

Norma ISO para Catastro

“Land Administration Domain Model”

(LADM)

El pasado 1 de noviembre ha sido aprobado por la ISO el nuevo estándar de catastro conocido como Modelo del Dominio de la Gestión del Territorio, (“Land Administration Domain Model.”)(LADM). Elaborado inicialmente por la FIG, la primera versión fue presentada en 2002. Posteriormente fue desarrollado por la ISO desde 2008, hasta alcanzar el borrador final (FDIS), que quedó registrado en 2012.

El modelo se centra en la descripción de las relaciones entre los objetos territoriales y los sujetos titulares de derechos sobre ellos (Objetos: parcelas, apartamentos..., Sujetos: personas, organizaciones..., Derechos: propiedad, usufructo...), así como en los aspectos espaciales de esos objetos.

LADM es un esquema conceptual que describe formalmente conceptos básicos, siendo lo fundamentales:

- Parte: sujeto (en general, intervienta).
- DRR: derecho / restricción / responsabilidad.
- Unidad administrativa: objeto territorial registrado (aún de manera informal) o susceptible de serlo.
- Unidad espacial: aspectos espaciales de un objeto territorial.

Por lo que respecta a los derechos, LADM distingue entre:

- Derechos, propiamente dichos: Propiedad, usufructo...
- Restricciones que limitan el ejercicio de estos derechos: Hipoteca, servidumbre de paso...
- Responsabilidades derivadas de los mismos: Obligación de limpiar un cauce, mantener un monumento.....
- Fuente administrativa o título: Escritura de compraventa, hipoteca...
- Parte, o titular del derecho: Persona, organización...
- Parte múltiple, cuando son varios los titulares del derecho o lo son en un porcentaje del mismo: Matrimonio, herederos...

Se destaca asimismo el concepto de unidad administrativa, entendiendo como tal el objeto territorial registrado (aún de manera informal) o susceptible de serlo. Una unidad administrativa puede englobar varias unidades espaciales (Ej. Un apartamento y su plaza de garaje). Asimismo, una unidad administrativa puede actuar como parte, cuando queda vinculada a otra unidad administrativa por un hecho concreto (Ej. La titularidad del derecho de paso por una cierta parcela se vincula indisolublemente a otra parcela). Es importante también el concepto de unidad espacial, que describe los aspectos espaciales de un objeto territorial. Una unidad espacial puede contener otras unidades espaciales (ej. Subparcelas...), y asimismo varias unidades espaciales pueden agruparse (ej. Polígono, manzana, municipio...). Se distingue asimismo por el nivel de la unidad espacial (ej. Urbano, rural...), así como si se trata de un espacio edificado (ej. casa, piso, local...), o de un espacio de red de servicio (ej. alcantarilla...). La geometría de una unidad espacial puede ser especificada de distintas formas: descripción mediante texto, polígonos, poliedros....., siendo también diversa la fuente desde la que se capturan estas unidades (ej. Croquis, observaciones GNSS, ortofotos, mapas topográficos...)

Finalmente LADM nace plenamente coordinado con otras normativas que también tienen voluntad de estandarización, y especialmente con INSPIRE , LPIS (Land Parcel Identification System), y STDM (Social Tenure Domain Model).

Cada país debe personalizar el esquema LADM para adecuarlo a sus necesidades: Eliminando unos elementos, refinando otros, o añadiendo nuevos. Varios países ya han desarrollado o están desarrollando sus perfiles nacionales: Portugal, Queensland (Australia), Indonesia, Japón, Hungría, Países Bajos, Corea, Chipre, Rusia...

Esta norma consolida la relación entre elemento físico (parcela) y derecho, continuando con la tendencia establecida en la Directiva INSPIRE y siguiendo la posición mayoritaria en casi todo el mundo, según la cual la parcela catastral es la descripción del ámbito espacial del derecho de propiedad, lo que lleva a la conclusión de que el Catastro ha de ser la base gráfica del Registro de la Propiedad.

La publicación de la norma se producirá en los próximos días, muy probablemente con la numeración ISO19152 que le fue asignada desde el origen

Amalia Velasco Martín-Varés

International Affairs Coordinator. Relaciones Internacionales.

Spanish Directorate General for Cadastre. Dirección General del Catastro

Travessera de Gracia, 58. Barcelona 08006. Spain

 Telf. : +34933662266 - +34660538686  Fax : +34932021658

 Email: amalia.velasco@catastro.minhap.es  Web: www.sedecatastro.gob.es