

¿Qué significa la reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario para los topógrafos?

[Imprimir](#)

Detalles

Escrito por Ricardo Rodríguez Cielos

Categoría: Opinión , Revista 66

Publicado: 12 Abril 2016



RICARDO RODRÍGUEZ CIELOS

Secretario General del COIGT. Doctor por la Universidad Politécnica de Madrid

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, ha sido publicada en el BOE de 25 de junio de 2015 y entró en vigor plenamente el 1 de noviembre de 2015.

En el BOE de 30 de octubre de 2015 (número 260) se aprobaron sendas resoluciones (Ministerio de Hacienda y Ministerio de Presidencia) para regular los requisitos técnicos en cumplimiento de las obligaciones de suministro de información por parte de los notarios (disposiciones generales 11.652) y para regular los requisitos técnicos en el intercambio de información entre Catastro y los Registros de la Propiedad (disposiciones generales 11.655).

La Junta de Gobierno del COIGT (Ilustre Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica) ha participado de forma activa en la elaboración de esta normativa, desde que en septiembre de 2014 presentara junto con los partidos políticos (Partido Popular, Partido Socialista, Grupo Catalán, Izquierda Unida y Partido Nacionalista Vasco) enmiendas a esta nueva Ley.

Quizás la principal novedad de esta Ley es que hasta ahora, la delimitación física de las fincas era potestativa y no obligatoria. Esto sumado a que se permitían bases gráficas alternativas no georreferenciadas, hacía que la mayor parte de los problemas no pudieran resolverse.

En las resoluciones publicadas se incluyen por fin conceptos y términos como "Levantamiento Topográfico", "Técnico Competente", "Georreferenciación", "Sistema Geodésico de Referencia Oficial de España", "ETRS89", "REGCAN95", "Proyección Universal Transversa de Mercator", "Técnicas de posicionamiento GNSS", "Topografía clásica", "Error máximo", "Precisión absoluta", "Giro", "Desplazamiento", "GML", "INSPIRE", etc...

¿Quién mejor que un Ingeniero Técnico en Topografía o un Graduado en Ingeniería Geomática y Topográfica para ser Técnico Competente (tal y como se indica en la resolución) en la materia que nos ocupa?

"Quizás la principal novedad de esta Ley es que hasta ahora la delimitación física de las fincas era potestativa y no obligatoria"

Desde esta Junta de Gobierno se ha apostado y se está trabajando en la elaboración de un "Esquema de Certificación Profesional de Personas" en Catastro y Propiedad Inmobiliaria, según la norma UNE-EN ISO/IEC 17024 para que nuestros profesionales puedan ser reconocidos oficialmente (a nivel nacional e internacional) como expertos en la materia, según su formación y/o experiencia profesional acumulada en el ámbito de la propiedad, en la que venimos trabajando permanentemente de manera incansable y a veces no reconocida. En el momento en que dicho esquema de certificación esté desarrollado en el Colegio, aprobado por el INGITE (Instituto de Graduados en Ingeniería e Ingenieros Técnicos de España) organismo acreditado por ENAC (Entidad Nacional de Acreditación) y una vez que se pongan en marcha los requisitos de capacidad técnica a través de la evaluación correspondiente de los conocimientos, experiencia y habilidades requeridas y demostradas, no cabe duda que será una garantía de calidad adicional para aquellos colectivos que demanden los servicios de estos profesionales. El COIGT está siendo pionero en este nuevo concepto de técnicos del futuro y pronto veremos sus frutos.

Los aspectos más relevantes de la nueva Ley hacen que en la mayor parte de los supuestos haya que aportar la delimitación georreferenciada de la (o las) fincas, indicando además las coordenadas de los vértices en el sistema de referencia oficial de España.

Además se hace necesario acompañar a la inscripción de una edificación (ya sea de nueva construcción o antigua) un certificado técnico que acredite la georreferenciación de la superficie ocupada.

En todos los casos en los que hagamos referencia al suelo, no es suficiente con un croquis que represente el objeto. Será necesaria la georreferenciación de su delimitación física en un sistema de referencia oficial, que permita identificarla de forma única (sin ambigüedad) sobre la superficie real del terreno.

Todos estos supuestos hacen que la intervención de un topógrafo, como técnico competente en la materia, sea necesaria para conseguir los objetivos planteados en la nueva Ley.

Es muy importante percibir que en los tiempos actuales y en el contexto de la Unión Europea, el modelo de regulación de las profesiones está cambiando. Cada vez más los gobiernos apuestan por regular actividades muy concretas. Es verdad que a día de hoy, por nuestra formación y por nuestra experiencia, somos los profesionales más capacitados para poder liderar los cambios que se han producido y ser por ello, los técnicos de referencia.

Para nuestro colectivo esta Ley supone un incremento de las posibilidades de participación con notarios, con registradores o con la propia Dirección General del Catastro. Esto hace necesario a su vez que haya una gran especialización y formación continua en temas jurídicos y catastrales, debido a los nuevos interlocutores con los que vamos a trabajar. Para ser los garantes de la realidad física, tenemos que ser capaces de dominar otras materias no tan técnicas.

¿Cómo se debe aportar la descripción técnica de un recinto?

La definición geométrica de los recintos debe ir en soporte digital (ficheros Geography Markup Language o GML), que se haya generado cumpliendo las especificaciones técnicas contempladas en el apartado séptimo de las Resoluciones 11655 y 11652 de desarrollo de la Reforma de la Ley Hipotecaria.

"¿Quién mejor que un Ingeniero Técnico en Topografía o un Graduado en Ingeniería Geomática y Topográfica para ser Técnico Competente en la materia que nos ocupa?"

¿Qué se debe incluir en esa descripción técnica?

Las descripciones técnicas de recintos aportadas por los técnicos deben incluir:

- Fichero en formato GML, cuyo contenido refleje las descripciones de las parcelas.
- La representación gráfica de las parcelas, sobre la Cartografía Catastral, con su superficie y listado de coordenadas de los vértices.
- Declaración del Técnico responsable de los trabajos que suscribe.

¿Qué es el GML?

El denominado GML es un formato de intercambio de información geográfica. En concreto, el GML Inspire Cadastral Parcel es el tipo de fichero que las Resoluciones 11655 y 11652 de desarrollo de la Reforma de la Ley Hipotecaria, establecen como formato para describir técnicamente los recintos objeto del tráfico

inmobiliario en los supuestos que la propia Ley establece (obligatorio en inmatriculación y reordenación de terrenos, voluntario en el resto).

¿Cómo se obtiene un fichero GML?

Como norma general, aportaremos definiciones geométricas en formato GML procedentes de dos metodologías:

- Digitalizando sobre cartografía catastral. La Ley establece que la Cartografía Catastral es la base para la descripción técnica de los recintos y por tanto, se puede utilizar como base para aportar los recintos fruto de una reordenación de terrenos. Como técnicos concededores de las limitaciones que esta cartografía tiene, comprobamos y asesoramos si ésta no refleja la realidad física de los inmuebles.

"Los aspectos más relevantes de la nueva Ley hacen que en la mayor parte de los supuestos haya que aportar la delimitación georreferenciada de las fincas"

- Fruto de un levantamiento topográfico, como forma más precisa. Si a través de un levantamiento topográfico se pone de manifiesto que la cartografía catastral no refleja la realidad física del inmueble, se puede aportar una Representación Gráfica Alternativa.

¿Qué es el CG (Certificado de Georreferenciación) del Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica?

Es el documento que emiten los profesionales de este Colegio y que incluye:

- Fichero en formato GML, alojado en los servidores del Colegio y descargable mediante Código Seguro de Verificación.
- Informe de Validación Gráfica de la Dirección General del Catastro, que contiene la representación gráfica de las parcelas, superficies y listado de coordenadas de los vértices.
- Metodología que da lugar a la definición geométrica del recinto conforme a lo establecido por la Ley, y en consecuencia su alcance y limitaciones.
- Declaración del Técnico Responsable que suscribe, incluyendo póliza del seguro de Responsabilidad Civil Profesional.

Palabras clave: Catastro, Registro, Topografía, Geomática.

Keywords: Cadastre, Register, Topography, Geomatics.

Resumen

La obligatoria delimitación física de las fincas y su necesaria georreferenciación hacen que la intervención de un topógrafo, como técnico competente en la materia, sea necesaria para conseguir los objetivos planteados en la nueva Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

Abstract

Compulsory demarcation of farms and geo-referencing make the intervention of a surveyor necessary. Technical assistance is necessary in order to achieve the objectives set out in the new Law 13/2015 of 24 June of Reform of Mortgage Law and of the revised text of the Law of the Real Estate Cadastre.