Los Ingenieros Técnicos en Topografía y el Catastro Inmobiliario

Pablo Puyal Sanz
Adjunto a la Directora General del Catastro
Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

Los Ingenieros Técnicos en Topografía o topógrafos son profesionales de la geomática, cuya competencia abarca materias como la cartografía, la topografía, los sistemas de información geográfica, la geodesia, la fotogrametría o la teledetección. Ejercen tanto en el ámbito público como privado, en diversos sectores (construcción, urbanismo, ingeniería civil, edificación, industria…), y en aspectos tan variados como la geoinformación, las infraestructuras de datos espaciales, el geomarketing, y en el ámbito del territorio y la propiedad inmobiliaria.

El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo en el que se describen la totalidad de los bienes inmuebles, conteniendo sus características físicas, económicas y jurídicas, como la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y la titularidad catastral.

El Catastro Inmobiliario es una institución dependiente del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, que tiene una finalidad básicamente fiscal o tributaria. Debido a ello, los topógrafos no han tenido tradicionalmente un fuerte protagonismo en la dirección de la institución. Pero si nos detenemos a analizar la definición del Catastro Inmobiliario y el contenido básico de los datos catastrales, y los comparamos con el ámbito de especialización de los profesionales de la topografía, es fácil darse cuenta de que el Catastro Inmobiliario español no hubiera llegado a ser lo que actualmente es sin la concurrencia de estos profesionales, tanto los que trabajan o han trabajado en ella, como los que han colaborado desde las empresas e instituciones externas. Gracias a ellos el Catastro ha llegado a ser una importante infraestructura de información sobre la propiedad inmobiliaria, concebida como un sistema de información geográfico, basado en la cartografía catastral, que provee de datos y servicios de información sobre la propiedad inmobiliaria al resto de las Administraciones Públicas, a los fedatarios públicos, a la Administración de Justicia y a los ciudadanos y empresas.

Datos tan esenciales sobre los bienes inmuebles como la referencia catastral, la localización, la representación geográfica georreferenciada, la cartografía catastral, los linderos, o las superficies de suelo y construcciones, son los elementos básicos, no sólo para la descripción de los inmuebles, sino también para su adecuada valoración.

La Ley del Catastro Inmobiliario establece que uno de los pilares de la función catastral es la gestión de la cartografía catastral (art. 4), que permite identificar los inmuebles en el territorio a través de su referencia catastral (art. 6), que sirve como elemento básico para el mantenimiento actualizado del Catastro con la colaboración de otros agentes externos (art. 14), para la corrección de los datos erróneos (art. 18), y para su adecuada valoración. Ello es debido a que la cartografía catastral está concebida como la base geométrica del Catastro para la georreferenciación de los bienes inmuebles (art. 33), y que contiene los polígonos catastrales, las parcelas y las construcciones emplazadas en ellas, así como las subparcelas o porciones con distintos cultivos o aprovechamientos.

Así, todo el territorio bajo la competencia de la Dirección General del Catastro dispone de la cartografía catastral de todas las zonas urbanas (escala 1:1000) y rústicas (1:5.000); logro que ha sido posible por el conocimiento, el trabajo y la profesionalidad de los ingenieros técnicos en topografía al servicio de la organización.

La cartografía catastral es hoy en día uno de los productos catastrales cuya difusión es más demandada, y que está siendo utilizada por miles de usuarios, tanto desde el ámbito público como privado, y que se está accesible de manera sencilla y gratuita desde la sede electrónica del Catastro (*https://www.sedecatastro.gob.es*). Baste decir, como prueba de su éxito, que en la última semana se han producido casi 2.800.000 consultas a la cartografía catastral (más de 140 millones de consultas en 2013).

Sirvan estas breves notas, escritas desde la perspectiva propia del Catastro Inmobiliario, como reconocimiento de la labor esencial de estos profesionales, que por callada no ha sido menos eficaz, sin la que no hubiera sido posible formar y mantener el Catastro Inmobiliario en nuestro país.

La labor futura de los topógrafos en el mantenimiento del Catastro

Más importante aún es el papel profesional que está llamado a desempeñar en un próximo futuro el colectivo de los Ingenieros Técnicos en Topografía/Grado en Ingeniería Geomática y Topografía.

Me refiero al proyecto de Ley de reforma de la Ley Hipotecaria y la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado

en el Consejo de Ministros del pasado día 16 de junio de 2014. Tiene por objeto lograr la tan ansiada coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

Esta importante reforma del sistema hipotecario español pretende dotar al Registro de la Propiedad de una base gráfica georreferenciada para la identificación y descripción de las fincas registrales. Y dicha base gráfica no es otra que la cartografía catastral. Así, la descripción catastral de los bienes inmuebles, basada en cartografía catastral debidamente georreferenciada, es la que ha de servir para completar la identificación y la descripción de todas las fincas registrales.

Para ello se prevé que, de manera paulatina, cualquier inmatriculación de las fincas o inscripción que vaya a modificar su configuración, superficie o linderos (segregaciones, divisiones, deslindes, expropiaciones, parcelaciones, concentraciones parcelarias, reparcelaciones, etc.), debe completarse con la descripción gráfica catastral. Cuando ésta no se corresponda con la realidad, en casos tasados, la inscripción registral requerirá que se aporte una descripción geográfica georreferenciada alternativa, que respete la descripción derivada de la cartografía catastral, bien de la finca matriz, bien de las parcelas catastrales afectadas en la operación.

Sin estos requisitos no se podrán inscribir estas alteraciones en el Registro. De modo potestativo también se podrá inscribir la descripción gráfica catastral de las fincas en las demás inscripciones (transmisiones de propiedad, constitución de derechos reales, hipotecas...).

Cuando el registrador de la propiedad compruebe la correspondencia de la descripción de la finca registral con la del Catastro, la inscribirá como 'finca coordinada'. Estas inscripciones registrales gozarán de la presunción de certeza en cuanto a la superficie, delimitación y linderos de las fincas, y no solo en cuanto a sus datos jurídicos, ámbito al que hasta ahora la jurisprudencia había constreñido el principio de legitimación de los datos registrales (art. 38 Ley Hipotecaria). El nuevo sistema de coordinación dotará al tráfico inmobiliario de mayor seguridad jurídica y también de mayor transparencia, puesto que con los procedimientos de intercambio de información previstos entre el Catastro y el Registro de la Propiedad se actualizará la información catastral de manera permanente.

A nadie se le escapa el papel fundamental que, en esta nueva función, pueden desempeñar los Ingenieros Técnicos en Topografía y futuros titulados de Grado en Ingeniería Geomática y Topografía, como especialistas en la medición, delimitación y levantamiento topográfico y cartográfico de las fincas y las propiedades, pues va a ser necesario realizar estas tareas en lo sucesivo si se quieren inscribir en el Registro de la Propiedad determinas operaciones inmobiliarias.

Para que el concurso de los topógrafos sea todo lo valioso que se espera en la aplicación de la reforma, y para asumir el reto con responsabilidad, el colectivo ha de realizar una labor de formación y adaptación para dotarse de nuevos conocimientos y habilidades, además de las exclusivamente técnicas de las que ya están suficientemente dotados:

1. Deberán utilizar los datos catastrales, para utilizarlos como base de sus trabajos o para proponer su rectificación cuando no sean correctos, lo que requerirá su permanente conexión con los sistemas de información del Catastro en Internet.
2. Deberán aplicar las nuevas normas técnicas que, en desarrollo de la Ley, han de dictarse conjuntamente por las Direcciones Generales del Catastro y de Registros y del Notariado.
3. Han de trabajar con nuevos y complejos procedimientos, en los que intervienen múltiples agentes (propietario, colindantes, fedatarios públicos y administraciones), para suministrar con agilidad la delimitación geográfica y fiable de las fincas, pero sustituyendo la visión unilateral del trabajo por encargo de su «cliente», por otra multilateral que obtenga la conformidad de cuantos están implicados, sin la cual el resultado no tendrá utilidad.
4. Deberán dotarse de conocimientos jurídicos e hipotecarios, pues se trata de delimitar derechos de propiedad. La labor técnica del topógrafo, cuando los linderos son pacíficos y están consolidados, no es imprescindible, pero cuando son conflictivos o dudosos no es suficiente si no va acompañada de una labor de medición/mediación bien documentada.
5. Será conveniente que se dé publicidad oficial a la lista de los colegiados cualificados para ejercer esta actividad y que cuenten con un seguro de responsabilidad civil para su ejercicio.

Un nuevo reto para estos profesionales y para los colectivos que los representan que deberán gestionar el cambio con agilidad, responsabilidad y solvencia. Lo que no hagan ellos lo harán otros profesionales y empresas.

Reconocimiento de la labor esencial de estos profesionales, que por callada no ha sido menos eficaz, sin la que no hubiera sido posible formar y mantener el Catastro Inmobiliario en nuestro país