



Para garantizar la seguridad jurídica, el catastro debe suministrar cambios de ubicación, individualización y georreferenciación de los predios

Según el director general del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Juan Antonio Nieto Escalante, esto se cumpliría a través de la generación de un certificado plano predial catastral georreferenciado, que contenga la información de los títulos registrados y la realidad actual del terreno.

“El catastro no puede concebirse sin una estrecha relación con el registro de la propiedad inmueble. Solo cuando el catastro toma nota de los cambios o transformaciones de los predios, es posible proceder a la formalización de la escritura; por lo cual para que esté actualizado y se garantice una seguridad o certeza jurídica, es necesario que se le incorporen los nuevos cambios de uso físicos y de uso en los terrenos”.

Así lo manifestó el director general del IGAC, Juan Antonio Nieto Escalante, quien fue enfático en asegurar que el gran reto catastral en Colombia es suministrar información en cuanto a la ubicación, individualización o singularización georreferenciadas (área, linderos, forma, acta de colindancia), de los predios, inmuebles, parcelas, lotes, fincas y solares.

Para que esto sea una realidad en Colombia, el director del IGAC propone la expedición de un certificado plano predial catastral georreferenciado, que incluya linderos levantados y precisos, así como área y forma. “Este plano sería vinculado a los títulos en sustitución de las descripciones literales de cabida y linderos, con lo cual se sella el aporte de catastro a la seguridad jurídica”.

Según Nieto Escalante, el primer paso sería la configuración de una línea base (como actualmente se trabaja en un documento de política pública en materia de catastro rural (Conpes), para luego realizar una conciliación entre la información de los títulos registrados y la realidad en terreno, de la mano con los propietarios y colindantes.

“Por ejemplo, si los predios requieren ser transados, se mantendrá el mismo certificado plano predial catastral inicialmente expedido, el cual sólo deberá renovarse ante cambios físicos de los predios, tales como englobes o desenglobes. En este caso, se realizaría una etapa previa para la formalización del título”.

Finalmente, Nieto Escalante aseguró que con estas medidas creemos se generaría confianza o seguridad jurídica, se apoyaría el mercado de tierras y se protegería los derechos de la tierra, como uno de los aspectos fundamentales de todo catastro multipropósito.

Esta propuesta fue realizada por el director general del IGAC en la segunda jornada de actualización jurídica de notarios realizada en Cartagena, en la cual se trataron temas relacionados con restitución de tierras, procesos agrarios, catastro, conflictos, paz y reconcilio.





Experiencias internacionales catastrales

Nieto Escalante plasmó un panorama de varios ejemplos foráneos que demuestran que el enfoque multipropósito del catastro, como parte de un sistema de administración de tierras, no puede concebirse sin una estrecha relación con el registro de la propiedad inmueble.

Francia: “en este país, la relación con el registro es tan grande que sin el catastro exacto y actualizado el registro sería imposible. Cuando hay cambios físicos en los predios los titulares, se aportan al catastro los documentos topográficos, a través de topógrafos autorizados; de esta forma, es posible proceder a la formalización de la escritura y su inscripción en el registro”.

Holanda: “aplica un modelo de eficacia por la calidad de su información y la contribución que le aporta a la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. En un mismo organismo están catastro y registro, con sistemas interconectados. El catastro se va actualizado en la medida que se van incorporando nuevos actos al registro, y cuando se dan cambios de uso y físicos en los terrenos”.

Australia: “todo inicia con la inmatriculación, que tiene como propósito dar cuenta de la existencia de las fincas o predios, su situación, límites y la generación de un título único de propiedad. El trámite de la inmatriculación inicia con la solicitud que hace el titular, quien aporta el plano y los documentos que justifican su derecho sobre el predio. Ante nuevas transferencias de dominio, se presenta el título y la declaración de transferencia, salvo que haya cambio físico, lo cual implica adicionar el plano”

Quebec (Canadá): “el registro de la propiedad está formado por el catastro y el libro predial. Se cuenta con un sistema de publicidad de los derechos, basado en el plano predial constantemente actualizado. El plano y el libro dan cuenta con relación a los inmuebles de sus medidas, superficie, linderos y la situación respecto de los demás inmuebles. La actualización del catastro implica que ningún derecho de propiedad pueda hacerse público en el registro si no está catastrado”.

Uruguay: “el fundamento del sistema catastral y registral está en el uso de los planos de mensura, documento que establece el alcance territorial de un derecho y complementa las escrituras públicas que definen la titularidad. La referencia que se hace en las escrituras al plano de mensura registrado es el avance más notorio para la seguridad de los derechos inmobiliarios”.

Evolución del catastro

Según el director del IGAC, existen cinco fases en la evolución de los catastros: la primera alude a un catastro cuyo elemento físico y económico apunta a un fin fiscal o recaudatorio, que fue como en esencia se originaron.

Luego apareció el catastro jurídico, que surgió cuando se hizo necesario su apoyo para un tráfico seguro inmobiliario. Después del enfoque jurídico se dio la fase del planeamiento, cuando en el censo empezaron a introducirse variables sociales y ambientales.



Finalmente, las dos últimas etapas tienen que ver con lo que se denominó catastro 2014 (Federación Internacional de Agrimensores en 1998), con un sistema que juega un papel preponderante por el aporte de información relevante. La última fase es el catastro digital, que supone la existencia y el funcionamiento de infraestructuras de datos espaciales.

“Poder consolidar estas cinco fases es materializar un verdadero catastro multipropósito, que es el propósito del Instituto Geográfico Agustín Codazzi como aporte al sistema de administración de tierras que requiere el país, y así poder alcanzar la connotación de Colombia como una sociedad espacialmente capaz”, puntualizó Nieto Escalante.