

XI.- MESA DE DEBATE SOBRE “LA COORDINACIÓN ENTRE CATASTRO Y REGISTRO ¿MISIÓN IMPOSIBLE?”

Las ponencias que siguen corresponden a la mesa de debate que, con este sugestivo título, tuvo lugar el 25 de abril de 2016.

La primera ponencia corresponde a la Abogado del Estado-Jefe en las Illes Balears María Dolores Ripoll Martínez de Bedoya. Arranca la misma del art. 1261 del Código civil, en cuanto exige, entre los requisitos del contrato, un objeto cierto, lo cual hasta ahora distaba mucho de conseguirse, dado que el instrumento dirigido a la consecución de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario –el Registro de la Propiedad– no es un registro de inmuebles sino que proclama titularidades y derechos sobre los inmuebles, pero no da fe de las características físicas de las fincas sobre las que recaen estas titularidades y derechos. Precisamente, la reforma legal que se ha introducido en la legislación hipotecaria y catastral trata de resolver la cuestión, previendo la extensión de la presunción de legitimación del art. 38 de la Ley Hipotecaria a los datos físicos de la finca cuando la representación gráfica de la misma, previa calificación registral, quede incorporada al folio de la finca. Así, el art. 10.5 de la LH establece que, alcanzada la coordinación, se presumirá a todos los efectos que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y la delimitación geográfica expresada en el representación geográfica catastral.

Se exponen a continuación los supuestos en que la incorporación al folio registral de la representación gráfica georeferenciada de la finca tendrá carácter obligatorio y aquellos otros en que será simplemente voluntario. Pero como Registro y Catastro no solamente han de estar coordinados entre sí, sino que es fundamental su adecuación a la realidad física, se prevé la aportación de una gráfica alternativa en aquellos casos en que el Catastro pueda no reflejar en debida forma la realidad. Se expone, a continuación, cuando serán admisibles dichas gráficas alternativas así como sus requisitos técnicos. Se finaliza la ponencia diciendo que la coordinación era una vieja aspiración que ya se recogía en la Ley del Catastro Topográfico y Parcelario de 1906, siendo evidente que para que la misma sea una realidad queda mucho camino por recorrer, al existir más de cuarenta millones de parcelas rústicas y más de treinta y ocho millones de urbanas en el parcelario catastral a lo largo y ancho de la península, islas y ciudades autónomas; pero, como dice un refrán japonés, “la más larga caminata comienza por un paso”.

En la ponencia de Francisco Javier Misas Tomás, Registrador de la Propiedad número Uno y Mercantil de Eivissa, se comienza haciendo una referencia al sistema de identificación de las fincas que se ha venido siguiendo desde la implantación del sistema registral, que era la descripción literaria de la finca, con expresión de su naturaleza, situación y linderos. Es evidente que ello ha quedado hoy obsoleto al disponerse de procedimientos informáticos que permiten la descripción gráfica de la finca a través del contorno que forman sus vértices, de posible y certera identificación geográfica. Así se llega al concepto esencial de base gráfica, que podría definirse como traducción gráfica de la descripción de una finca con expresión de las coordenadas georeferenciadas de sus vértices. Se exponen después los dos tipos de representaciones gráficas de las que trata el art. 9 de la Ley Hipotecaria: la representación gráfica catastral y la representación gráfica alternativa, las cuales son alternativas y no subsidiarias, con excepción de la inmatriculación de fincas por la vía de los arts. 201 o 205 LH, donde únicamente podrá utilizarse la catastral. Se refiere la ponencia especialmente a la representación gráfica alternativa, exponiendo la competencia para su emisión (la puede realizar un técnico competente, no definiéndose la clase de competencia requerida), su formato y su validación.

Se contesta a la pregunta contenida en el título de la mesa redonda, sobre si era una misión imposible la coordinación entre Catastro y Registro, señalando agudamente que no era posible, en efecto, una coordinación plena por las siguientes razones: porque no todas las fincas catastrales han accedido al Registro; por la falta de obligatoriedad de inscripción de la representación gráfica, salvo ciertos supuestos; por la posibilidad de emplear una representación gráfica alternativa; y por la posibilidad de discordancia sobrevenida, dado que, en todo caso, la coordinación ha de entenderse referida a una fecha determinada, sin que pueda presumirse con posterioridad a la misma. Se hace después un recorrido por los mecanismos de coordinación establecidos en los diversos países, destacando el hecho de que los países de la Europa del Este, que han tenido que establecer ex novo o restablecer un sistema registral de bienes inmuebles, han optado por unificar Catastro y Registro en una única institución; habiendo optado también por esta sistema, aunque de manera diferida, otros países que tradicionalmente tenían dos instituciones separadas, como es el caso de Finlandia, Suecia y Eslovenia. Por lo que respecta a nuestro país, la ley española 13/2015 de 24 de junio hizo suyas las conclusiones del Seminario internacional de Registros de la Propiedad celebrado en Cartagena de Indias, entre el 21 y el 25 de abril de 2014, que hablan de “mantener la dualidad de instituciones, en relación de equilibrio entre las mismas”

La última de las ponencias la dictó el Notario de Palma y Académico Carlos Jiménez Gallego, centrándose en la actuación notarial en lo que afecta al Catastro. Comenzó recordando que la referencia catastral de los inmuebles tiene que constar en todo instrumento público relativo a hechos, actos o negocios relativos al dominio y demás derechos reales y en los contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, salvo en las cancelaciones de derechos reales de garantía. Sin embargo, la no constancia de la referencia catastral en casos excepcionales no impide el otorgamiento de la escritura ni la inscripción en el Registro, salvo en los supuestos en que la ley 13/2015 obliga a inscribir la representación gráfica georreferenciada; pero el Notario tiene que advertir de forma expresa en la escritura que se ha incumplido la obligación de aportar la referencia catastral.

En la ponencia se analizan diversas cuestiones centradas en la actuación del Notario en estos temas y se concluye señalando que la coordinación entre realidad, Catastro y Registro viene dificultada por diversos fallos del sistema, entre los que pueden apreciarse los siguientes: hay casos en que no puede obtenerse la referencia catastral ni, por tanto, la certificación descriptiva; la descripción catastral se da legalmente por buena y en muchos casos no lo es, especialmente en fincas rústicas, sin imponer ninguna verificación; el Catastro puede deshacer la coordinación sin ni siquiera comunicarlo al Registro de la Propiedad; el procedimiento de subsanación de discrepancias catastrales que se tramita ante Notario está legalmente desincentivado; sigue sin haber, a pesar del transcurso de más de 5 años, un cauce telemático de comunicación individualizada entre cada Notario y Catastro; una misma referencia catastral puede seguir accediendo al Registro de la Propiedad identificando fincas distintas; se ha dificultado el aumento y, más aún, la disminución de la superficie de fincas registrales, aún cuando fuera para adaptar la superficie registral a la catastral. Y, sobre todo, está la evidente cuestión de que la modificación de la descripción de las fincas registrales sólo puede irse haciendo a medida que cada propietario quiera, no pudiendo el Notario imponer a los otorgantes ni la coordinación realidad-Catastro ni, salvo casos excepcionales, la coordinación Catastro-Registro; y es que obligar legalmente a rectificar las descripciones de fincas registrales motivaría, hoy por hoy, un gran rechazo social. La coordinación Catastro-Registro necesita su tiempo.