

## LA "LEGITIMACIÓN" GEOGRÁFICA DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

CARMEN FEMENIA-RIBERA

Desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015, una ley revolucionaria, como señalan algunos, muchos técnicos y juristas andamos "revolucionados". Tan solo hace falta percatarse de la multitud de jornadas que se realizan en toda España relacionadas con el tema, y con lleno absoluto en todas ellas.

Dicha ley trata de plasmar una necesidad hace mucho tiempo solicitada: la coordinación geográfica entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. El efecto no llega tan solo a los juristas y a los técnicos, sino que llega directamente al ciudadano para el que se ha desarrollado la ley, intentando resolver un problema histórico. Afecta a aquel ciudadano que pretende realizar una transacción inmobiliaria, incluso a los colindantes del mismo que, de algún modo, también están afectados.

Desde el 1 de Noviembre del pasado año 2015, con la aplicación de la ley, en muchas transacciones, mayormente en donde se produzca un cambio físico de la propiedad inmobiliaria, es obligatoria una representación geográfica (un plano georreferenciado) del territorio que ocupa. Uno de los aspectos más revolucionarios han sido los requisitos técnicos que lo acompañan, ya que ahora no vale cualquier plano sin más (ahora obligatorio, antes incluso ni eso) sino que además deberá estar georreferenciado, en formato gml, y sobre la cartografía catastral. Georreferenciado? Gml? Sobre cartografía catastral?... Y todo el mundo perdido y preguntando... *"Es que...sino se hace así en el Registro no me lo inscriben"* dice el pobre ciudadano *"¿qué tengo que hacer?..."*

Esta normativa no es un mero capricho, sino una necesidad para poder cumplir con lo que realmente al final la ley pretende: "legitimar" geográficamente la propiedad inmobiliaria. Y esto... ¿qué viene a significar? Para explicarlo me voy un poco atrás en el tiempo. Nuestro Catastro en España ha venido siendo siempre un catastro fiscal, es decir que nos indica qué es lo que tenemos cada uno para poder calcularnos y cobrarnos el correspondiente impuesto, el famoso IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles); y el plano de nuestra parcela catastral que allí aparece sirve realmente para saber "más o menos" que tenemos. Mientras que el Registro nos indica sin duda alguna "quien" es el dueño. La mejora de la ley radica en definir perfectamente los límites de nuestra propiedad, sin más o menos, o al menos indicando cuánto. Es decir se pretende definir y delimitar perfectamente de que somos dueños. Hasta ahora el Registro indicaba quien era el dueño, pero en algunos casos, hasta dónde eres dueño no estaba tan claro, ya que al describir físicamente la parcela-finca se hacía de modo literario y sus límites exactos a veces no estaban del todo claros, sobre todo en zonas rústicas o urbanas poco consolidadas. Lo que ahora ha producido un gran cambio es que las parcelas del Catastro (gráficas) se van a coordinar con las fincas del Registro (descritas de modo literario); y en el momento en que están inscritas y coordinadas adquieren su legitimación. Es decir, si en un futuro el titular de una finca registral tiene su representación geográfica inscrita en el Registro y coordinada con Catastro, se presumirá que es dueño de ese trozo de territorio, correspondiendo la prueba de lo contrario al oponente, previniendo así cualquier invasión o disputa posterior por problemas de linderos. Una vez inscrita una representación gráfica, el Registrador no podrá inscribir otra que la invada. Se hace una vez y dura para siempre, aunque físicamente desaparezcan los lindes; en cualquier momento se pueden recuperar, aunque haya pasado toda una vida.

Todo ello se va a hacer poco a poco, como montando las piezas de un gran puzzle del territorio, y ahora estamos empezando, ya se empiezan a colocar las primeras piezas, ya que se están viendo los primeros movimientos.

Así que... atención si en alguna de estas transacciones el Notario o el Registrador le muestra la parcela catastral y le pregunta si coincide con su propiedad, si no es así vaya con cuidado; ya que..., si para evitarse retrasos y algún gasto más sigue adelante, no olvide que si llega al Registro y se inscribe y coordina; para bien o para mal, se presumirá que esa es su verdadera propiedad y si su colindante ha inscrito a su vez su representación geográfica de acuerdo con dicha delimitación, la situación será algo más difícil de rectificar.

Su gran trascendencia también radica en la aceptación de los colindantes (no oposición). Para poder realizar una modificación gráfica de la línea que aparece dibujada en el Catastro hace falta la no oposición de su vecino colindante, es necesario este aviso para darle validez jurídica. Cuando se pretenda hacer la modificación del lindero, el Notario o el Registrador harán la notificación al vecino colindante. Por ello, ya sabe..., si le viene alguna notificación de estas; si está de acuerdo no hace falta que haga nada, en caso contrario tiene 20 días para oponerse. O sin más, si lo deja pasar, no olvide que su vecino inscribirá su finca en el Registro y coordinará con Catastro, y al final adquirirá la legitimación; y en el futuro si quiere cambiar cualquier cosa no va a ser fácil.

Así pues voy recomendado... al que quiere o debe inscribir su representación geográfica, no está de más que lo comente antes con sus vecinos para evitar que se opongan cuando pretenda inscribir. Y a los colindantes, si quiere que le avisen tenga también sus datos bien actualizados para que le localicen (muchas veces se paga el IBI, aunque aparezca a nombre de otro, y nos preocupa poco), ahora, esto es realmente importante si su vecino hace algún cambio y tienen que avisarle, tal vez no lo encuentren.

Ahora la ley permite una delimitación geográfica de la propiedad, un gran avance muy necesario, pudiendo llegar a afinar hasta centímetros en los linderos. Esto antes no era posible, así que... si uno quiere no tener problemas futuros y, valorando en cada caso si le resulta rentable: tiempo, dinero y la seguridad que le ofrece el nuevo sistema; existe ya un procedimiento para quienes quieran utilizarlo.

Un visionario Registrador dijo en una reciente jornada: "En 5 años los bancos no otorgarán hipotecas a fincas no coordinadas"; el tiempo exacto no puedo aventurarlo, pero con el resto estoy totalmente de acuerdo.

Tenga en cuenta que lo que haga ahora tendrá sus consecuencias en el futuro, sabiéndolo sabrá tomar la mejor decisión. Más vale arreglarlo bien una vez que no arrepentirse luego toda la vida. Cuando ponga su pieza del puzle; en el futuro será muy difícil cambiarla.



---

### **Carmen Femenia-Ribera.**

Ingeniero en Topografía. Doctor Ingeniero en Geodesia y Cartografía.

Escuela Técnica Superior de Ingeniería Cartográfica, Geodésica y Topográfica.

Departamento de Ingeniería Cartográfica, Geodesia y Fotogrametría.

Profesora Titular de Catastro. Universitat Politècnica de València

Blog: "¿Cuánto mide mi parcela?. Sobre Catastro, Cartografía y Delimitación de la Propiedad". <http://planosypropiedad.com>