

NOTA TÉCNICA

NUEVA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA Y DEL CATASTRO INMOBILIARIO QUE OBLIGAN A LA GEOREFERENCIACIÓN CATASTRAL DE LAS FINCAS Y MODIFICAN EL VALOR CATASTRAL EN SUELO URBANIZABLE.

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, han introducido cambios significativos para que la descripción de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad vengán acompañadas de la representación gráfica de la parcela georeferenciada, realizada conforme a la información que suministra el Catastro.

De las modificaciones que la Ley 13/2015 citada, hay dos que son de gran importancia para los arquitectos:

1. Cuando intervengan en parcelaciones o reparcelaciones u otras actuaciones que afecten a la descripción o características de las fincas, deberán describir estas georeferenciando los vértices que forman el polígono de la misma mediante el procedimiento establecido en el Catastro.
2. Cuando intervengan en valoraciones de fincas en suelo urbanizable deberán aplicar el nuevo criterio de valoración del suelo urbanizable, que depende del grado de consolidación del mismo y del estado de tramitación del planeamiento de desarrollo, el criterio se han ajustado a la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Con los cambios de estas legislaciones la Administración pretende coordinar las acciones de los Registradores y del Catastro para incrementar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, evitando errores de inscripción, una vez incorporada la información catastral, a los efectos legales, los datos de la finca, delimitación, ubicación y superficie del Catastro se considerarán ciertos. En la información que facilite el Registro de la Propiedad se indicará si la finca está coordinada con el Catastro y en qué fecha se hizo esa coordinación.

Por otra parte, el nuevo criterio de valoración del suelo urbanizable se ajusta más a la valoración real de dicho suelo, valorándose como bienes inmuebles de naturaleza rústica mientras no alcancen su desarrollo conforme a la regulación urbanística.

Por la importancia de estos cambios legislativos se recomienda la lectura detenida de la correspondiente ley.

En el siguiente enlace se puede acceder al texto de la ley:

<https://www.boe.es/boe/dias/2015/06/25/pdfs/BOE-A-2015-7046.pdf>

Enlace con la sede del Catastro, desde la que se pueden hacer las diversas operaciones:

<https://www.sedecatastro.gob.es/>

Esta documentación también está accesible en el siguiente enlace de mi Web:

<http://mmharquiasesor.es/index.php/men-asesoramiento/22-asesoramiento/arquitectos/19-art-arquitectos>