedor o tercero interesado.

Este libro es fruto de la experiencia de 25 años como peritos especializados en la delimitación inmobiliaria; en él se trata de introducir, dentro del marco de la legislación española actual, la labor técnica y jurídica desde la vertiente no litigiosa de seguridad jurídica preventiva y también, desde el escenario contencioso judicial.

Más información sobre el libro: <https://editorial.tirant.com/co/libro/manual-tecnico-y-juridico-de-delimitacion-inmobiliaria-alberto-anton-merino-9788413785974>

#### AUTOR:

Alberto Antón-Merino (Valencia, 1974), Perito Judicial y Geómetra Experto, es desde 2003 director técnico y fundador de Albireo, empresa especializada en actividad pericial y delimitación inmobiliaria. Es doctor cum laude en Geodesia, Cartografía y Sistemas de Información Geográfica (2014). Ingeniero en Geodesia y Cartografía (2000) e Ingeniero Técnico en Topografía (1997) por la Universitat Politècnica de València.

Ha desarrollado actividad investigadora en delimitación inmobiliaria, cartografía y sistemas de posicionamiento, con siete publicaciones en artículos científicos indexados en el Journal Citation Report (JCR) y varios libros sobre Topografía aplicada a la georreferenciación inmobiliaria y sobre la prueba pericial de las geometrías jurídicas.

En cuanto a docencia, es responsable e imparte clases en la asignatura "Accividad pericial" del Máster en Geometrías Jurídicas de la Universitat Politècnica de València.