

Limitacions de la Cartografia Cadastral en Validacions Georeferencials

Necessitat dels Aixecaments Topogràfics com a Eina de Precisió

1. Introducció

En el marc dels treballs de definició i coordinació de límits entre finques, els tècnics recorrem habitualment a la cartografia cadastral com a base de referència per a les validacions georeferencials. Aquesta pràctica, tot i ser àmpliament estesa, comporta **riscos tècnics i legals significatius** que convé exposar de manera clara als clients i promotors que ens contracten.

En els darrers anys s'ha incrementat de manera notable el nombre de reclamacions i demandes entre veïns derivades de discrepàncies en la delimitació de finques, situació que en molts casos ha implicat directament els tècnics que van avalar aquelles delimitacions amb base exclusivament cadastral.

2. Les Limitacions de la Cartografia Cadastral

La cartografia del Cadastre és un instrument de **naturalesa fiscal i tributària**, no un document tècnic de precisió geomètrica. Presenta les limitacions fonamentals següents:

● Precisió insuficient

L'error mètric tolerat pot oscil·lar entre **0,50 m i més de 2,00 m** en zones urbanes, i fins a **5,00 m o més** en sòl rústic. Marges inacceptables per a la definició de límits legals de propietat.

● Actualització irregular

Les parcel·les cadastrals no sempre reflecteixen la realitat física actual. Divisions, agregacions o modificacions no comunicades al Cadastre generen discrepàncies entre la realitat física i la cartografia disponible.

● Manca de valor jurídic vinculant

El Cadastre no és el Registre de la Propietat. La seva informació no determina per si sola els límits legals d'una finca, que queden sotmesos a escriptures notariales, inscripció registral i amidament tècnic oficial.

● Sistemes de referència heterogenis

Nombroses parcel·les han estat digitalitzades a partir de plànols antics amb sistemes geodèsics obsolets (ED50). La transformació al sistema actual (ETRS89) pot introduir desplaçaments addicionals.

● Variabilitat entre municipis

La qualitat de la cartografia cadastral varia notablement d'un municipi a un altre, depenent de l'antiguitat de les dades i dels recursos destinats a la seva actualització.

3. Conseqüències Tècniques i Legals

▲ **Conflictes entre veïns**

Quan els plànols cadastrals de cada propietari no encaixen amb la realitat física del terreny, es generen disputes que, en no pocs casos, acaben en via judicial.

▲ **Responsabilitat professional**

El tècnic que avala una georeferenciació basant-se exclusivament en dades cadastrals pot veure compromesa la seva **responsabilitat civil i col·legial** si posteriorment es demostra que la delimitació era inexacta.

▲ **Nul·litat d'actuacions**

En procediments de divisió horitzontal, segregacions, parcel·lacions o coordinació Cadastre-Registre (Llei 13/2015), una georeferenciació imprecisa pot **invalidar la inscripció registral** i obligar a repetir tot el procés.

▲ **Costos econòmics elevats**

La resolució posterior d'un conflicte de límits és molt més costosa en temps, honoraris tècnics i despeses legals que la realització d'un aixecament topogràfic previ.

4. L'Aixecament Topogràfic com a Solució

L'aixecament topogràfic professional, realitzat amb instrumentació d'alta precisió (estació total, GNSS RTK o escàner làser 3D), és **l'única eina que permet obtenir una representació fidedigna i jurídicament defensable** dels límits d'una finca.

✓ **Precisió centimètrica**

Les tècniques topogràfiques actuals permeten obtenir coordenades amb errors inferiors a **2-3 cm**, molt per sota dels marges d'error cadastral.

✓ **Documentació tècnica sòlida**

El plànol topogràfic constitueix un document signat i segellat per un tècnic competent, amb plena validesa davant de notaris, registradors, jutges i administracions.

✓ **Compatibilitat Llei 13/2015**

La coordinació entre el Cadastre i el Registre de la Propietat exigeix una representació gràfica georeferenciada (RGG) basada en dades d'alta precisió.

✓ **Prevenició de conflictes**

L'acord previ entre propietaris sobre la posició exacta de les fites, documentat en una acta d'amidament i desllindament, elimina qualsevol ambigüitat futura.

✓ **Protecció del tècnic**

El professional que basa la seva actuació en un aixecament topogràfic propi disposa d'un suport tècnic i documental que el protegeix davant de qualsevol reclamació posterior.

5. Recomanació

Ateses les limitacions exposades i la tendència creixent de litigis entre propietaris, recomanem que, en tots aquells treballs que impliquin la **definició, modificació o coordinació de límits de propietat**, es realitzi prèviament un aixecament topogràfic específic de les finques afectades.

Aquesta actuació, que representa una **inversió moderada** en el conjunt d'un projecte, constitueix la garantia més sòlida per a la protecció dels interessos del client i per a la cobertura de la responsabilitat professional del tècnic actuant.

En cas que el client decideixi prescindir d'aquesta mesura i optar per una georeferenciació basada exclusivament en cartografia cadastral, el tècnic ha de valorar si vol assumir aquest encàrrec, informant el seu client de les responsabilitats que en puguin derivar.