

La dualidad Catastro-Registro podría provocar que una misma finca pueda tener diferencias en su descripción.



## Una reforma decisiva para lograr la coordinación Registro-Catastro

**L**a nueva Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario coordinará el intercambio seguro de información entre el Registro de la Propiedad y el Catastro. Se evitarán así las discordancias causadas porque ambas instituciones llevan años trabajando con bases de datos distintas. Esto explica que en España haya fincas inscritas varias veces, que algunas invadan el dominio público, o que sea más complicado detectar las construcciones ilegales. **ELVIRA ARROYO**

En España coexisten dos sistemas de información sobre el territorio: el Registro de la Propiedad, de carácter estrictamente jurídico; y el Catastro, basado en la descripción estrictamente física del territorio y que se concreta en la denominada "cartografía catastral". Se trata de instituciones de naturaleza y competencias diferenciadas que, sin embargo, recaen sobre un mismo ámbito: la realidad inmobiliaria.

Esta dualidad hace que una misma finca tenga diferencias entre su descripción catastral y registral, lo que pone de manifiesto la necesidad de coordinar la información existente. Es una asignatura pen-

**Con esta reforma, España se equipará a los demás países europeos, que nos llevan la delantera en esta materia, pues la mayoría tienen unificados Catastro y Registro**

diente desde hace muchos años que se ha intentado solucionar con varias reformas legislativas. Por ejemplo, en 1996 se introdujo la referencia catastral como elemento de identificación e intercambio de información. También se incorporó la certificación catastral descriptiva y gráfica como requisito indispensable para la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad.

En 2004 se estableció la colaboración del Catastro con el Registro de la Propiedad en el ejercicio de sus respectivas funciones y se facilitó que la cartografía catastral sirviera para la identificación de las fin-

cas en el Registro de la Propiedad. Desde entonces, el Registro remite datos de relevancia al Catastro pero todavía no es posible un intercambio bidireccional de información. Tampoco existe un procedimiento de coordinación que permita la resolución de discrepancias entre el Registro y el Catastro en la descripción de los bienes inmuebles.

**Un cambio apremiante.** Ahora, la Ley de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario pretende dar un paso definitivo para conseguir la inaplazable coordinación entre Catastro y Registro. Su objetivo es asegurar un fluido intercambio de datos permitiendo que el Registro tenga acceso a la cartografía catastral y viceversa.

Desde el punto de vista económico y de la seguridad jurídica, es esencial para el Registro determinar con exactitud la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos. Para el Catastro es necesario reflejar en la cartografía todas las modificaciones registrales que se produzcan sobre las realidades físicas de las fincas mediante cualquier hecho, negocio o acto jurídico. Esto requiere procedimientos ágiles pero dotados de las suficientes garantías jurídicas para

los posibles afectados, evitando cualquier situación de indefensión.

Con carácter general, se utilizará la cartografía del Catastro y, excepcionalmente, siempre que una ley lo prevea, se podrá presentar al Registro una representación gráfica georeferenciada alternativa y compatible, que se incorporará al Catastro.

La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán: la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral.

El texto legal define el procedimiento para la incorporación de la descripción gráfica de las fincas al Registro de la Propiedad. Esta descripción será obligatoria cuando haya cualquier operación de reordenación de los terrenos o de las fincas (segregaciones, divisiones,

etcétera) y voluntaria en los demás casos (compraventas o constitución de derechos).

**Simplificación de trámites.** La fiabilidad de la información dotará al mercado inmobiliario de mayor transparencia e incrementará la seguridad jurídica de las transmisiones. Esto evitará numerosos litigios, los costes económicos de todo contencioso y los costes indirectos derivados de las situaciones de pendencia.

A la vez, los ciudadanos gozarán de una mayor simplificación administrativa en sus relaciones con el Catastro y el Registro, ya que en muchos casos no será necesario volver a aportar información ya presentada sobre la descripción de los inmuebles.

La reforma desjudicializa también los procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral, sea esta física o jurídica, para así agilizar su tramitación y reducir costes. La ley define cuándo se entiende que existe concordancia entre la finca registral y la parcela catastral, y cuándo se alcanza dicha coordinación. Al mismo tiempo, establece las vías para dejar constancia regis-

## La Iglesia católica

**A**l integrar todos los datos y sistemas de inmatriculación de bienes, se actualiza la especial situación de la Iglesia católica en este punto. La nueva legislación unificará los requisitos, quedando esta institución equiparada al resto de la sociedad. Es decir, las inscripciones de la Iglesia se realizarán mediante el procedimiento normal de inmatriculación. Por diversas razones históricas, los templos dedicados al culto católico no se consideraron susceptibles de inscripción hasta 1998. El tiempo transcurrido desde entonces, junto con la existencia de una conciencia del valor de los inmuebles y de la necesidad de inscribirlos, justifican la aplicación general de este procedimiento.



La fiabilidad de la información dotará al mercado inmobiliario de mayor transparencia e incrementará la seguridad jurídica de las transmisiones.



**Mª Rosa de Haro Brito**  
Senadora del PP por  
La Palma

## «Una necesaria adaptación de la realidad física a la realidad jurídica de los bienes inmuebles»

**E**sta reforma se presenta como necesaria para la fundamental y demandada coordinación Catastro-Registro, la flexibilidad en la modificación de datos catastrales y registrales, así como para la simplificación de la tramitación. Con la simplificación en la tramitación, existe la posibilidad de que expedientes que hasta ahora requerían de intervención judicial –como inmatriculaciones y las reanudaciones de tracto sucesivo– se puedan realizar de manera voluntaria y en ausencia de conflicto, de forma más ágil, teniendo como fin prioritario el incremento necesario de la seguridad jurídica en todo cuando afecte a bienes que deben figurar, la fiabilidad de los datos y la flexibilidad en el intercambio de datos catastrales y registrales. En definitiva, una necesaria adaptación de la realidad física a la realidad jurídica de los bienes inmuebles.

tral y catastral de la coordinación alcanzada.

Concretamente, el artículo 198 describe que la concordancia se podrá realizar mediante los siguientes procedimientos: la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro; el deslinde registral de la finca, la rectificación de su descripción; la inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca; la inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna; las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones Públicas; la rea-



**María Eugenia Iparragirre Bemposta**  
Senadora. Grupo Vasco EAJ-PNV

## «La salvaguarda del régimen foral es positiva»

**L**a salvaguarda del régimen foral en la disposición adicional cuarta respecto de las modificaciones es positiva, mientras que las referidas a la Ley de Catastro Inmobiliario no se aplicarán en los territorios históricos, al ser los competentes en regular esta materia. Podrían incorporarse a la normativa foral realizando la correspondiente adaptación. Han de tenerse en cuenta los efectos de modificar el artículo 7.2 b de la Ley del Catastro Inmobiliario, que resuelve un recurso de casación y concluye que no tienen carácter de suelos urbanos y son, pues, rústicos los calificados como urbanizables que no dispongan de un plan de desarrollo con su ordenación detallada. Además, modificar el artículo 206 de la Ley Hipotecaria es positivo ya que responde a una demanda relacionada con los bienes que la Iglesia Católica ha ido inmatriculando desde 1944 mediante un procedimiento especial, como si fuese una Administración Pública.

nudación del tracto sucesivo interrumpido; la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación; y la liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos.

**Notarios y registradores.** Los notarios y registradores de la propiedad serán los responsables de los expedientes de inmatriculación de fincas, la rectificación de superficie, la incorporación de bases gráficas, el deslinde, la reanudación de tracto, la duplicidad de inscripciones y la liberación de cargas. De esta forma se evitará su tramitación ante los tribunales, como hasta ahora sucedía con los conocidos

expedientes de dominio para la inscripción de excesos de cabida y reanudación de tracto.

En relación con este último procedimiento, si bien era posible su tramitación notarial, en la práctica su utilización era muy escasa por la necesidad de aprobación judicial posterior. No obstante, se mantiene el principio de tutela judicial efectiva pues, en caso de oposición fundada de algún interesado, la controversia será decidida en sede judicial.

Además, los notarios y registradores de la propiedad deberán remitir a la Dirección General del Catastro el contenido de los documentos autorizados o inscritos por ellos en los que se haga referencia a la adquisición o consolidación de la propiedad; y a la adquisición o constitución de los derechos de usufructo; superficie o de una concesión administrativa, ya se refieran a la totalidad del inmueble o a una cuota indivisa de este.

Asimismo, enviarán la información referida a la segregación, división, agregación o agrupación de bienes inmuebles, siempre que conste la referencia catastral de estos y exista correspondencia entre los inmuebles objeto de dichas actuaciones. La descripción que figura en el Catastro y que se aporte en el plano, representado sobre la cartografía catastral, permitirá identificar esas alteraciones.

Tres meses después de la publicación de la nueva ley, los municipios pondrán a disposición de los registradores un acceso mediante servicio de mapas web a todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, debidamente georreferenciados y metadatados, así como a sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor.

Con esta reforma legal, España se equiparará a los demás países europeos que nos llevan la delantera en esta materia, pues la mayoría tienen unificados Catastro y Registro. Además, los países en los que estas entidades son independientes comparten la misma base gráfica de datos. Grecia y Portugal están acometiendo este proceso de unificación. ●