

# El técnico en la oficina registral

Carmen Femenia Ribera; cfemenia@cfg.upv.es

Gaspar Mora Navarro; joamona@cfg.upv.es

Jose Martinez Llario

Eloina Coll

Departamento de Ingeniería Cartográfica, Geodesia y Fotogrametría

Universidad Politécnica de Valencia

Tras la implantación de la cartografía en los Registros de la Propiedad españoles, con el inicio del proyecto Geobase, ahora hace ya más de 10 años, es fundamental la labor de una nueva figura para el manejo de esta nueva información gráfica, el muchas veces denominado “técnico competente”. En estos momentos, en España existen, desde mitad del siglo XX los especialistas en el tratamiento de la información topográfica y cartográfica del territorio: los Ingenieros Técnicos en Topografía y los Ingenieros en Geodesia y Cartografía. Actualmente “migrando” al nuevo título de grado de Ingeniería en Geomática y Topografía (este año cursando el 2º curso en la mayoría de Universidades en donde se imparte esta titulación) y futuro Master.

En el nuevo título de grado se contempla más ampliamente, y de modo destacado, el estudio, dentro de la asignatura de Catastro, del Registro de la Propiedad y su coordinación con el Catastro; reconociendo así la importancia que la información gráfica y descripción física de las fincas registrales tiene en la gestión del territorio. En estos momentos, se contempla el formar del modo más adecuado a los nuevos técnicos que, en un ya presente y esperado futuro, sepan utilizar, manejar y tratar la información gráfica registral para dar un mejor servicio a la sociedad, sobre todo en lo referente a los problemas de delimitación de la propiedad.

Se explican los trabajos desarrollados por estos técnicos en la Oficina Registral, destacando ante todo la identificación correcta de las fincas registrales sobre la base gráfica (actualmente GeoBase). Se tiene en cuenta fundamentalmente la información catastral, con el propósito de trabajar con un mismo territorio, intentando coordinar la información de la finca registral con la información gráfica de la parcela catastral, a la espera de una futura coordinación entre ambos organismos. Esta labor es estudiada en el Registro de la Propiedad de Nules1. Se maneja gran diversidad de información y programas de gestión del territorio para facilitar la labor desarrollada, como los Sistemas de Información Geográfica, las técnicas de ejecución de cartografía, los sistemas de proyección y de coordenadas, el manejo de otras bases gráficas en internet (SEC, IDEE, SIGPAC, PNOA,...)... Así como el análisis e interpretación particular de cada uno de los casos que llega al Registro, elaborando un informe final sobre identificación gráfica de la finca registral. Fundamental también es la labor de atención al público, en cuanto el ciudadano llega a la Oficina Registral con variados problemas sobre linderos, superficies, excesos de cabida, deslindes, no coincidencias con Catastro,... y el técnico sobre propiedad le asesora, le ayuda a resolver el problema y le guía con los pasos a seguir.

Se plantean nuevos trabajos, a ser posible, sean desarrollados por estos técnicos en vista de las necesidades de la sociedad; del mismo modo que para regular todo esto son necesarios grandes acuerdos políticos, legislativos, económicos, ... que mientras tanto llegan, los técnicos aportan sus mejoras diarias a cada caso concreto.

## INTRODUCCIÓN

El sistema de administración del territorio existente actualmente en España no define de modo gráfico y exacto los límites de una propiedad. La cartografía catastral procede de un modelo latino y fiscal, en donde sirve como base fundamental para definir los límites de una propiedad y sus usos, para poder repartir equitativamente el impuesto territorial (el Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI). Por ello, no podemos usar dicha cartografía con un fin jurídico que nos permita delimitar exactamente la propiedad; la seguridad jurídica nos la da el Registro de la Propiedad, pero si bien lo hace en los derechos que inscribe, no podemos decir así de los datos físicos que describe o dibuja de una finca registral.

Así, muchas veces el ciudadano se encuentra confuso, y se hace mil preguntas: ¿Cuánto mide mi parcela? ¿Dónde llegan

sus límites? ¿Cuál es la superficie real?, incluso, llegado el caso: ¿Dónde está?. Estos casos son muy extendidos en zonas rústicas, en donde existe una gran indefinición de linderos, sobre todo cuando no son visibles en el terreno. El problema alcanza mayor magnitud, cuando esta zona, inicialmente rural, pasa a clasificarse como urbana, y su precio se multiplica considerablemente.

Por estas razones, es necesaria una cartografía que permita delimitar claramente la propiedad; y para ello es muy necesario tener en cuenta dos aspectos: el jurídico y el técnico. Desde el punto de vista técnico, la aportación de profesionales adecuados, en cualquier cartografía que se genere es fundamental; ya que permiten conocer todos los posibles casos que puedan surgir y con ello ayudar a aportar la mejor solución. En base a esto se explican las capacidades y los diversos trabajos que los técnicos competentes pueden realizar relacionados con las bases gráficas registrales; bien en el propio Registro/s, bien como autónomos; bien en el diseño de programas y procedimientos, o en cualquier otro lugar en el que se maneje información registral (tanto gráfica como de descripción física de fincas).

## EL TÉCNICO Y SU PREPARACIÓN UNIVERSITARIA

Tras la implantación de la cartografía en los Registros de la Propiedad españoles, con el inicio del proyecto Geobase, ahora hace ya más de 10 años, es fundamental la labor de una nueva figura para el manejo de esta nueva información gráfica, el muchas veces denominado “técnico competente”.

En estos momentos, en España existen, desde mitad del siglo XX los especialistas en el tratamiento de la información topográfica y cartográfica del territorio: los Ingenieros Técnicos en Topografía (ITT) y los Ingenieros en Geodesia y Cartografía (IGC). Agrupados actualmente en el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía (COITT) y en la Asociación de Ingenieros en Geodesia y Cartografía (AIGC).

Dichos profesionales “nacieron para hacer Catastro”. En el año 1870 se crea el Instituto Geográfico Estadístico / Catastral (actual Instituto Geográfico Nacional), cuya finalidad era la de realizar la cartografía catastral que cubriera todo el territorio español; para ello se crea el Cuerpo de Topógrafos (antecedentes de los ITT) y el Cuerpo de Ingenieros Geógrafos (antecedentes del IGC) dentro del Instituto Geográfico.

Actualmente, con el conocido Plan Bolonia, dentro del Espacio Europeo de Educación Superior, estos profesionales están “migrando” al nuevo título de grado de Ingeniería en Geomática y Topografía (IGT) y al futuro Master. En este curso 2011/2012 se imparte el 2º curso de la titulación de grado en las Universidades en donde se imparte esta titulación.

Hoy en día los conocimientos sobre Registro de la Propiedad se imparten en la asignatura de “Catastro”. En el nuevo título de grado se contempla más ampliamente, y de modo destacado, el estudio, dentro de la asignatura de Catastro, del Registro de la Propiedad y su coordinación con el Catastro; reconociendo así la importancia que la información gráfica y la descripción física de las fincas registrales tiene en la gestión del territorio. Siendo este el temario común acordado por todas las Escuelas donde se imparte la titulación. El próximo curso 2012/2013, en la mayoría de las Escuelas, se impartirá la asignatura de “Catastro” (3º curso de grado).

En estos momentos, se contempla el formar del modo más adecuado a los nuevos técnicos que, en un ya presente y esperado futuro, sepan utilizar, manejar y tratar la información gráfica registral para dar un mejor servicio a la sociedad, sobre todo en lo referente a los problemas de delimitación de la propiedad.

Además, se están desarrollando los pilares para diseñar el futuro Master, que vendrá a completar estos estudios; ahora es el momento para preparar la formación de los nuevos técnicos que permitan gestionar eficazmente la información gráfica del territorio.

Actualmente existen en España 13 Escuelas en donde se imparte la titulación de Ingeniero Técnico en Topografía, y 5 Escuelas en donde se imparte la titulación de Ingeniero en Geodesia y Cartografía; 4 de ellas comunes.

## APORTACIÓN A LAS BASES GRÁFICAS REGISTRALES

Los ITT y los IGC, y futuros IGC (a partir de ahora llamados Técnicos), los trabajos que desarrollan, en materia de propiedad, están relacionados con temáticas sobre Catastro, Registro de la Propiedad y Notariado; manejando y gestionando multitud y muy diversa información gráfica.



Figura 1: Instrumental – estación total utilizada en las mediciones por topografía clásica

Realizan la “gestión cartográfica” junto, en muchos casos, con mediciones en campo, *in situ*, “pisando” el terreno, y tratando directamente con los implicados. El Técnico está en donde está el problema, analizando cada caso de modo individual. En las mediciones en campo se utiliza la topografía clásica: estación total y/o GPS; siendo estas las técnicas más precisas métricamente; ya que directamente se realizan las mediciones sobre el terreno, y no sobre imágenes del mismo (fotografía aérea, ortofoto,...). El uso de la imagen del terreno es eficaz en muchos casos, pero cuando se trata de temáticas sobre propiedad es necesario “pisar” el terreno.

El Técnico, una vez identificado el linde (por acuerdo, con el estudio de elementos relevantes en el terreno, con el estudio de cartografía antigua, etc...), lo mide y documenta en el sistema de coordenadas UTM; de forma que, si desaparecen los linderos físicos, cualquier otro Técnico puede volver a situarlos con una precisión mejor de 5 cm.



Figura 2: Medición con GPS (Sistema de posicionamiento global)

El Técnico-Ingeniero conoce:

Técnicas de ejecución de cartografía (topografía clásica, fotografía aérea, fotogrametría, ortofotos, ...)

Sistemas de proyección y sistemas de coordenadas

Sistemas de referencia: desde el ED50 al ETRS89; este último, obligatorio en toda la cartografía oficial española en el año 2015 (legislación 2007).

Comprensión y manejo de información gráfica; entre ellas la información y cartografía catastral

Manejo adecuado de la cartografía histórica

Precisión y "validez" de la cartografía según sus fines

Limitaciones según las escalas de los planos

Manejo de diversas bases gráficas en internet (SEC, SIGPAC, PNOA, ...)

Manejo de software gráfico (propietario y libre: AutoCad, gvSIG, ...). Programación del software creando aplicaciones.

Sistemas de Información Geográfica (SIG)

Infraestructuras de Datos Espaciales (IDE), entre ellas la española: IDEE

Por estas razones el Técnico puede aportar todos estos conocimientos a las necesidades, tanto actuales como futuras, en la implantación de la información gráfica en los Registros de la Propiedad. Dando solución a cada caso concreto.

Si bien es cierto que, en esta materia concreta, sería conveniente un trabajo estandarizado de todos los Ingenieros y una automatización de procesos que permitan abaratar costes y agilizar trámites. El uso de las nuevas tecnologías permite el intercambio de información gráfica entre los Técnicos-Ingenieros, Catastro, Registro y Notariado, pero siempre con la utilización de estándares (actualmente ya existentes) y con el envío de información según las necesidades del organismo receptor.

## EL TÉCNICO EN LOS REGISTROS Y/O COMO AUTÓNOMO

Relacionado con las bases gráficas registrales, el Técnico puede realizar su labor, bien como Ingeniero autónomo, o trabajando en las propias Oficinas Registrales. Los trabajos desarrollados sobre temas de delimitación de la propiedad, se podrían realizar también en Ayuntamientos, o incluso en Oficinas Notariales; es necesario trabajar cerca del territorio y del ciudadano. Estas labores debieran ser estandarizadas; y que, un "Técnico de propiedad", indistintamente del lugar en el que trabaje, realizase del mismo modo sus tareas y con un cuadro de precios previamente establecido. Independientemente del Técnico que realice el trabajo, el precio y el resultado debieran ser el mismo. Para ello sería necesaria una buena base legislativa.

En este proceso es imprescindible la intervención y decisión del ciudadano. Tanto en la elección libre del técnico como en las decisiones finales en la resolución de conflictos sobre propiedad. El Técnico identifica el límite con la documentación disponible, escuchando al cliente, pero ateniéndose a las pruebas, y le aporta diversas soluciones y asesoramiento en base a sus conocimientos técnicos; pero el ciudadano, al final, es quien decide.

En relación directa a los trabajos desarrollados por el Técnico-Ingeniero en las bases gráficas registrales se encuentran: Manejo de programas de bases gráficas registrales utilizados en los Registros: Geobase, Geobase Web, Temple Sig Reg... y demás temas relacionados.

Resolución de problemas físicos en la identificación de las fincas inscritas.

Ánalisis de reparcelaciones aportadas al Registro: comprobación si los datos a inscribir son correctos.

<p>7º HERENCIA 6/12 1.333 / D/32 Venta</p>	<p><b>RUSTICA:</b> Es objeto de la presente inscripción SEIS DOCEAVAS PARTES INDIVISAS en pleno dominio de dos hanegadas y setenta y dos brazas, o sean, diecinueve áreas, treinta y nueve centíreas, de tierra huerto en término de Burriana, partida del Campa, riego del Caramit. Linda al Norte, [REDACTADO]; Sur, [REDACTADO]; Este, [REDACTADO] y Oeste, Camino de Ballester. Valoradas las participaciones en [REDACTADO] pesetas. CARGAS: NO TIENE. Las citadas participaciones indivisas de esta finca pertenecen según la inscripción 5º a doña [REDACTADO], la cual las adquirió por herencia de su esposo. Doña [REDACTADO] falleció con testamento y en la partición de los bienes de su herencia se adjudican las citadas participaciones de finca en cuanto a UNA DOCEVA PARTE INDIVISA EN PLENO DOMINIO al hijo don [REDACTADO] y las restantes CINCO DOCEAVAS PARTES INDIVISAS EN PLENO DOMINIO al hijo don [REDACTADO] PERATRE, a favor de los cuales así inscribo las seis doceavas partes indivisas de esta finca, para el primero en pago del legado de la cuota legítima estricta y para el segundo por título de herencia testada. La extensa es la inscripción 8º de la finca registral 4031, al folio 665 de este libro. Nules a once de junio de mil novecientos noventa y tres.</p>
<p>8º VENTA 1/2 N.P.</p>	<p><b>RUSTICA:</b> LA NUDA PROPIEDAD DE UNA MITAD INDIVISA de: la finca descrita en la inscripción 7º, Catastro: Esta finca y las registrales 4031 y 16659 forman la parcela 109 del polígono 22. Referencia Catastral: 12032A22001090000FE. NO TIENE CARGAS. Valorada en [REDACTADO], es titular del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca según las inscripciones 5º, 6º y 7º, y de seis fincas más, y VENDE la NUDA PROPIEDAD de UNA MITAD INDIVISA de todas las fincas por precio [REDACTADO] en su caso esta [REDACTADO]</p>

Figura 3: Inscripción registral de una finca

INFORME SOBRE IDENTIFICACIÓN GRÁFICA DE FINCAS REGISTRALES		
Finca Registral: 02024825 00	Ayuntamiento/Sección: Burriana	
IDUFIR: 12015000433036	Ref As./ Pres.: 1285/151	Nº Entrada: 201002912
Referencia Catastral: Polígono 17 parcela 678		
<b>HAGO CONSTAR</b>		
<p>que la finca arriba expresada <b>NO HA PODIDO SER IDENTIFICADA</b> en la Base Gráfica Registral Informatizada, en base a las siguientes circunstancias:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No se aporta Referencia Catastral en las inscripciones registrales.</li> <li>- La descripción aportada en las inscripciones registrales no se ha podido identificar sobre el plano catastral ni sobre la ORTOFOTO suministrada por el Instituto Cartográfico Valenciano</li> </ul>		

Figura 4: Informe sobre la identificación gráfica de fincas – finca no identificada

INFORME SOBRE IDENTIFICACIÓN GRÁFICA DE FINCAS REGISTRALES		
Finca Registral: 19227	Ayuntamiento/Sección: Burriana	
IDUFIR: 12015000383287	Ref As./ Pres.: 1285/151	Nº Entrada: 2010/2912
Referencia Catastral: Polígono 17 parcela 112		
<b>HAGO CONSTAR</b>		
<p>que la finca arriba expresada <b>ha sido identificada PROVISIONALMENTE</b> en la Base Gráfica Registral Informatizada, y la Referencia Catastral que se indica ha sido declarada <b>NO COINCIDENTE</b> con la descripción de esta finca, en base a las siguientes circunstancias:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La referencia catastral anteriormente indicada hace referencia a una parcela catastral del catastro de rústica. Tras consulta efectuada a la Sede Electrónica del Catastro, se resuelve que en la actualidad, dicha parcela está catastrada como inmueble urbano, por lo que la referencia que consta en las inscripciones registrales de la finca que nos ocupa no se corresponde con ninguna parcela catastral, según el plano de Catastro actualizado. Se acompaña plano con la identificación provisional de la finca para una mejor visualización por parte del propietario.</li> </ul>		

Figura 5: Informe sobre la identificación gráfica de fincas- identificación provisional

algunas limitaciones, que el/los Técnico/s intentan subsanar día a día; a la espera de la implantación del nuevo programa que las resuelva. Estando este ya desarrollado y en las pruebas finales.

Previo a la identificación de fincas registrales el Técnico-Ingeniero ha sido formado por personal técnico del Colegio de Registradores en el manejo de dicho programa.

Pasos a seguir en la identificación de fincas registrales en el programa Geobase:

Identificación de la finca sobre la ortofoto (utilizando la descripción literal que se da de la finca registral). Se destacan los datos como referencia catastral, linderos, paraje, superficie, propietarios fincas colindantes en fincas rústica...; o referencia catastral, calle, número de policía en fincas urbanas.

Se decide si la finca cumple los requisitos impuestos para ser validada, o al presentar discrepancias queda identificada

Análisis técnico de cualquier plano que se presente en el Registro.

Asesoramiento a los propietarios de las fincas que no han podido ser identificadas, explicación de motivos y pasos a seguir para que sean validadas.

Apoyo a otros compañeros del Registro en el análisis de escrituras, inscripción de hipotecas, ventas, embargos, herencias,... sobre temas relacionados con el análisis del territorio y con temas relacionados con Catastro.

Manejo de software gráfico (AutoCad, gvSIG,...), de bases gráficas en internet (SEC, SIGPAC, PNOA, IDEE,...) y otros programas (EXCEL, ACCESS,...) que complementen el programa de bases gráficas registrales utilizado en el Registro.

Identificación de fincas registrales en el programa Geobase

La labor a continuación desarrollada por el Técnico-Ingeniero (concretamente ITT) corresponde a diversas tareas realizadas en el Registro de la Propiedad de Nules 1 (Castellón), uno de los más pioneros en materia de implantación de cartografía. Actualmente, dicho Registro utiliza el programa Geobase (versión antigua), que tiene



Figura 6: Cartografía Catastral sobre Ortofoto PNOA, municipio de Burraina (Castellón). Sede Electrónica del Catastro (SEC)

provisionalmente.

Dibujo de la finca en la base gráfica utilizando la cartografía catastral, la ortofoto y la descripción de la finca (se comprue-

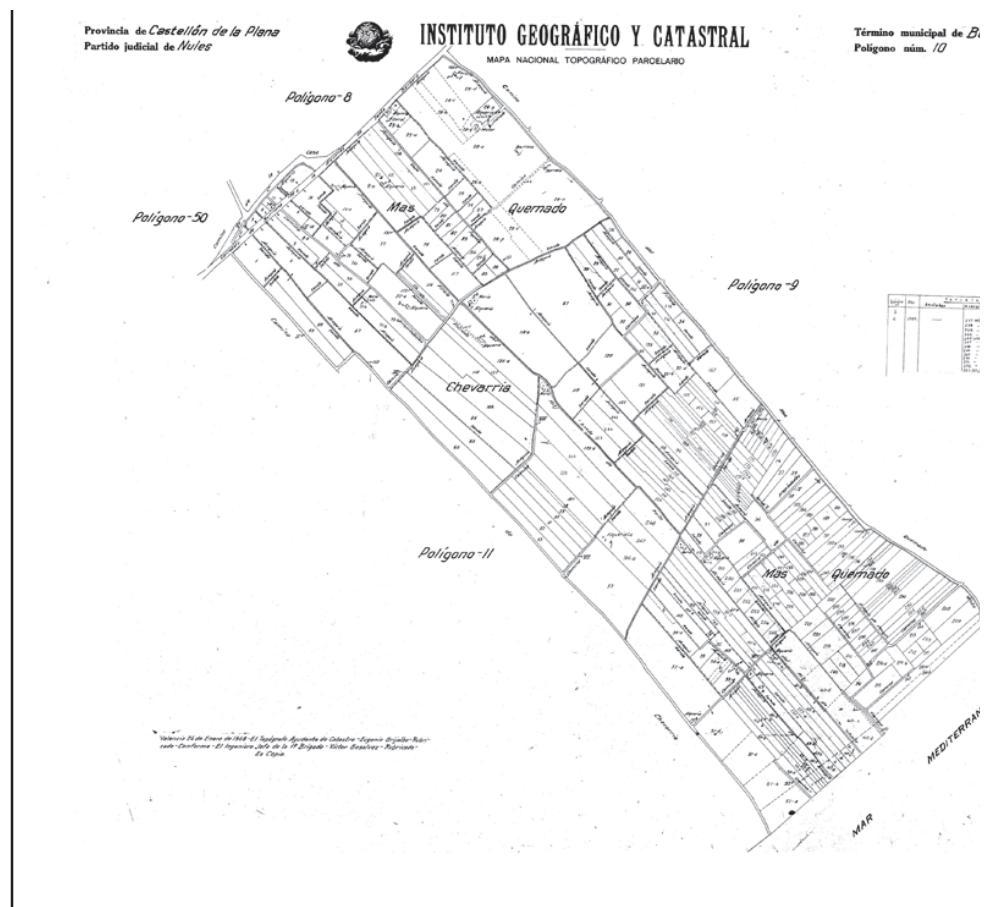


Figura 7: Cartografía histórica catastral, 1948 - Mapa Topográfico Parcelario (MTP), municipio de Burriana (Castellón). Gerencia Catastro



Figura 8: Superposición parcela catastral actual (negro), finca registral (blanco) y parcela catastral del MTP (naranja) sobre ortofoto ICV 2007

En el caso de que los límites aparentes en la ortofoto sean dudosos se analiza la cartografía catastral; si la superficie registral y catastral difieren en más del 10% la finca se identifica provisionalmente. Todo esto se indica en un informe final. Se realiza un informe final para cada finca, tanto esta sea validada o no en la base gráfica registral; en el caso de que sea identificada solo provisionalmente, los motivos se indican en el informe.

Se tiene en cuenta fundamentalmente la información catastral, con el propósito de trabajar con un mismo territorio, intentando coordinar la información de la finca registral con la información gráfica de la parcela catastral, a la espera de una futura coordinación entre ambos organismos.

Previo al informe final, el Registrador es quien valida definitivamente la finca firmando dicho informe; y decidiendo previamente si es correcta o no la identificación de cada una de las fincas que se inscriben en el Registro.

Este informe se entrega al propietario; y en el informe se indica lo siguiente:

**Finca validada:** Si el propietario no está conforme con la delimitación puede solicitar una rectificación aportando la documentación necesaria.

**Finca identificada provisionalmente:** Se puede presentar en el Registro la documentación que pudiera faltar. En caso de producirse un exceso de cabida se debe aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica y/o un plano realizado por un técnico competente.

Se maneja gran diversidad de información y programas de gestión del territorio para facilitar la labor desarrollada, como los Sistemas de Información Geográfica (SIG), el conocimiento de las distintas técnicas de ejecución de cartografía, los sistemas de proyección y de coordenadas, el manejo de otras bases gráficas en internet y otros programas de apoyo al Geobase. Así como el análisis e interpretación particular de cada uno de los casos que llega al Registro.

Sería interesante que, tras este análisis gráfico particular de cada finca en el Registro, esta información pudiera ser conocida por otros organismos como Catastro, Notariado y/o Ayuntamientos.

Atención y asesoramiento al ciudadano

Gran parte de las consultas del ciudadano en las Oficinas Registrales están relacionadas con el territorio: variados problemas sobre linderos, superficies, excesos de cabida, deslindes, no coincidencias con Catastro,... Por ello, el papel del Técnico en el Registro es de gran ayuda para resolver cualquier tipo de duda que tenga el ciudadano sobre la delimitación física de su finca. El Técnico sobre propiedad le asesora, le ayuda a resolver el problema y le guía con los pasos a seguir.

Como casos concretos se pueden señalar los siguientes:

ban linderos aparentes sobre la ortofoto).

Comparación superficie obtenida con la superficie registral, si no difieren más del 10% la finca pasa a ser dibujada definitivamente en caso contrario pasa a ser provisional.

Se asesora a los propietarios de las fincas, sobre todo en los casos de fincas no validadas; en donde se indica al propietario que información debe aportar y como conseguirla, para así poder validarla finalmente. Incluso se explica el significado del informe al ciudadano no experto en estos temas.

Se asesora a los propietarios de fincas ya inscritas en el Registro, pero no inscritas en la base gráfica registral, para poder identificarlas gráficamente.

En casos de exceso de cabida se indica al propietario que debe de hacer según la legislación (respecto al % de exceso de que se trate).

#### Otros trabajos a desarrollar

Además de las labores ya vistas, el Técnico-Ingeniero es capaz de desarrollar otras labores, que pueden ser interesantes, como:

Revisiones en campo, con visitas al terreno con el ciudadano; y si es necesario, con el correspondiente levantamiento topográfico. Para ello sería fundamental legislar adecuadamente el procedimiento a seguir, las labores a realizar y el cuadro de precios.

Obtención y manejo de cartografía, fundamentalmente obtenida a través de sedes electrónicas o a través de Infraestructuras de Datos Espaciales de diversos organismos.

Obtención y manejo de cartografía procedente de administraciones públicas, fundamentalmente la proporcionada por los Ayuntamientos en donde actúa el Registro.

Obtención y manejo de la cartografía histórica, fundamentalmente catastral para la resolución de conflictos. Análisis métrico de cada plano histórico según la técnica utilizada en su ejecución.

En estos casos es fundamental el Mapa Topográfico Parcelario (MTP), ya que permite resolver multitud de casos de identificación de fincas registrales que no coinciden exactamente con la referencia catastral, como los casos en los que se ha modificado la referencia catastral en Catastro.

Estudio de la cartografía catastral, desde el punto de vista del análisis de su validez métrica dependiendo de las necesidades de cada caso concreto.

Solapes de las distintas cartografías.

Comunicación técnica con Catastro, Notariado y Ayuntamientos, incluso Juzgados, sobre la información de la base gráfica registral

Diseño de informes gráficos y sobre descripciones físicas.

Programación y diseño de nuevas aplicaciones.

Apoyo en el diseño y desarrollo de los programas de identificación de fincas registrales, fundamentalmente por IGC.

### CONCLUSIONES

Para concluir, habría primero que hacerse esta pregunta: ¿Qué se pretende? ¿Qué se quiere resolver? Si se busca una base gráfica que delimita claramente la propiedad; o solo se dibuje de modo aproximado; del documento gráfico se busca... ¿un fin jurídico, fiscal o meramente informativo? En todo este proceso es necesaria la intervención del Registro y los Técnicos, además del Catastro, Notariado, Ayuntamientos y, no pueden faltar, los propios ciudadanos.

Si se pretende una cartografía que defina claramente los límites de la propiedad, el Técnico-Ingeniero competente debe participar activamente en el proceso. Fundamental es su aportación al proceso inicial, en donde interviene, junto con el ciudadano, en la delimitación de su propiedad en el propio terreno; siendo necesarios, en muchos casos, los deslindes.

En este caso habría que hacerse otra pregunta: ¿Cuál es el coste a asumir? ¿Quién asume dicho coste? En la mayoría de países en donde se realiza, el coste lo asume el ciudadano, aunque en muchos casos, con ayudas o subvenciones estatales. Se establece un cuadro de precios estándar según el valor del suelo.

Para obtener una cartografía con base jurídica y de precisión métrica se necesitan grandes decisiones estructurales, acuerdos entre organismos y colectivos implicados. Se deben decidir procedimientos, metodologías... el lugar a ocupar por cada colectivo. Y legislar al respecto.

Una vez aclarado el proceso, se trata de, como en un puzzle, y poco a poco, ir identificando finca a finca. A medida que hay más piezas en el puzzle, resulta más sencillo colocar las piezas nuevas. El momento de identificar una finca, deslindarla y medirla, normalmente es cuando existe un interesado en ella: compra o venta, herencia, reparcelación,... Teniendo en

cuenta que, en muchas ocasiones, se mide la finca para asegurarse de la superficie que se está comprando o vendiendo; con la tecnología actual, el procedimiento no agrega demasiados costos. De esta forma, en unos años, se conseguiría: evitar dobles inmatriculaciones, evitar que las fincas puedan ser invadidas, que los compradores sepan exactamente lo que compran, un reparto justo en las reparcelaciones,... En definitiva, el menor margen para el engaño y la mayor seguridad justifican sobradamente la inversión.

Es fundamental concienciar al ciudadano de que dichas reformas, si algún día se realizan, son para su propio beneficio (ahorro en problemas futuros); solo así se conseguirá que funcione.

Para terminar, destacar una frase del Vicedecano del Colegio de Registradores (en su momento) en una conferencia sobre “Coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro” en el año 1943 en el Colegio de Agrónomos (refiriéndose también a los Ingenieros Geógrafos del Instituto Geográfico): “El Catastro y el Registro parecen a veces dos enamorados, pero un poco egoístas que desean, si, vivir juntos; pero de morir, ni juntos ni separados”. Y seguimos actualmente como hace 70 años. Con la misma problemática, pero con los avances tecnológicos que permiten resolver el problema.

Tras estudiar propuestas, busquemos la mejor solución y la que seamos capaces de asumir, en estos tiempos de crisis; y entonces, decidamos y, por último, acordemos.

## BIBLIOGRAFIA

- BERNÉ-VALERO JL, FEMENIA-RIBERA C (2003) Gestión de la Propiedad: Coordinación Registro de la Propiedad y Catastro. Revista Estudios Geográficos. CSIC. Instituto de Economía y Geografía. Nº LXIV, 253: 579-604
- BERNÉ-VALERO JL, FEMENIA-RIBERA C. BENÍTEZ-AGUADO E (2008) Catastro en España. Departamento de Ingeniería Cartográfica, Geodesia y Fotogrametría. Universidad Politécnica de Valencia. Editorial Universidad Politécnica de Valencia, nº 41: 550 pp
- FEMENIA-RIBERA C (2011) Blog: ¿Cuánto mide mi parcela?. <http://planosypropiedad.com>
- GÓMEZ FAUS B (2011): Estudio cartográfico de las fincas registrales en el Registro de la Propiedad de Nules número uno. Proyecto Final de Carrera titulación Ingeniero Técnico en Topografía. Tutores: Gragera Ibáñez G y Femenia-Ribera C. Universidad Politécnica de Valencia.
- MORA-NAVARRO G, FEMENIA-RIBERA C, MARTINEZ-LLARIO J Y COLL E (2010): Gestión y publicación de los datos del Registro de la Propiedad utilizando software libre. IV Jornadas de SIG libre. Universitat de Girona

## AGRADECIMIENTOS

Se agradece la colaboración del Registrador de la Propiedad D. Gabriel Gragera Ibáñez y de los Ingenieros Técnicos en Topografía Miguel Vives Notari, Beatriz Gómez Ros y Gabriel Gragera Soroa.