

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

26461 *Resolución de 20 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Pola de Siero, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de un colindante catastral, se suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa solicitada por el promotor.*

En el recurso interpuesto por don J. C. B. y doña A. B. M. F. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Pola de Siero, don Enrique Manuel Español Batalla, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de un colindante catastral, se suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa solicitada por el promotor.

Hechos

I

Mediante instancias suscritas por don J. C. B. y doña A. B. M. F. se solicitaba la inscripción de la representación gráfica de la finca registral número 65.146 del Registro de la Propiedad de Pola de Siero, con código registral único número 33016000096996, todo ello en base al levantamiento topográfico practicado por una ingeniera técnica en topografía, doña T. C. A., y que se reflejaba en un informe de validación gráfica.

II

Presentadas dichas instancias en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 734/2024 Asiento: 2742 Diario: 82.

Enrique Español Batalla, Registrador de la Propiedad de Pola de Siero, previo examen y calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, de los documentos presentados: 1.–Instancias suscritas por don J. C. B. y doña A. B. M. F.; 2.–Informe de Validación Gráfica emitido por la Sede Electrónica del Catastro con fecha trece de Enero de dos mil veinticuatro, con C.S.V.: (...); 3.–Certificado técnico expedido el día quince de Enero de dos mil veinticuatro por doña T. C. A., Colegiada número (...) en el Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica; presentados en este Registro telemáticamente por doña A. B. M. F. el día veintiséis de Enero de dos mil veinticuatro, Asiento 2742 del Diario 82, ha resuelto suspender la inscripción de la representación gráfica de la finca en base al I.V.G.A. presentado por los siguientes

Hechos y fundamentos de Derecho:

Mediante los documentos presentados, se solicita conforme a lo establecido en los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la representación gráfica de la finca registral 65.146, con C.R.U.: 33016000096996, inscrita al folio 20 del Libro 1.210 de Siero, Tomo 1.424 del Archivo, inscripción 7.^a, todo ello en base al levantamiento

topográfico practicado por la citada ingeniera técnica en topografía doña T. C. A., y que se refleja en el Informe de Validación Gráfica ya referido.

Con fecha veinticinco de Julio de dos mil veinticuatro se inicia el expediente a que se refiere el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, practicándose las correspondientes comunicaciones a los titulares de las fincas colindantes, en calidad de afectados en la operación, así como la publicación en el B.O.E. para aquellos que fueran desconocidos.

Con fecha ocho de agosto de dos mil veinticuatro, y hallándose dentro del plazo legal establecido para realizar alegaciones, comparece en el Registro doña M. J. C. P., en calidad de notificada y afectada en el procedimiento, como titular de la parcela catastral 33066A113005300000EF, y en posesión de escritura de herencia otorgada el día dieciséis de Octubre de dos mil dos ante el Notario de Pola de Siero don Andrés Santiago Guervós, protocolo 1408/2022, por la que se le adjudica la finca llamada (...), inventariada bajo el número ocho, la cual se identifica con la referida parcela catastral; y quedando debidamente acreditado ser la titular de la parcela colindante afectada, manifiesta que la representación gráfica de la finca registral 65.146 con C.R.U.: 33016000096996 que se pretende inscribir, invade parte de su propiedad, acompañando Informe Técnico realizado por la ingeniero agrícola doña A. M. F., Colegiada número (...) en el Colegio Oficial de Ingenieros Agrícolas de Asturias, del que resulta el levantamiento topográfico de su finca, resultando ser incompatibles las representaciones gráficas de la finca objeto de inscripción y de la finca propiedad de la colindante, existiendo solape entre ellas, como así se desprende de la siguiente captura (...)

Asimismo, superpuesta la geometría que ahora se pretende inscribir sobre Cartografía Catastral y PNOA de Máxima Actualidad, se observa que, dicha geometría no se corresponde con la realidad física de la finca establecida por los diferentes elementos físicos que la componen.



El opositor aporta una serie de documentos para tratar de poner de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la

representación gráfica se puede alterar el límite real entre ambas fincas, independientemente de lo que resulte físicamente en la actualidad, pudiendo afectar a los derechos de la colindante.

Por todo lo anteriormente expuesto, estimo la oposición elevada por la citada colindante, y se suspende la inscripción de la representación gráfica pretendida, instando a las partes a que lleguen a un acuerdo sobre la delimitación correcta de sus fincas, sin perjuicio de que en caso de no poder llegar a un acuerdo puedan acudir a los Tribunales ordinarios de conformidad con lo establecido en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria.

Resolución:

Y en base a los anteriores hechos y fundamento de derecho, se acuerda suspender la práctica de los asientos solicitados por los defectos subsanables indicados.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Enrique Español Batalla registrador del Registro de la Propiedad de Pola de Siero el día doce de septiembre de dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. B. y doña A. B. M. F. interpusieron recurso el día 26 de septiembre de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos

Primero. (...)

Segundo. Esta parte no está de acuerdo con la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad de Pola de Siero, por lo siguiente:

La resolución mediante la cual se suspende la práctica de los asientos solicitados es completamente arbitraria y las motivaciones expuestas son contrarias al ordenamiento jurídico español y a Derecho, por los defectos que a continuación se exponen:

1. Defecto del incumplimiento del trabajo topográfico de D.^a A. M. F. con las descripciones técnicas de la ley 13/2015, establecidas en las resoluciones conjuntas que la desarrollan.

El levantamiento topográfico entregado por el titular de la finca colindante, firmado por la Ingeniero Técnico Agrícola, D.^a A. M. F., no cumple con las especificaciones técnicas requeridas en las resoluciones conjuntas del Ministerio de Hacienda 11652 y del Ministerio de la Presidencia 11655, las cuales desarrollan 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.

La exigencia de la firma del técnico facultativo viene reflejada en las resoluciones que desarrollan la Ley 13/2015, que se encuentran previstas en su disposición adicional sexta: La Disposición General del Ministerio de Hacienda 11652 y la Disposición General del Ministerio de la Presidencia 11655. En ellas se dicta lo siguiente:

“Cuando se aporte una representación gráfica suscrita por técnico competente, la definición geométrica de las parcelas derivada de un trabajo topográfico contendrá la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices.”

“El técnico que suscriba la representación gráfica deberá declarar, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la presente resolución, siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento de los siguientes requisitos técnicos:”

A la vista de lo que pone en el texto normativo, podemos decir que el técnico facultativo firmante debe certificar mediante su firma el cumplimiento del trabajo respecto a los siguientes aspectos técnicos del trabajo topográfico que contempla la Ley:

a) Metodología de elaboración: la representación gráfica se podrá obtener mediante la realización de un levantamiento topográfico sobre el terreno, en el que se detallen, entre otras cuestiones, sus características técnicas y escala, o mediante otra metodología que se considere más apropiada al entorno de trabajo.

b) Sistema de georreferenciación: la descripción de las parcelas deberá estar georreferenciada en todos sus elementos. Se utilizará como sistema geodésico de representación el de la cartografía catastral, que es el sistema de referencia ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) y en el caso de Canarias el sistema REGCAN95, empleando en ambos casos la Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM), de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.

c) Topología: la representación gráfica de las parcelas deberá tener una topología de tipo recinto en la cual no existan auto intersecciones, pudiendo tener recintos inscritos en la finca (huecos, construcciones u otros). Los distintos objetos cartográficos adyacentes no pueden superponerse entre sí ni dejar huecos. En el caso de fincas discontinuas se efectuará una representación gráfica de cada una de las porciones que la compongan.

d) Representación sobre la cartografía catastral: los planos topográficos de las parcelas resultantes deberán estar representados sobre la cartografía catastral, a fin de permitir la comprobación de la correspondencia entre las parcelas objeto de las actuaciones y la descripción que figura en el Catastro Inmobiliario.

La representación gráfica comprenderá, por tanto, todas las parcelas catastrales que deban ser objeto de alteración o modificación, total o parcialmente, incluyendo no sólo las parcelas que correspondan con la finca objeto de la inscripción, sino también las parcelas catastrales o bienes de dominio público colindantes cuando resulten afectados, debiendo precisarse las partes afectadas y no afectadas.

La alteración cartográfica de las fincas afectadas habrá de respetar la delimitación del resto de las colindantes que resulte de la cartografía catastral, de modo que la delimitación del conjunto de las parcelas resultantes de la alteración o modificación, coincida con la delimitación del conjunto de las parcelas extraídas de la cartografía catastral, con una tolerancia en sus vértices de +/-1 cm.

Si se realiza un levantamiento topográfico que ponga de manifiesto que la cartografía catastral presenta un desplazamiento o giro, la representación gráfica resultante se deberá apoyar en la cartografía catastral existente respetando las distancias relativas. El técnico hará constar en su informe la magnitud y dirección del desplazamiento o giro observados.

e) Precisión métrica: la representación gráfica de las parcelas afectadas que proponga modificaciones o rectificaciones de la delimitación de las parcelas existentes en la cartografía catastral, deberá garantizar las precisiones métricas consecuentes con la metodología aplicada:

– Cuando la representación gráfica se derive de un levantamiento topográfico, éste deberá tener una precisión absoluta tal que el error máximo sea inferior a 25 cm y que el 85 % de los puntos tengan un error máximo de 20 cm, cualquiera que sean los medios utilizados (topografía clásica o técnicas de posicionamiento GNSS).

– Cuando la representación gráfica se realice mediante digitalización sobre la cartografía catastral, la precisión geométrica será de +/-0,20 m o de +/-0,40 m, según se represente sobre cartografía catastral urbana o rústica respectivamente.”

A la vista de lo requerido por la Ley 13/2015 deberá existir y realizarse la entrega de un documento con la firma del técnico competente, que deberá adjuntarse al trabajo topográfico y mediante el cual se certifique el cumplimiento de la Ley 13/2015 en todos y cada uno de los puntos anteriormente descritos, desde la letra a) hasta la letra e). Este documento, donde el técnico suscribe la conformidad y se hace responsable de las disposiciones de la Ley 13/2015 es de vital importancia en el procedimiento, ya que sólo mediante su petición y entrega se garantiza el cumplimiento con toda la normativa que afecta a este tipo de trabajos, e incluso se garantiza la continuidad de ese mismo trabajo con las exigencias las administraciones, existiendo la figura del profesional que se responsabiliza de la veracidad de lo suscrito.

En este caso en concreto la Ingeniera Técnico Agrícola, D.^a A. M. F., no aporta ninguna certificación firmada en el que se indique el trabajo topográfico realizado cumpla con las especificaciones técnicas exigidas en las resoluciones conjuntas de la Ley 13/2015. Por este motivo, no se encuentra garantizado que el levantamiento topográfico aportado se encuentre en el mismo sistema de coordenadas oficial, que el aportado por la Ingeniera Técnico en Topografía, D.^a T. C. A., y por lo tanto representen espacialmente ambos trabajos topográficos la misma realidad física del terreno.

El levantamiento topográfico aportado por la Ingeniera Técnico Agrícola D.^a A. M. F. puede haber sido perfectamente desplazado y no encontrarse en el sistema de coordenadas oficial. Los linderos representados en el plano aportado, han sido desplazados hacia arriba, hacia abajo o en cualquier dirección de los puntos cardinales, la distancia suficiente para invadir al gusto y de forma totalmente arbitraria el lindero que comparte con la propiedad del titular. El trabajo topográfico aportado por el colindante muestra que el trabajo topográfico de D.^a T. C. A. aparentemente invade parte de su finca, pero igualmente si observamos detenidamente, éste trabajo topográfico muestra que respecto al camino que se ubica en el sur de la finca colindante hay un hueco considerable respecto a la cartografía catastral, por lo que este hecho es un indicio claro de que el trabajo de D.^a A. M. F. ha sido desplazado de manera arbitraria hacia el norte, con el objeto claro de invadir parte de mi finca de manera totalmente irresponsable. Nada garantiza que el trabajo aportado por D.^a A. M. F. se encuentre en el mismo sistema de coordenadas, el sistema oficial al que hace referencia las resoluciones conjuntas.

La prueba fundamental de todo ello es que no existe ni se aporta certificación alguna suscrita por parte de la Ingeniero Técnico Agrícola D.^a A. M. F. que garantice que la finca colindante medida en el trabajo topográfico de su autoría representa exactamente la misma realidad física y por lo tanto representa los linderos en el mismo sistema de coordenadas, no garantizándose el cumplimiento de las directrices técnicas de las resoluciones conjuntas que desarrollan la Ley 13/2015. Por otro lado, no existe motivación por parte del registrador en el que indique que el trabajo topográfico aportado por D.^a A. M. F. cumple con las directrices técnicas de las resoluciones conjuntas. No está de más recordar que el trabajo topográfico de D.^a T. C. A., por el contrario, certifica el cumplimiento de las resoluciones conjuntas mediante su firma, actuando como técnico competente.

Por este motivo no debe ser aceptado el trabajo topográfico de D.^a A. M. F., por el motivo de que no cumple con las directrices técnicas establecidas en la Ley 13/2015, carece del obligatorio certificado del técnico que lo suscribe donde se certifica este hecho y el registrador no ha motivado el cumplimiento de su trabajo con el ordenamiento jurídico, por lo que se demuestra el defecto descrito.

2. Defecto de falta de competencias de D.^a A. M. F. para la suscripción de trabajos topográficos en el ámbito de la Ley 13/2015, según la doctrina y jurisprudencia del Tribunal Supremo establecida en la Sentencia de la sala de lo Contencioso-administrativo STS 1144/2023.

Las resoluciones conjuntas del Ministerio de Hacienda 11652 y del Ministerio de la Presidencia 11655, las cuales desarrollan 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, dictaminan que los trabajos topográficos deben encontrarse suscritos por técnico o facultativo competente. La definición de este concepto en la actualidad no es interpretativa ni se encuentra indeterminada, ya que el Tribunal Supremo ha establecido jurisprudencia acerca de lo que significa el concepto 'técnico competente' en el ordenamiento jurídico.

La Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo a través de la sentencia STS 1144/2023 deja bastante clara existencia de la reserva de actividad cuando en un texto normativo aparece el concepto "facultativo competente" o "técnico competente". Esto contradice frontalmente a la Resolución de 25 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública donde se llegaba a afirmar lo siguiente:

"...no resulta de la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General de Catastro de 26 de octubre de 2015 una determinada cualificación profesional exigible al técnico firmante del informe que contiene las coordenadas georreferenciadas de la finca cuya inscripción gráfica se pretende, por lo que, en consecuencia, no puede exigirse al técnico firmante del informe en que se basan las alegaciones del colindante una determinada cualificación profesional no exigida por las normas que regulan los requisitos técnicos aplicables a las representaciones gráficas alternativas que acceden al Registro."

Esta explicación es completamente simplista, contradice completamente y choca frontalmente con la doctrina y la jurisprudencia del Tribunal Supremo establecida en la STS 1144/2023, a la que tanto los notarios como los registradores de la propiedad se encuentran obligados a respetar y aplicar en sus procedimientos y actos, por lo que aplicar el párrafo establecido en la citada Resolución es un acto completamente arbitrario. La negación de la existencia de la reserva de actividad en la Ley 13/2015 en la exigencia de la firma del técnico competente para la realización de los correspondientes trabajos topográficos en el ámbito de la citada Ley es una falsedad palmaria. Habría que añadir la cuestión de que la explicación de la Resolución se encuentra redactada de manera deficiente ya que no distingue entre los trabajos resultantes de técnicas de "digitalización" sobre la cartografía catastral o trabajos derivados de levantamientos topográficos, lo cual determina la exigencia o no de la correspondiente firma del técnico competente, como se demostrará más adelante.

La Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo mediante la sentencia STS 1144/2023 ha dejado completamente clara la cuestión de la existencia de la reserva de actividad cuando alguna norma adjudica la ejecución de actividades o la prestación de servicios a unos profesionales con una titulación determinada a través de la figura del "técnico competente". Para entender un poco el contexto, la citada sentencia trata sobre la reserva de actividad para la realización de inspecciones técnicas en los edificios, y en la cual se equipara e incluye este tipo de inspecciones al proceso edificatorio del edificio, por lo que las competencias para realizar las ITEs son las determinadas en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Aunque la sentencia no trata directamente sobre las competencias de la figura del técnico competente de la Ley 13/2015, nos deja unas definiciones contundentes y explica de una manera muy clara lo que es un "técnico competente", afirmando la existencia de la correspondiente reserva de actividad que lleva implícito el concepto. Cualquier discusión acerca de la figura del técnico competente en la Ley 13/2015 no tiene cabida sin conocer ni aplicar la doctrina del Tribunal Supremo, que ahora está más clara que nunca. Ignorar los preceptos de la STS 1144/2023 desacredita automáticamente los argumentos que ignoran la reserva de actividad a unos determinados profesionales en la Ley 13/2015. Ante esto habría que preguntarse el

motivo por el cual todavía a día de hoy no se aplica la doctrina del Tribunal Supremo en los procedimientos de la Ley 13/2015. Pero lo que está claro es que en el ámbito de la Ley 13/2015 no se debe realizar ningún acto al margen del ordenamiento jurídico, ignorando sistemáticamente la jurisprudencia establecida en la sentencia STS 1144/2023.

Las dos resoluciones conjuntas que desarrollan la Ley determinan que los trabajos topográficos que sirven de base para la corrección de la cartografía catastral deben encontrarse suscritos por el técnico competente. Entre los argumentos esgrimidos que contradicen completamente la doctrina del Tribunal Supremo se encuentra el apelar a la supuesta indeterminación de la Ley 13/2015 a la hora de describir la titulación del que debe suscribir los trabajos topográficos, argumentando que al no existir una exigencia implícita en el texto normativo del titulado correspondiente que debe realizar los trabajos topográficos, pues el técnico competente puede ser cualquiera. Otras veces se argumenta que el técnico competente de la Ley 13/2015 es el técnico competente del artículo 10 de la Ley de Ordenación de la Edificación. Todos estos argumentos se demuestran ser falsos y todos derivan directamente de la negación sistemática de la existencia de la reserva de actividad. Sobre esto, la STS se expresa en los siguientes términos a la hora de hablar precisamente sobre este asunto:

“En algunos casos, la norma reserva la ejecución de dichas actividades o la prestación de los servicios (trabajos de proyección, elaboración y ejecución) a unos profesionales con una titulación determinada, este es el caso de los arts. 10.2.a), 12.3.a) y 13.2.a) de la Ley de Ordenación de la Edificación. En otras ocasiones, la norma prevé que su ejercicio le corresponda a los ‘facultativos competentes’ (este es el caso previsto en el art. 10 del Decreto 117/2018, de 24 de julio de la inspección técnica de los edificios en la Comunidad del País Vasco en el que se dispone que ‘la inspección técnica de los edificios será realizada por quien posea la titulación profesional habilitante según corresponda conforme a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación’), esto es, a aquellos que por razón de su preparación y competencia tengan los conocimientos y la cualificación técnica necesaria para desarrollar dicha actividad de forma fiable.”

La sentencia es muy clara en el sentido de que indica la existencia de dos maneras o vías para establecer la existencia de una reserva de actividad en cualquier norma que se precie. La primera es una vía, llamémosla coloquialmente “vía directa”, en la cual se indica expresamente la titulación requerida para la ejecución o prestación de unos determinados servicios a unos profesionales que disponen de una titulación determinada, como ocurre en el articulado de la Ley de Ordenación de la Edificación. La segunda vía, llamémosle coloquialmente “vía indirecta”, es la de establecer que esos mismos ejercicios les corresponda al “facultativo competente”, palabra que judicialmente es sinónimo de “técnico competente”, tal y como ocurre en el caso de la Ley 13/2015 y en las resoluciones conjuntas que la desarrollan. Está claro que este párrafo en la sentencia del Tribunal Supremo pone punto final al debate que ha habido durante estos últimos años acerca de la figura del técnico competente. Se podría pensar y de hecho así se ha defendido durante los últimos años la idea de que la inserción en un texto normativo del concepto de “técnico competente” es una completa indeterminación, un mero concepto abierto a interpretaciones de todo tipo y condición, y que por lo tanto se puede sostener la idea de que es sinónimo de que no existe una reserva de actividad en una determinada materia a unos determinados profesionales titulados. Pero la realidad indica que este tipo de argumentos y afirmaciones resultan ser en la actualidad completamente falsos, ya que el Tribunal Supremo sostiene lo siguiente:

“En ambos casos, es la norma la que restringe el ejercicio de una actividad a determinados profesionales, limitando en consecuencia el libre ejercicio de dicha prestación a otros colectivos.”

Esto viene a demostrar que es absolutamente indiferente cuál es la vía utilizada por el legislador, ya que de una manera u otra se acredita la existencia de la reserva de actividad al profesional que dispone de las competencias, ya sea con una atribución directa o bien utilizando el vocablo “técnico competente”. Da completamente igual, el resultado que es lo que realmente importa, se utilice la fórmula legal que se utilice, es exactamente el mismo ya que en ambos casos existe la reserva de actividad y esto es un hecho completamente indiscutible descrito en la sentencia. Esta es la doctrina del Tribunal Supremo y no admite interpretaciones posibles. No es cierto por lo tanto que el concepto de ‘técnico competente’ al no estar definida la titulación requerida en el texto normativo, no exista reserva de actividad a unos determinados profesionales titulados. No es cierto tampoco que “técnico competente” puede ser cualquiera que disponga de un seguro de responsabilidad civil que cubra las posibles negligencias del trabajo realizado. Como tampoco es cierto que la exigencia de la intervención del “técnico competente” para la realización de trabajos topográficos en el ámbito de la Ley 13/2015 no está definida en el ordenamiento jurídico español y por ende la técnica de la ingeniería topográfica en España no se encuentra regulada. Al igual que afirmar que la “delimitación precisa de las propiedades inmobiliarias”, el cual es un concepto inventado que no existe en el ordenamiento jurídico, pues tampoco dispone de regulación. La variedad de argumentos y discursos falsos derivados de la negación de la reserva de actividad en la Ley 13/2015 es amplia y variada.

La realidad es tajante y no admite discusión alguna, por mucho que se intente filosofar acerca de la figura del técnico competente, y por supuesto hay que mostrar respeto por las opiniones personales de cada uno, pero se da la circunstancia que se puede afirmar a estas alturas que la definición de la figura del técnico competente no es cuestión de opiniones personales o una cuestión de debatir sobre el asunto. El concepto de técnico competente lleva implícito el concepto de reserva de actividad ya que El Tribunal Supremo ha hablado y el tema está completamente zanjado. A la Administración a través de los actos de sus representantes no le queda otra solución que la de respetar su doctrina y jurisprudencia. Al igual que mantener a los técnicos no competentes en la Ley 13/2015 al margen de los trabajos topográficos de su ámbito, ya que no poseen ni la titulación requerida, ni las competencias ni por supuesto los conocimientos necesarios para ello. Únicamente se entiende que los técnicos no competentes pueden llegar a tener ánimo de lucro, pero esto último no es motivo alguno desde el punto de vista judicial para la aceptación de trabajos que no se encuentran dentro de su ámbito de competencia.

Se exponen a continuación una serie de conceptos legales que no pueden pasar desapercibidos para la valoración sobre las competencias en el ámbito de la Ley 13/2015 y que todos ellos se derivan de la doctrina establecida en la STS 1144/2023:

a) El concepto de reserva de actividad es compatible y acorde con la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, con la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y con la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de Unidad de Mercado.

Como era de esperar, en la sentencia también se realiza referencias a la Ley 20/2013 de Garantía de Unidad de Mercado, que implica también justificar el cumplimiento de la Ley 17/2009, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, así como la Ley 25/2009, conocida también como Ley Ómnibus, ya que las tres se encuentran íntimamente relacionadas sobre el asunto de las competencias de las titulaciones técnicas:

“Tales restricciones, desde la perspectiva contemplada en el art. 5 de la Ley de Garantía de Unidad de Mercado, están justificadas por razones imperiosas de interés general. Los posteriores actos administrativos, que en cumplimiento de estas previsiones requieren la intervención del profesional competente, no están obligados a motivar las razones de interés general, necesidad y proporcionalidad de dicha exigencia. La norma

que estableció la necesaria intervención administrativa y la reserva de una actividad a unos titulados ya ponderó tales razones de interés general y la proporcionalidad de su implantación.”

En otras palabras: la sentencia viene a decirnos sin dubitaciones de ningún tipo que la inclusión del concepto de “técnico/facultativo competente” en cualquier norma, así como ocurre precisamente en las dos resoluciones conjuntas que desarrollan la Ley 13/2015, ya han pasado de manera satisfactoria por, vamos a llamarlo de una manera coloquial el “filtro de la Ley Ómnibus” y lo que está claro es que en ningún caso deja de existir reserva de actividad. Por lo tanto no es cierto que por el hecho de la publicación hace años de la Ley 17/2009 y la posterior 25/2009 no existe reserva de actividad en la Ley 13/2015. No es cierto que por este último motivo no se puede exigir la intervención de un profesional en función de su titulación y conocimientos. La apelación a las citadas leyes para la negación de la reserva de actividad en la Ley 13/2015 por lo tanto no es un argumento válido. Igualmente es igual de falsa e incluso ridícula la afirmación de que la Ley Ómnibus se aplica en el ordenamiento jurídico español con una especie de retroactividad que hace que las competencias de las profesiones técnicas aprobadas por los correspondientes decretos varios lustros atrás, pues que dejan de tener efecto mediante una especie de derogabilidad que se teletransporta en el tiempo.

Respecto a las referencias existentes en la STS 1144/2023 a la Ley 20/2013, de Garantía de Mercado, hay que recordar lo que en esta Ley aparece en su artículo 5:

“Artículo 5. Principio de necesidad y proporcionalidad de las actuaciones de las autoridades competentes.

1. Las autoridades competentes que en el ejercicio de sus respectivas competencias establezcan límites al acceso a una actividad económica o su ejercicio, o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, motivarán su necesidad en la salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general de entre las comprendidas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

2. Cualquier límite o requisito establecido conforme al apartado anterior, deberá guardar relación con la razón imperiosa de interés general invocada, y habrá de ser proporcionado de modo tal que no exista otro medio menos restrictivo o distorsionador para la actividad económica.

3. La necesidad y proporcionalidad de los límites o requisitos relacionados con el acceso y el ejercicio de las profesiones reguladas se evaluará de conformidad con el Real Decreto 472/2021, de 29 de junio, por el que se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva (UE) 2018/958, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 28 de junio de 2018, relativa al test de proporcionalidad antes de adoptar nuevas regulaciones de profesiones.”

El punto 3 del artículo habla de las futuras y “nuevas regulaciones de profesiones”, por lo que no se entiende el argumento de que esta norma se aplica con efecto retroactivo en el tiempo. Lo que sí se puede afirmar con rotundidad es que los decretos de las competencias de los profesionales técnicos siguen estando vigentes. En resumen: las resoluciones conjuntas de la Ley 13/2015 ya han pasado el correspondiente filtro legal y la reserva de actividad intrínseca que lleva asociada la propia definición de “facultativo competente” o “técnico competente” ya cuenta con el visto bueno previo de la Ley de Garantía de Mercado y en concreto cumple con todas las directrices de su artículo 5. Todo texto normativo que incluya la palabra “técnico competente” indica que las autoridades competentes ya han establecido límites al acceso de una actividad económica, su ejercicio, o bien exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad.

Todo esto es exactamente lo que ocurre en la Ley 13/2015 y en sus resoluciones conjuntas donde se exigen requisitos técnicos en los trabajos topográficos, los cuales

deben ser suscritos por el técnico competente. La reserva de actividad en la Ley 13/2015 ya se encuentra motivada y no es necesario dar ningún tipo de explicación adicional. Por todo ello, no cabe la posibilidad de realizar una apelación a una supuesta vulneración en las cuestiones de la libertad de mercado, económicas y democráticas.

Para terminar de entender el encaje del concepto de la reserva de actividad con la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de Unidad de Mercado hay que leer lo que dice la STS 1144/2023:

“Sobre la formación de jurisprudencia relativa a la interpretación de los artículos 3, 10.2 a), 12.3 a) y 13.2 a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en relación con lo dispuesto en los artículos 5 y 17 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado.

De conformidad con lo razonado en el precedente fundamento jurídico, esta Sala, dando respuesta a la cuestión planteada que reviste interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia, declara que reiterando la doctrina fijada en las sentencias antes reseñadas procede afirmar que los artículos 3, 10.2 a), 12.3 a) y 13.2 a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, deben interpretarse en el sentido de que establecen una reserva competencial de actividad para la emisión de los informes de inspección técnica de edificios en favor de los arquitectos y aparejadores y arquitectos técnicos, que se revela compatible con las exigencias establecidas en el artículo 5 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, en cuanto cabe apreciar que concurre una razón imperiosa de interés general vinculada a la seguridad de las personas, que justifica la restricción al ejercicio de esta actividad por otros profesionales, en los términos del artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio y de la Directiva de Servicios y el resto de normas de la Unión Europea, lo que hace innecesario el planteamiento de cuestión prejudicial alguna.”

Reducir el asunto de que la reserva de actividad de las competencias técnicas puedan supuestamente atentar a la libertad de mercado a la frase “...lo que hace innecesario el planteamiento de cuestión prejudicial alguna” es evidente que es una respuesta del Tribunal Supremo realmente contundente y que no admite planteamiento en contra alguno. Ante tal doctrina se puede afirmar que en la cuestión de la reserva de actividad en la Ley 13/2015 igualmente no admite planteamiento alguno que haga referencia al artículo de la Ley 20/2013.

b) La exigencia de la intervención y la firma del técnico competente en el ámbito de la Ley 13/2015 únicamente se aplica a los trabajos topográficos y no se aplica a los trabajos derivados de las técnicas de “digitalización” sobre la cartografía catastral.

Para poder aclarar el asunto de la exigencia de la intervención del técnico competente en la Ley 13/2015, se transcribe a continuación exactamente lo que se redacta en las resoluciones conjuntas:

“Cuando se aporte una representación gráfica suscrita por técnico competente, la definición geométrica de las parcelas derivada de un trabajo topográfico contendrá la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices.”

“El técnico que suscriba la representación gráfica deberá declarar, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la presente resolución, siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento de los siguientes requisitos técnicos:”

De estos dos párrafos se pueden extraer dos grandes conclusiones, las cuales determinan sin ningún género de dudas el papel y la naturaleza del denominado “técnico competente” en el ámbito de la Ley 13/2015:

Conclusión primera: Cuando la geometría que representa la realidad física sea obtenida siempre a través de un levantamiento topográfico, éste debe encontrarse realizado y firmado por el denominado “técnico competente”, el cual evidentemente debe ser competente en la realización de levantamientos topográficos por ley, o lo que es lo mismo, poseer los suficientes conocimientos técnicos necesarios para la realización y suscripción del trabajo, argumento este que coincide con la doctrina del Tribunal Supremo y su jurisprudencia.

Además, esta condición sine qua non cobra todo el sentido en el momento que se establecen en las citadas resoluciones una serie de prescripciones técnicas, las cuales deben encontrarse garantizadas mediante la firma precisamente del profesional técnico competente. También es importante recordar, que las dos resoluciones conjuntas abren las puertas a todas las técnicas de la ingeniería geomática y la ingeniería topográfica, por lo que el técnico competente debe estar en posesión de todos esos conocimientos y haber estudiado para ello. Coincide además con las competencias del Ingeniero Técnico en Topografía establecidas en el Decreto 2076/1971, de 13 de agosto, por el que se regulan las facultades y competencias profesionales de los Ingenieros Técnicos en Topografía:

Artículo 1.

El título de Ingeniero Técnico en Topografía faculta y es exigible para el libre ejercicio de la técnica concreta topográfica y cartográfica, sin perjuicio de las atribuciones que correspondan legalmente a los Ingenieros geógrafos.

Artículo 2.

Las atribuciones de los Ingenieros técnicos en Topografía son:

Uno) El planeamiento y ejecución de toda clase de trabajos topográficos, realizados por procedimientos clásicos, fotogramétricos u otros, responsabilizándose de los mismos con su firma.

(...)

Esto es uno de los pilares fundamentales en los que se basa la definición de técnico competente, ya que como se ha dicho ya, la doctrina del Tribunal Supremo impone que el técnico competente debe poseer los necesarios conocimientos teóricos en la materia relativa al trabajo que suscribe. Con todo ello, debemos tener claro que el técnico competente que firme los trabajos topográficos en el ámbito de la Ley 13/2015 que sirven para la corrección de la cartografía catastral, debe dominar la ingeniería geomática y la ingeniería topográfica y en España ese técnico competente es aquel que dispone del título necesario para ejercer la profesión del Ingeniero Técnico en Topografía (Orden CIN/353/2009). Ante esto último tampoco cabe la posibilidad de argumentar la existencia de diversos grados o niveles de competencias, ya que semejante afirmación no se sustenta en el ordenamiento jurídico español. No es serio realizar afirmaciones de que un profesional puede llegar a ser más o menos técnico competente, o incluso de primera o segundas y terceras categorías. Tampoco cabe la posibilidad de decir que un profesional u otro es “el más o menos adecuado técnico competente” en el ámbito de la Ley 13/2015. Aventurarse a decir que se es técnico competente “un poco” por el mero hecho de haber cursado una asignatura en la universidad, un máster o cualquier otra formación en forma de cursillo, en cuyo título aparezca la palabra “topografía” o “cartografía” es una afirmación insostenible. Lo que está claro es que en el mundo del derecho las cosas son, o no son. Aplicado directamente a la definición del técnico competente en el ámbito de la Ley 13/2015 solo hay dos modos de ser: O bien se es técnico competente o no se es técnico competente, o lo que es lo mismo, se es

incompetente. No existe otro encaje legal más allá del ser o no ser, por lo que la aceptación de competencias parciales es un acto completamente arbitrario. A todo lo anterior hay que sumar que el técnico competente de la Ley 13/2015 no tiene desde el punto de vista legal absolutamente nada que ver con los todos los técnicos competentes de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE). Sobre esto mismo ya se habló y se dejó claro también en artículo anterior donde se hablaba de la sentencia judicial donde dejan muy claro este hecho, sin dar lugar a discusiones ni interpretaciones de ningún tipo. El artículo 10 de la LOE donde se define la figura del proyectista y que otorga competencias a un gran número de titulaciones, no sirve para todo, no se aplica ni por afinidad ni existe transposición para su aplicación a otras leyes, como es en nuestro caso la Ley 13/2015.

Conclusión segunda: Cuando la geometría que define una RGA no se haya generado a través de un levantamiento topográfico, no es necesaria la intervención de ningún técnico competente. No solamente es innecesaria su firma, sino que en realidad lo puede hacer cualquier ciudadano de a pie sin necesidad de contratar los servicios de terceras personas. Para realizar representaciones gráficas alternativas (RGA) mediante lo que en las resoluciones se denomina “digitalización” sobre la cartografía catastral, no se requiere la firma de ningún técnico. Es de reseñar que no parece que esté muy claro lo que significa exactamente el término “digitalización” pero todo parece indicar que éste término engloba a la realización de cualquier técnica para obtener una RGA que no sea la obtención de datos georreferenciados mediante técnicas de ingeniería topográfica, ya sea utilizar cualquier fuente, incluso de dudosa fiabilidad y precisión como son las herramientas disponibles en el portal web del catastro, trazar líneas sobre imágenes del Google Maps, calcar planos de escala inadecuada, etc.

A la vista de las conclusiones extraídas, se puede afirmar con rotundidad que únicamente es exigible la intervención del técnico competente en el ámbito de la Ley 13/2015 cuando se presente un trabajo topográfico en los procedimientos derivados de la Ley. Igualmente se puede afirmar que cualquier técnico competente del artículo 10 de la Ley de Ordenación de la Edificación, los cuales se encuentran perfectamente habilitados para la realización de técnicas de “digitalización” sobre la cartografía catastral, al igual que cualquier ciudadano de a pie, pero que en ningún caso actúan como la figura del técnico competente en el ámbito de la Ley 13/2015, ya que para las técnicas de digitalización las resoluciones conjuntas no exigen la firma y suscripción por parte de profesional alguno. Incluso para esto último, cualquier ciudadano puede realizar la técnica de digitalización sobre cartografía catastral con las herramientas adecuadas para ello, como pueden ser las habilitadas en el portal web de Catastro. Pero lo que es indudable es que no se puede afirmar que los técnicos competentes del artículo 10 de la LOE son técnicos competentes en materia de topografía por el mero hecho de poder actuar como técnicos para realización de técnicas de digitalización sobre la cartografía catastral y por supuesto que tampoco se puede realizar la afirmación de que son los técnicos competentes a los que hacen referencia las resoluciones conjuntas que desarrollan la Ley 13/2015. La afirmación de esto último es una falsedad y un argumento arbitrario sin sustento legal alguno.

c) La no existencia de grados o niveles de competencia en la figura jurídica del técnico o facultativo competente.

Otro hecho claro que describe la STS 1144/2023 es la inexistencia de grados de competencia en la figura del “técnico competente”. La sentencia no describe en ningún párrafo nada respecto a la existencia de diversos grados o niveles de competencia, ni hace diferenciación de competencias por diversas metodologías dentro de las especialidades técnicas, sino que realiza diferenciación por titulación, competencias profesionales establecidas y conocimientos técnicos adquiridos en función de los estudios de cada profesión, por lo que se puede afirmar con rotundidad que un profesional titulado se clasifica bien como técnico competente en una determinada materia o bien no lo es. Igualmente la STS 1144/2023 indica que para que un profesional pueda ser técnico competente en una materia determinada debe tener a la vez tanto

competencias como conocimientos en función de los estudios: las dos premisas al mismo tiempo y en ningún caso por separado. No se puede afirmar tampoco que un técnico competente lo es de manera parcial o simplemente “un poco”. En el caso de la ingeniería topográfica no es sostenible afirmar que un técnico determinado es competente porque pueda llegar a tener ciertos conocimientos de alguna técnica de la ingeniería topográfica.

En el caso en concreto de las competencias de los Ingenieros Técnicos Agrícolas, que es la titulación de D.^a A. M. F., la georreferenciación mediante técnicas de ingeniería topográfica se encuentra directamente vetada en el texto del Decreto 2094/1971, de 13 de agosto, por el que se regulan las facultades y competencias profesionales de su titulación, es decir, de los Ingenieros Técnicos de especialidades agrícolas:

“Artículo segundo. Con independencia de lo establecido en el artículo precedente, y sin perjuicio de las competencias atribuidas a los Ingenieros Superiores, los Ingenieros Técnicos, dentro de sus respectivas especialidades agrícolas, establecidas por el Decreto ciento cuarenta y ocho/dos mil novecientos sesenta y nueve, artículo tercero, apartado tres, tendrán las siguientes:

(...) C) En trabajos varios.

(...) Cuatro. Levantamientos topográficos en los que no se exijan triangulación ni nivelación de precisión.”

La georreferenciación no está en las competencias del Ingeniero Técnico Agrícola, ya que es un hecho sin discusión el asegurar que sin técnicas de triangulación pues no es posible la georreferenciación, por lo que motivar las competencias del Ingeniero Técnico Agrícola en el ámbito de la Ley 13/2015 resulta harto imposible. Las competencias del Ingeniero Técnico Agrícola en materia de topografía son muy limitadas y para trabajos de distinto cometido, en concreto para el desarrollo de los propios de su titulación y en ningún caso en el ámbito de la Ley 13/2015, al tener vetada directamente la georreferenciación en materia de técnicas de topografía. Aceptar la existencia de niveles de competencia en la figura del “técnico competente” por tener ciertas competencias o conocimientos parciales es un acto arbitrario por parte de la Administración.

Por el contrario, el ordenamiento jurídico español exige la intervención del Ingeniero Técnico en Topografía, que es el profesional que dispone de competencias plenas en materia de la técnica de la topografía. El concepto técnico competente exige las competencias plenas y no parciales de una materia en concreto tal y como deja claro la STS 1144/2023, ya que no se puede apelar a la existencia de niveles o grados de competencia. De tal manera se expresa el Decreto 2076/1971, de 13 de agosto, por el que se regulan las facultades y competencias profesionales de los Ingenieros Técnicos en Topografía:

Artículo 1.

El título de Ingeniero Técnico en Topografía faculta y es exigible para el libre ejercicio de la técnica concreta topográfica y cartográfica, sin perjuicio de las atribuciones que correspondan legalmente a los Ingenieros geógrafos.

Artículo 2.

Las atribuciones de los Ingenieros técnicos en Topografía son:

Uno) El planeamiento y ejecución de toda clase de trabajos topográficos, realizados por procedimientos clásicos, fotogramétricos u otros, responsabilizándose de los mismos con su firma.

(...)

Resulta determinante que las competencias para la suscripción y firma de toda clase de trabajos topográficos solo se de en las competencias del Ingeniero Técnico en

Topografía y no en las competencias de otras titulaciones. Por esto mismo, cuando una determinada norma exija la firma y suscripción de un trabajo topográfico por parte de técnico competente, es de aplicación directa el Decreto 2076/1971. Esto es lo que ocurre precisamente en la Ley 13/2015 y las dos resoluciones conjuntas que la desarrollan. Además se remarca en el Decreto que el Ingeniero Técnico en Topografía es el profesional que se responsabiliza de los levantamientos topográficos mediante su firma, cosa que no se da en las competencias de los Ingenieros Técnicos Agrícolas, donde ni siquiera se exige su firma en las competencias que tienen asignadas. Esto último es incompatible con el texto de las resoluciones conjuntas que desarrollan la Ley 13/2015, donde se exige la firma y suscripción de los trabajos topográficos en el ámbito de la citada Ley. El Ingeniero Técnico Agrícola no tiene competencias para la firma, suscripción y responsabilidad de los trabajos topográficos.

Si hacemos un repaso de lo exigido en el texto de las resoluciones conjuntas en la parte que desarrollan las prescripciones técnicas que deben respetar los trabajos topográficos, en ellas se habla de las distintas metodologías en materia topográfica:

e) Precisión métrica: la representación gráfica de las parcelas afectadas que proponga modificaciones o rectificaciones de la delimitación de las parcelas existentes en la cartografía catastral, deberá garantizar las precisiones métricas consecuentes con la metodología aplicada:

– Cuando la representación gráfica se derive de un levantamiento topográfico, éste deberá tener una precisión absoluta tal que el error máximo sea inferior a 25 cm y que el 85 % de los puntos tengan un error máximo de 20 cm, cualquiera que sean los medios utilizados (topografía clásica o técnicas de posicionamiento GNSS).

Voy a realizar un pequeño matiz acerca de este último punto que no debe en ningún caso pasar por alto, ya que la propia ley ya habla acerca de los medios que pueden ser utilizados para la realización del levantamiento topográfico suscrito por el técnico competente. Estos métodos incluyen tanto el uso de las modernas tecnologías GNSS, como la topografía clásica. Es decir, que para la realización de un levantamiento georreferenciado se deberá de tener los conocimientos necesarios para dotar de coordenadas absolutas en el sistema de referencia oficial aquellos puntos singulares del terreno que delimitan los bienes inmobiliarios. Si a eso le añadimos lo que se referencia en el punto a) en cuanto a metodología de elaboración, se abre la puerta a otros métodos indeterminados para la obtención de la georreferenciación. Con ello podemos afirmar que la Ley 13/2015 lo abarca todo en cuanto a metodología y medios de la técnica de la topografía. Todo trabajo topográfico sea cual sea su metodología cuyo fin último sea el de dotar de coordenadas georreferenciadas y realizar el cálculo de sus respectivas precisiones, se encuentra previsto y tiene encaje en la ley. Por lo tanto se puede afirmar taxativamente que la Ley 13/2015 contempla absolutamente todo el abanico de posibilidades para la obtención de la representación gráfica solicitada en cuanto a técnicas topográficas se refiere. Por lo tanto, el técnico competente deberá tener los conocimientos técnicos necesarios para poder suscribir un trabajo de semejantes características.

En cuanto a las competencias de D.^a A. M. F. son las propias de su titulación, la del Ingeniero Técnico Agrícola, determinadas en el Decreto 2094/1971, donde se establece que estos profesionales tienen directamente prohibida la realización de técnicas de triangulación en metodología de topografía clásica y por lo tanto tienen directamente prohibida la georreferenciación. En cuanto a conocimientos, el Ingeniero Técnico Agrícola no dispone de los suficientes conocimientos en materia de topografía, cartografía, cartografía matemática, geodesia, geometría euclídea, proyecciones cartográficas, etc. Tampoco dispone de los suficientes conocimientos en teoría de errores y su aplicación directa a las técnicas de topografía, por lo que es imposible que un Ingeniero Técnico Agrícola conozca lo que es el concepto de “precisión absoluta” y por supuesto que desconoce absolutamente todo lo que concierne al cálculo de los errores de los puntos que se exigen en las resoluciones. En otras palabras: el Ingeniero

Técnico Agrícola no tiene los suficientes conocimientos teóricos y técnicos exigidos, y en el caso de que firme un trabajo topográfico y certifique su cumplimiento con las prescripciones técnicas de las resoluciones, en realidad desconoce realmente lo que está firmando. Respecto a esto último, hay que tener en cuenta que si un profesional firma un certificado de cualquier naturaleza, para el cual no es competente, estaríamos hablando de un delito de intrusismo y falsedad, el cual hace referencia el Código Penal en su articulado:

Artículo 397.

El facultativo que librare certificado falso será castigado con la pena de multa de tres a doce meses.

El concepto “técnico competente” implica que el profesional titulado debe poseer plenas competencias en una materia específica y en ningún caso se puede argumentar la existencia de niveles o grados de competencias ya que esto último sería un acto arbitrario y una figura jurídica inventada, no amparada en el ordenamiento jurídico ni en la doctrina del Tribunal Supremo establecida en la STS 1144/2023. Las competencias plenas en una determinada materia, como son las competencias para la suscripción y firma de trabajos topográficos en el ámbito de la Ley 13/2015 no se suponen, sino que deben motivarse debido a la existencia de reserva de actividad. No existe el concepto ni la figura de “técnico competente parcial” por lo que las competencias de un Ingeniero Técnico Agrícola en el Ámbito de la Ley 13/2015 no están justificadas en el ordenamiento jurídico español ni en la doctrina del Tribunal Supremo.

d) Respecto a las competencias para la suscripción de trabajos topográficos en la Ley 13/2015 no se puede apelar a la aplicación del artículo 10 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, así como tampoco al artículo 4 de la Ley 12/1986, de 1 de abril, sobre regulación de las atribuciones profesionales de arquitectos e ingenieros técnicos.

Respecto a las competencias en materia de ingeniería topográfica en el ámbito de la Ley 13/2015 no es en absoluto procedente la aplicación del artículo 10 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, ya que tal y como indica la STS 1144/2023 el objeto de la regulación de la LOE es el del proceso edificatorio:

“La LOE, regula las figuras de los agentes de la edificación, de los que destacamos, a nuestros efectos, el proyectista (art 10), el director de obra (art 12) y el director de la ejecución de la obra (art 13). Todos ellos tienen la obligación de estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante, según corresponda en relación con los grupos de edificaciones del artículo de la LOE. Así, cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto”.

Aunque en resumen, la STS 1144/2023 viene a determinar que las inspecciones técnicas de los edificios forman parte del proyecto edificatorio, ha tenido que ser el propio Tribunal Supremo el que realice tal equiparación:

A juicio de esta parte, no merece reproche alguno la remisión a “la titulación profesional habilitante según corresponda conforme a la LOE”, puesto que inspeccionar y evaluar la conservación de los edificios de uso predominantemente residencial requiere tener la formación y cualificación profesional adecuada para redactar y llevar a cabo el proyecto edificatorio, lo que pone de manifiesto la conformidad a derecho de los preceptos recurrido.

Por este motivo, apelar la aplicación del artículo 10 que regula la figura del técnico proyectista en la Ley 13/2015 equivale a decir que la Ley Hipotecaria y la Ley del Catastro Inmobiliario forman parte de un proyecto edificatorio, lo cual es completamente absurdo y ridículo. La doctrina del Tribunal Supremo es clara y no da lugar a

interpretaciones, por lo que no es de aplicación el citado artículo en el ámbito de la Ley 13/2015 al no existir ningún tipo de afinidad ni transposición de los artículos de la LOE con otras leyes de distinto cometido.

A continuación se realiza un pequeño inciso haciendo referencia a un artículo de la Ley 12/1986, de 1 de abril, sobre regulación de las atribuciones profesionales de Arquitectos e Ingenieros Técnicos. En concreto para el caso que nos ocupa habría que poner el foco en su artículo cuarto:

“Cuando las actividades profesionales incluidas en los artículos anteriores se refieran a materias relativas a más de una especialidad de la arquitectura o ingeniería técnicas, se exigirá la intervención del titulado en la especialidad que, por la índole de la cuestión, resulte prevalente respecto de las demás. Si ninguna de las actividades en presencia fuera prevalente respecto de las demás, se exigirá la intervención de tantos titulados cuantas fuesen las especialidades, correspondiendo entonces la responsabilidad a todos los intervinientes”.

Respecto a esto último, conviene matizar que la intervención del técnico competente en la Ley 13/2015 solo se aplica en materia de ingeniería topográfica, y se exige la firma solo y exclusivamente para los trabajos topográficos, por lo que está meridianamente claro que solo se requiere para una y única concreta especialidad técnica y por lo tanto no procede apelar tampoco al artículo cuarto de la Ley 12/1986 para justificar la intervención de técnicos ajenos que no tienen nada que ver en la materia específica de la Ley 13/2015.

Por todo ello queda claro que el ignorar la realización de las motivaciones en materia de competencia en el ámbito de la Ley 13/2015, donde hay exigencia de la correspondiente reserva de actividad en materia de topografía y donde la realización y suscripción de determinados trabajos está vetado a aquellos que no disponen de las competencias y de los conocimientos técnicos necesarios, o bien el mero hecho de hacer competente a técnicos no competentes sin motivación alguna es un acto totalmente arbitrario. Las motivaciones para estos casos no pueden estar nunca basadas en la aplicación del artículo 10 de la Ley 38/1999 o bien el artículo 4 de la Ley 12/1986. Nadie es técnico competente “porque sí” y tampoco es válido argumentar que un técnico es competente porque la Dirección General del Catastro permite a cualquier técnico introducir su nombre y titulación en los Informes de Validación Gráficas (IVG). Decir que Catastro permite que cualquier titulación pueda ser “técnico competente” por este hecho es absurdo, además de una irresponsabilidad por parte de la Administración. Cualquier ciudadano tiene derecho a solicitar la motivación legal de la competencia de un profesional y solicitar la nulidad del acto en el caso de que las motivaciones sean contrarias al ordenamiento jurídico y un técnico no competente suscriba trabajos topográficos en el ámbito de la Ley 13/2015.

Por todo lo descrito en el actual punto, se demuestra que el defecto de la falta de competencias de D.^a A. M. F. para la suscripción de trabajos topográficos en el ámbito de la Ley 13/2015 queda suficientemente demostrado.

3. Defecto de la inexistencia de la motivación de las competencias de D.^a A. M. F., ingeniera técnico agrícola, para la suscripción del trabajo topográfico.

Las motivaciones de los actos administrativos constituyen una garantía fundamental para el administrado, otorgándole a éste la posibilidad de impugnar el acto al conocer las razones y las bases en las que se funda. De esta manera, igualmente se permite así el control jurisdiccional de la Administración, tal y como se establece en el artículo 106 de la Constitución Española. Teniendo en cuenta que la falta de motivación suficiente en los actos administrativos produce una completa indefensión del ciudadano al desconocer la razón o la causa de la actuación administrativa, esta situación provoca lo que se llama el principio de la interdicción de la arbitrariedad, el cual se describe también en el artículo 9.3 de la Constitución Española. En él se considera contrario a derecho cualquier decisión de los poderes públicos que carezca de fundamento suficiente, infrinja principios, incurra en manifiesto error de hecho, se encuentre adoptada de acuerdo con

razonamientos inaceptables por incoherencia o que conduzca a resultados absurdos. Teniendo en cuenta todo lo anterior y que en la Ley 13/2015 existe reserva de actividad en la realización y suscripción de trabajos topográficos que sirven como base para la generación de las representaciones geográficas alternativas (RGA) destinadas a la corrección de la cartografía catastral, por parte del técnico competente en función de la titulación, las competencias y los conocimientos teóricos adquiridos, la aceptación de este tipo de trabajos firmados por técnicos no competentes sin motivación alguna, o bien por meros argumentos sin fundamentos legales que incluso contradicen las sentencias judiciales (como es precisamente el caso de la STS 1144/2023) o bien porque sí, convierten automáticamente al acto administrativo en arbitrario y por tanto proscrito del ordenamiento jurídico y con una infracción formal determinante de nulidad.

La corrección de la cartografía catastral y las operaciones derivadas que se realicen en el Registro de la propiedad en el ámbito de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario es realizada mediante los correspondientes actos administrativos determinados por el ordenamiento jurídico y que cumplen la premisa de que éstos deben encontrarse lo suficientemente motivados, al ser actos que limitan derechos subjetivos o intereses legítimos. La motivación como requisito indispensable del acto administrativo habla la sentencia del Tribunal Supremo 713/2020, de 9 de junio, en los siguientes términos:

“La motivación constituye un requisito imprescindible en todo acto administrativo en la medida en que supone la exteriorización de las razones que sirven de justificación o fundamento a la concreta solución jurídica adoptada por la Administración. Este requisito, de obligado cumplimiento en el específico marco que nos movemos conforme preceptúa el artículo 35 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, resulta de especial relevancia desde la perspectiva de la defensa del administrado ya que es la explicitación o exteriorización de las razones de la decisión administrativa la que le permita articular los concretos medios y argumentos defensivos que a su derecho interese y, además, permite que los tribunales puedan efectuar el oportuno control jurisdiccional. La exigencia de motivación no exige, empero, una argumentación extensa, sino que, por contra, basta con una justificación razonable y suficiente que contenga los presupuestos de hecho y los fundamentos de Derecho que justifican la concreta solución adoptada.”

La necesidad de las motivaciones en los actos administrativos hacen desaparecer cualquier arbitrariedad, de tal manera que el administrado puede conocer las razones motivadoras del acto y apreciar si la Administración actúa dentro de los límites establecidos, posibilitando la interposición de recursos. Esto lo deja bastante claro la sentencia del Tribunal Constitucional 77/2000:

“Sin embargo, para no forzar los conceptos manipulando las palabras, parece necesario distinguir entre la existencia del razonamiento en que consiste la motivación y su discurso. Cuando la haya formal y materialmente, no solo bastante sino clara e inequívoca, con argumentos extraídos del acervo jurídico, la realidad de su existencia no podrá ser negada o desconocida en función de que se compartan, o no, la argumentación o las conclusiones a las cuales se llegue. La motivación no consiste ni puede consistir, por tanto, en una mera declaración de conocimiento y menos aún en una manifestación de voluntad que sería una proposición apodíctica, sino que esta -en su caso- ha de ser la conclusión de una argumentación ajustada al tema o temas en litigio, para que el interesado, destinatario inmediato pero no único, y los demás, los órganos judiciales superiores y también los ciudadanos, puedan conocer el fundamento, la ratio decidendi de las resoluciones. Se convierte así en una garantía esencial del justiciable mediante la cual, sin perjuicio de la libertad del juez en la interpretación de las normas, se puede comprobar que la solución dada al caso es consecuencia de una exégesis racional del ordenamiento y no el fruto de la arbitrariedad”.

Teniendo claro que los actos administrativos deben ser motivados, y la cuestión planteada de que respecto al profesional que realiza y suscribe los trabajos topográficos en el ámbito de la Ley 13/2015, la cual indica que debe ser un “técnico competente”, esto quiere decir que debe ser un titulado que debe poseer los suficientes conocimientos teóricos para suscribir las prescripciones técnicas establecidas en las resoluciones conjuntas. Es decir, que la existencia de reserva de actividad en función de la titulación es un hecho. Teniendo en cuenta esto último, se puede confirmar que la afirmación de que el técnico competente de la Ley 13/2015 puede ser cualquier titulado porque no existe reserva de actividad y esgrimir que esto es así porque el texto de la propia Ley no exige ninguna titulación al respecto, es un argumento completamente falso, un argumento que por desgracia a día de hoy ya ha llegado demasiado lejos y que se le debe poner fin. La reserva de actividad en función de la titulación debe demostrarse en función de las competencias reservadas por las leyes para cada profesional, tal y como indica la STS 1144/2023. La mera existencia de la reserva indica restricciones a las titulaciones que no poseen ni los conocimientos, ni las competencias. Todo ello viene a demostrar que la competencia para la realización de los trabajos topográficos que sirven de base para las RGA que modifican la cartografía catastral se debe demostrar y acreditar la competencia del técnico que suscribe este tipo de trabajos, o lo que es lo mismo: la competencia debe ser motivada por los representantes de la Administración para que el acto administrativo no sea arbitrario. De esta manera recuerda esta cuestión la Resolución de 25 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

“(…) siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras)”.

Al no encontrarse motivada la competencia de la Ingeniero Técnico Agrícola, D.^a A. M. F., al existir reserva de actividad en la suscripción de trabajos topográficos en el ámbito de la Ley 13/2015, y por lo tanto no hacerse referencia a los decretos que determinan las competencias de la titulación que ostenta, no debe tenerse en cuenta su trabajo topográfico mediante el cual se basa todo el argumentario del registrador de la propiedad, que provoca la suspensión de la inscripción de la representación gráfica, por lo que la suspensión es completamente arbitraria y nula de pleno derecho, demostrándose el defecto descrito.

4. Defecto de la aceptación de trabajos suscritos por técnico no competente: la determinación de la nulidad de pleno derecho del acto administrativo derivado de este hecho.

El concepto de nulidad de pleno derecho es un concepto que viene desarrollado en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En él podemos ver en qué consiste el concepto:

Artículo 47. Nulidad de pleno derecho.

1. Los actos de las Administraciones Públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes:

- a) Los que lesionen los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional.
- b) Los dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio.
- c) Los que tengan un contenido imposible.
- d) Los que sean constitutivos de infracción penal o se dicten como consecuencia de ésta.

e) Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados.

f) Los actos expesos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición.

g) Cualquier otro que se establezca expresamente en una disposición con rango de Ley.

2. También serán nulas de pleno derecho las disposiciones administrativas que vulneren la Constitución, las leyes u otras disposiciones administrativas de rango superior, las que regulen materias reservadas a la Ley, y las que establezcan la retroactividad de disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales.

Respecto a esto, se puede poner de nuevo el ejemplo de nuevo el tema de la Ley de Ordenación de la Edificación, cuyo texto determina si un técnico es competente o no para la realización de un proyecto de obras de edificación, de una naturaleza u otra. La reserva de las competencias en función de las titulaciones de los profesionales se encuentra determinado en su artículo 10. Los profesionales técnicos no deben excederse de sus competencias en función de la naturaleza de la edificación, ya que en el caso de que realicen y suscriban proyectos técnicos de los que no son teóricamente competentes, se exponen a que las licencias obtenidas posteriormente en base a esos mismos proyectos técnicos, al no encontrarse firmados por el técnico competente que corresponde, se declaren nulas de pleno derecho. Todo esto es conforme al artículo 47, punto 1, letra f) de la citada Ley 39/2015, donde se declaran nulos los actos expesos o presuntos como pueden ser las licencias urbanísticas. Por supuesto que igualmente podemos hablar de la nulidad de otro tipo de actos administrativos como también son las operaciones de los bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad que realizan al amparo de la Ley 13/2015. También en estos casos se puede solicitar la nulidad del acto, como no, en el caso de que el proceso, sea contrario al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición.

El concepto está meridianamente claro y es extraordinariamente sencillo de entender por cualquier persona sin necesidad de ser experto en asuntos jurídicos y no da lugar a interpretaciones: los trabajos topográficos realizados en el ámbito de la Ley 13/2015 y las dos resoluciones conjuntas que la desarrollan deben estar suscritos por el técnico competente. Es importante recordar también que no existe el concepto de grados de competencias: Un profesional no es más o menos técnico competente para alguna cosa determinada. Tampoco se es técnico competente “un poco”. Argumentar que un profesional ha adquirido competencias en materia de topografía en base a la experiencia es afirmar que existe una especie de “prescripción adquisitiva de competencias” lo cual ya no solo es una invención, sino que es tremendamente ridículo.

El caso es que son infinidad los ejemplos de sentencias judiciales que hablan de la cuestión de la nulidad de pleno derecho en este tipo de casos y la cuestión está más que clara. Como por ejemplo, podemos leer en la sentencia del Tribunal Supremo núm. 2.621 de 15 de septiembre de 1993, donde dice lo siguiente:

“...Dicha cuestión central ha de resolverse por la jurisdicción decidiendo en Derecho sobre las competencias de unos y otros profesionales de acuerdo con el ordenamiento jurídico (...) De ahí se concluye que la licencia se otorgó para un proyecto de obras que no estaba suscrito por el técnico competente, sin que pueda aceptarse la alegación del Ayuntamiento (...) fallamos Que debemos estimar y estimamos el presente recurso de apelación y que revocamos la sentencia apelada en cuanto declaró inadmisibile el recurso, por lo que entrando en el fondo del asunto declaramos asimismo nulo por no conforme a Derecho el otorgamiento de licencia municipal que no había sido solicitada con arreglo a un proyecto suscrito por el técnico competente (...).”

Aunque cuando se dictó esta sentencia no estaba en vigor la Ley de Ordenación de la Edificación, da cuenta de que el asunto ya viene de largo. En el mismo sentido habla la sentencia 00134/2018 del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura:

(...) el recurso contencioso administrativo se dirige contra la Desestimación de la solicitud de nulidad de la Licencia de obras. El que el debate se haya centrado en la validez de la Licencia de obras -al ser el acto administrativo que habría incurrido en un vicio de nulidad- (...) En consecuencia, se trata de una edificación de nueva planta de uso residencial que se incluye expresamente en la tipología que corresponde proyectar a los Arquitectos. Frente a ello, el recurso de apelación no ofrece argumento que desvirtúe la fundamentación fáctica y jurídica de la sentencia sobre el tipo de obra, su uso residencial y la competencia de los Arquitectos para la redacción de este proyecto.(...) No se alega norma alguna que atribuya a los Ingenieros Técnicos de Obras Públicas la competencia para la redacción de este tipo de proyectos, de modo que el Ayuntamiento concedió la Licencia de obras incumpliendo la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, por lo que debió estimar la solicitud de nulidad presentada por el COADE y anular la Licencia de obras indebidamente concedida.

El concepto de “vicio de nulidad” se puede aplicar por supuesto y como no también a la Ley 13/2015. En esta sentencia llama poderosamente la atención el hecho de que argumenta que es el técnico no competente (o técnico incompetente) el que debe acreditar o argumentar su competencia en el caso concreto que trata. Parece ser que desde el punto de vista judicial las competencias de entrada no se presumen. ¿Por aparentemente sí se presumen competencias en el ámbito de la Ley 13/2015? Como era de esperar, en el texto de la sentencia el supuesto argumento es completamente inexistente, como también ocurre en multitud de casos de aplicación de la Ley 13/2015, donde al igual que en la LOE se exige la intervención del técnico competente, en este caso para la realización de levantamientos topográficos con las prescripciones técnicas establecidas en las resoluciones conjuntas que la desarrollan. No es en el caso de la realización de la técnica de “digitalización sobre cartografía catastral”, en la cual no se exige la intervención de ningún técnico competente como ya se vio anteriormente. Con las sentencias judiciales en la mano el concepto está claro: si el levantamiento topográfico no se encuentra suscrito por técnico competente pues todo acto administrativo derivado de él pues es nulo de pleno derecho. Esto es así, y por este motivo se debe rechazar tajantemente todo trabajo topográfico que no esté suscrito por técnico competente, es decir, por aquel que dispone de la titulación suficiente para ejercer la profesión de Ingeniero Técnico en Topografía en España. ¿Por qué se puede afirmar todo lo anteriormente expuesto? La respuesta la encontramos también en el articulado de la Ley 39/2015:

Artículo 37. Inderogabilidad singular.

1. Las resoluciones administrativas de carácter particular no podrán vulnerar lo establecido en una disposición de carácter general, aunque aquéllas procedan de un órgano de igual o superior jerarquía al que dictó la disposición general.

2. Son nulas las resoluciones administrativas que vulneren lo establecido en una disposición reglamentaria, así como aquellas que incurran en alguna de las causas recogidas en el artículo 47.

Las sentencias jurídicas ponen de manifiesto que no se debe aceptar ningún trabajo topográfico que se encuentre firmado por técnico no competente. En caso contrario se abre la puerta a solicitar la nulidad del acto, con todas las consecuencias jurídicas que eso conlleva. No se puede ignorar este hecho por parte de la Administración y aquellos ciudadanos que no deseen que se vulneren sus derechos en materia de la delimitación de sus inmuebles pues deben tener en cuenta que una cuestión tan seria como es la propiedad inmobiliaria y el derecho a la propiedad privada las cosas se deben realizar con las suficientes garantías jurídicas. Esto solo se logra haciendo cumplir la ley 13/2015, sus resoluciones conjuntas y el resto del ordenamiento jurídico español,

donde los levantamientos topográficos son protagonistas principales y el técnico competente que los suscribe pues tendrá que ofrecer todas las garantías jurídicas habidas y por haber. En caso contrario, pues el acto es nulo de pleno derecho, ya que los tribunales de justicia así lo manifiestan en estas cuestiones. Son innumerables este tipo de sentencias que al final todas avanzan en un único sentido hacia la idea de la nulidad del acto administrativo en el caso de que la documentación esté firmada por técnico no competente, por lo que se demuestra el defecto descrito.

En base a todo lo anteriormente expuesto,

Solicitamos de este organismo que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, en su virtud, tenga por interpuesto en tiempo y forma Recurso potestativo contra la resolución dictada en el presente procedimiento, y tras los trámites de rigor, acuerde la procedencia de iniciar el procedimiento del art. 199.1 de la LH para la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca con número de referencia catastral 33066A113005310000EM, en base al informe de la topógrafa Dña. T. C. A., para la que se solicita.»

IV

Mediante escrito, de fecha 9 de octubre de 2024, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe hacía constar, entre otros extremos, lo siguiente:

«Con n.º de registro de entrada 734/2024 se presenta telemáticamente en este Registro por Don J. C. B. y Doña A. B. M. F., bajo el asiento n.º 2742 del Diario 82, instancia privada solicitando la inscripción de la representación gráfica de la finca 65.146 de este Registro conforme al art. 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Con fecha 29 de Enero de 2024 se expidió calificación negativa del referido documento decidiendo no iniciar el expediente a que se refiere el art. 199.2 LH por los motivos que en la misma se adujeron, calificación que fue recurrida ante la DGSJFP por el presentante, recayendo Resolución de fecha 25/04/2024 en la que sin entrar en el fondo del asunto ordena que se inicie el expediente de solicitud de inscripción de representación gráfica, bien por los trámites del art. 201 LH o bien por los del art. 199.2 LH.

Dicha resolución se publica en el BOE el 17/05/2024 (A-2024-9963) y transcurridos los dos meses reglamentarios sin haberse presentado recurso, ante la decisión del presentante de no acudir al procedimiento del art. 201 LH, éste opta por iniciar de nuevo el procedimiento señalado en el art. 199.2 LH ante este Registro, por lo que, con cumplimiento de los requisitos exigidos en la legislación hipotecaria, se inicia el mismo de acuerdo con dicha resolución y se expide una nueva calificación denegatoria de la inscripción solicitada con fecha 12 de Septiembre de 2024.

Con fecha 26/09/2024 se recibe en este Registro remitido por la DGSJFP escrito de recurso contra dicha calificación presentado por los interesados con fecha de entrada en el Centro Directivo de 24/09/2024 procediendo a practicar la correspondiente prórroga del asiento de presentación mediante nota electrónica del mismo conforme al art. 327 de la Ley Hipotecaria.

En cuanto a la calificación recurrida

En primer lugar, debe precisarse que existe una confusión evidente en el escrito de recurso en el que parece que se recurre la calificación de (sic) 2 de Febrero de 2024 (debe de referirse a la de 29 de Enero de 2024), ya recurrida y resuelta por el Centro Directivo, por lo que ha de entenderse que se refiere en realidad a la calificación negativa de fecha 12/09/2024, si bien es confuso también el *petitum* final, pues en lugar de solicitar la revocación de dicha calificación, lo que se solicita es la procedencia de iniciar el expediente del art. 199.2 LH, carente de sentido pues ya se ha iniciado, finalizado y culminado recayendo resolución de calificación denegatoria por este Registro.»

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de abril de 2024 y las en ella citadas.

1. El registrador suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa solicitada por el promotor del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria porque consta oposición de un colindante catastral que aporta su propia georreferenciación, la cual resulta ser invadida parcialmente en su parte norte por la parte sur de la del promotor. Además, el registrador aprecia, a la vista de la ortofotografía del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, que la del promotor «no se corresponde con la realidad física de la finca establecida por los diferentes elementos físicos que la componen», todo ello con la información visual que se ha reproducido más arriba.

Los promotores del expediente, aunque cometen ciertos errores en su escrito de recurso al identificar la nota de calificación recurrida y el suplico final, como se explica en el informe del registrador, recurren en un extenso escrito, transcrito más arriba, en que en esencia alegan:

- Que «nada garantiza que el trabajo aportado por D.^a A. M. F. se encuentre en el mismo sistema de coordenadas, el sistema oficial al que hace referencia las resoluciones conjuntas».
- Que «los linderos representados en el plano aportado [por el opositor], han sido desplazados hacia arriba, hacia abajo o en cualquier dirección de los puntos cardinales, la distancia suficiente para invadir al gusto y de forma totalmente arbitraria el lindero que comparte con la propiedad del titular [el promotor]».
- Y que la falta de capacitación técnica del ingeniero técnico agrícola autor del informe técnico presentado por la colindante opositora.

2. Respecto de la cuestión esencial alegada más extensamente por los recurrentes, como señala el registrador en su informe, la cuestión de la capacitación de los técnicos ya resulta superada y resuelta por el propio Centro Directivo en diversas Resoluciones, y a mayor abundamiento, en la propia Resolución citada de 25 de abril de 2024, que es origen de esta nueva calificación, cuando dice en su fundamento sexto que, atendiendo a la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre 2015 «no puede exigirse al técnico firmante del informe en que se basan las alegaciones del colindante una determinada cualificación profesional no exigida por las normas que regulan los requisitos técnicos aplicables a las representaciones gráficas alternativas que acceden al Registro».

En efecto, lo importante es que el propietario que afirme que una determinada georreferenciación se corresponde con la finca de su propiedad, (ya sea aquél el titular registral de la finca objeto de georreferenciación, ya sea el propietario o supuesto propietario de una finca colindante potencialmente afectada), suscriba de modo auténtico tal afirmación, con independencia de si para la elaboración de tal georreferenciación se ha auxiliado o no de los servicios profesionales de un técnico, pues no hay ningún impedimento legal para que el interesado la haya elaborado por sí mismo, utilizando las herramientas y técnicas o tecnologías disponibles para la generación de archivos en formato GML e incluso para su sometimiento al sistema catastral de informes previos de validación técnica.

La supuesta firma y capacitación profesional del técnico que en su caso hubiera sido contratado por el interesado para la elaboración de una determinada georreferenciación, no es, por lo tanto, requisito ni necesario ni suficiente para la toma en consideración de tal georreferenciación, pues la misión del técnico no es la de fijar los límites perimetrales de las fincas, sino la de traducir a coordenadas en el sistema oficial de georreferenciación, cuando el propietario no sepa hacerlo por sí mismo, los concretos límites perimetrales que dicho propietario afirme y le indique al técnico.

Por ello, todas las argumentaciones de los recurrentes sobre este la falta de capacitación del técnico que en el presente caso haya auxiliado al opositor para la elaboración de la georreferenciación que éste último dice corresponder a su finca y ser invadida por la del promotor, han de ser desestimadas.

3. Por otra parte, sí que se aprecia claramente que la georreferenciación aportada por el opositor está efectuada en el mismo sistema de coordenadas que la del promotor, (coordenadas UTM ETRS-89 HUSO 30) y por lo tanto, ambas georreferenciaciones son fácilmente contrastables. Por ello, la alegación de los recurrentes negando o cuestionando tal extremo, en incluso afirmando que «los linderos representados en el plano aportado, han sido desplazados hacia arriba, hacia abajo o en cualquier dirección de los puntos cardinales, la distancia suficiente para invadir al gusto y de forma totalmente arbitraria el lindero que comparte con la propiedad del titular» también ha de ser desestimada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de noviembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.