

# Iniciativas de la Administración para la coordinación

M.<sup>ª</sup> CRISTINA  
 SANTAOLALLA LÓPEZ

## La necesidad de coordinación

Al abordar el tema de la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad se impone la necesidad de hacer constar además de la importancia del tema en sí, la antigüedad del mismo, ya que puede afirmarse que es un tema que tiene una antigüedad de casi 90 años, pues ya la Ley Hipotecaria de 1909 en su Exposición de Motivos indicaba la conveniencia de la coordinación entre Catastro y Registro, y la ley del Catastro del 23 de marzo de 1906 planteó ya propiamente la coordinación.

El largo período de tiempo transcurrido desde que se planteó la necesidad de que existiese una coordinación entre el Catastro y Registro sin que hasta la fecha se haya hecho realidad esta coordinación, debe tener, sin lugar a duda, alguna justificación relevante, y esta justificación debe buscarse en la diferencia esencial que existe entre Catastro y Registro.

### Catastro y Registro

Catastro y Registro son dos instituciones diferentes que nacen para cometidos diferentes:

El Catastro: Es un Registro o censo, en el cual se determinan las fincas rústicas y urbanas de un país, mediante su

descripción o expresión gráfica y la determinación de sus características específicas, entre las cuales figura la relativa a su evaluación o estimación, siendo su finalidad más inmediata de orden fiscal, y otras más mediatas de orden económico y administrativo.

Como todo inventario el Catastro comprende dos partes fundamentales: la descripción y la valoración de las fincas.

El Registro en cambio, es una institución jurídica destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, mediante la publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas.

El Registro de la Propiedad está basado sobre los principios jurídicos de la legitimación, por el que el titular inscrito puede realizar actos jurídicos sobre su propiedad, y el de publicidad que protege al que adquiere confiado en los pronunciamientos registrales, es decir, el fin fundamental del Registro es el logro de la seguridad jurídica inmobiliaria.

Mientras la finalidad del Catastro es suministrar una prueba de la existencia material y de las características físicas de las fincas, el Registro de la Propiedad proporciona una prueba del estado, historial, o vicisitudes jurídicas.

Ambas instituciones tienen diferente naturaleza jurídica: el Registro es una institución de Derecho privado, sin perjuicio de su relación con las diferentes ramas del Derecho, pero sus requisitos y efectos, así como su organización y regulación se explican fundamentalmente desde la perspectiva del Derecho Civil.

En cambio el Catastro es una institución de Derecho público cuyos fines son fundamentalmente tributarios y administrativos.

Sin embargo ambas instituciones tienen un lazo fundamental de unión, y es que las dos inciden sobre una misma realidad: *las fincas*.

La necesidad de coordinación se justifica por el hecho de que aunque son dos instituciones diferentes, como hemos visto, sin embargo al tener un objeto común se complementan, en la forma que a continuación exponemos.

Y esta necesidad de complementarse y esta gran diferencia entre ambas instituciones, explica el largo camino recorrido en la búsqueda de una coordinación satisfactoria.

El Catastro y el Registro se complementan de la siguiente manera:

- El Catastro puede suministrar la base física y material al Registro: es un modo perfecto para acreditar la base

objeto de los derechos reales inmobiliarios.

La Ley Hipotecaria en su artículo 9.º exige que en toda inscripción que se haga en el Registro se exprese la naturaleza, situación y linderos de la finca y su medida superficial. Es pues necesario una descripción exacta o determinación de la finca al objeto de identificarla.

El principio de especialidad hipotecaria lo exige, pues si no se determina con precisión la finca, con todas sus características, el Registro no mostrará a terceros con toda exactitud la base objetiva del derecho real inscrito.

Pero el Registro no puede por sí, dar esta prueba de existencia física y de las características materiales, pues sólo constata las vicisitudes jurídicas, y así el principio de legitimación recogido en el art. 38 de la LH no afecta a la finca, sólo al derecho inscrito.

- De otra parte, el Registro puede dar al Catastro la certeza de la titulación, así como también las inscripciones que estén originadas por operaciones de agregación, división, agrupación, segregación y exceso o reducción de cabida de fincas.

#### Diferencias en el objeto

- Tal como señalábamos anteriormente, uno de los puntos que hacen converger a ambas instituciones es que coinciden en su objeto, ya que en nuestro sistema el Registro de la Propiedad es un registro de folio real que se lleva por fincas, y no por personas, pero el concepto de finca en ambas instituciones difiere sensiblemente: el Catastro se refiere al concepto material y el Registro al concepto registral: todo lo que abre folio registral.

### La coordinación: requisitos para llevarla a cabo

Para que la coordinación pueda llevarse a cabo hay que partir de la exigencia de que se cumplan tres requisitos fundamentales:

1.º Que la necesidad de la coordinación sea oficialmente reconocida, y propuesta como un objetivo su realización.

2.º Que el Catastro sea exacto, exigiéndose unas determinadas garantías de perfección técnica.

3.º Que se busque un medio de coordinación adecuado, respetándose las respectivas técnicas operatorias de ambas instituciones.

#### Primer requisito

Que la necesidad de coordinación sea oficialmente reconocida no ha planteado nunca duda alguna.

#### La legislación registral

En 1861 año en que se publica la primera Ley Hipotecaria, en que se establece el Registro de fincas, no existe en España un Catastro. Sin embargo la legislación hipotecaria adopta el sistema de folio real como lo habían hecho Alemania y Suiza. Era suficiente una adecuada descripción empírica de la finca con los datos exigidos por la ley para identificar la finca.

Las alusiones al Catastro que se hicieron en esta ley se referían a la Contribución Territorial y no a la coordinación propiamente dicha, y así en el artículo 401 de la Ley Hipotecaria de 1861 se dice que «El que trate de inscribir su posesión, presentará también el recibo del último trimestre de contribución territorial que haya satisfecho».

Sin embargo este nacimiento de la legislación hipotecaria, sin un apoyo catastral y que sin embargo ha funcionado, debía ser un punto de arranque y no el objetivo último del legislador, pues a lo largo de los años se ha ido manifestando el deseo de acercamiento entre ambas instituciones.

Y así: en el preámbulo del proyecto de ley de reforma hipotecaria de 1909 se decía que «conveniente hubiera sido, sin duda, atendiendo al carácter de esta ley, incluir en ella las oportunas reglas para relacionar el Catastro con el Registro de la Propiedad, por la gran conexión que hay entre ambas instituciones,

toda vez que, teniendo en la primera por base la descripción física o material de los inmuebles y constituyendo la segunda la historia jurídica de los mismos, una y otra se auxilian y complementan recíprocamente».

La Ley Hipotecaria (TR de 1946) y su posterior Reglamento de 1947 recogen ya preceptos que buscan una determinada interrelación en algunos supuestos. Es el caso de los expedientes de dominio y de las actas de notoriedad en que se exige una certificación acreditativa del estado actual de la finca en el Catastro Topográfico Parcelario, Avance Catastral, Registro Fiscal o Amillaramiento, y el del artículo 298, apdo. 3.º del RH relativo a la inmatriculación de fincas en virtud de títulos públicos, se exige la justificación de hallarse aquella catastrada.

#### La legislación catastral

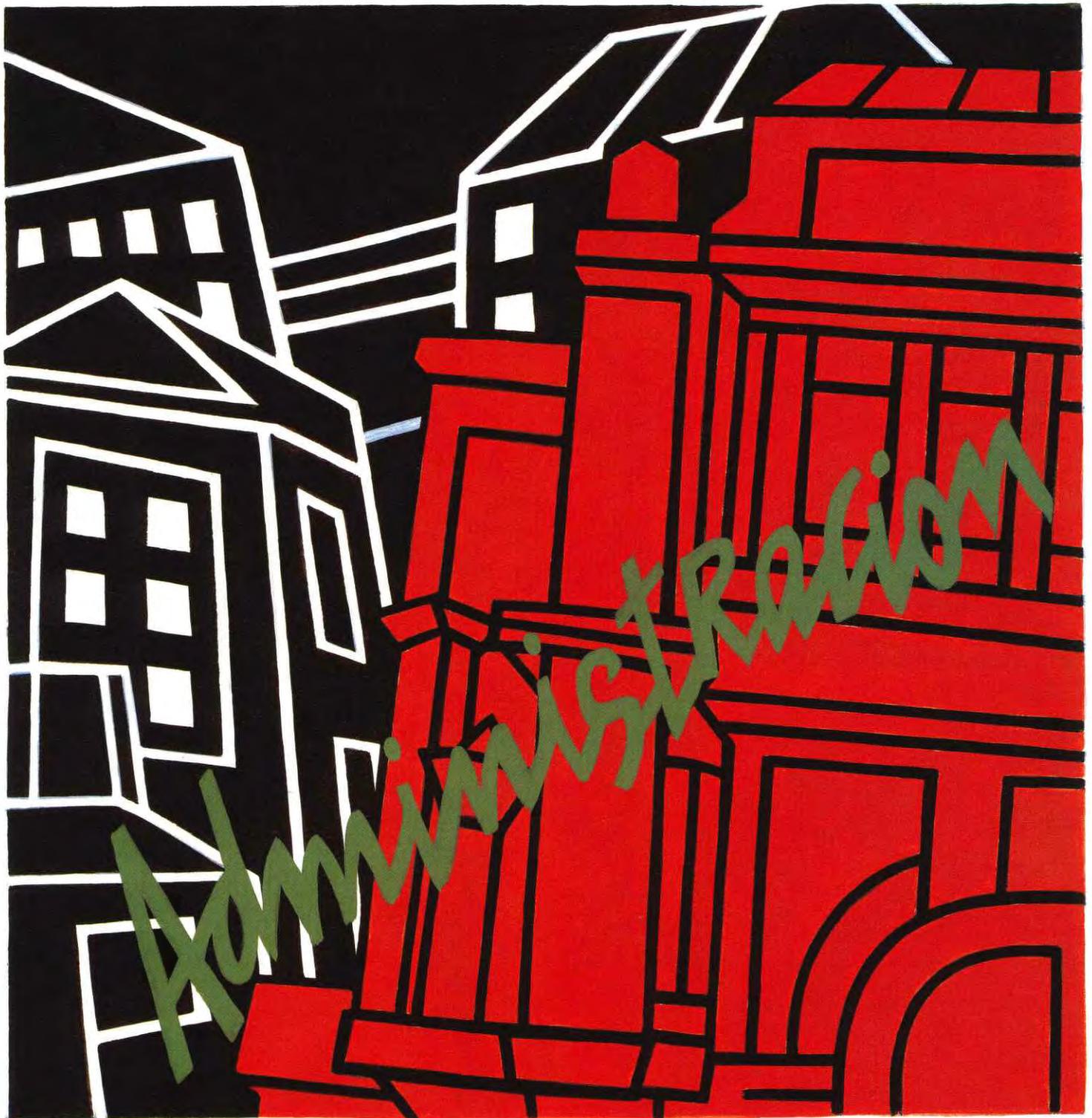
De otra parte, con relación a la *legislación catastral* cabe señalar que fue a partir de la Ley de 23 de marzo de 1906, hoy vigente, cuando se planteó propiamente la coordinación entre Catastro y Registro, pues fue esta ley la que creó el Catastro Parcelario, ya que anteriormente sólo existían los amillaramientos, los Registros fiscales y el Catastro por masas de cultivos, que son incompatibles con el concepto de coordinación.

El R.D.-Ley de 3 de abril de 1925 intentó subsanar las deficiencias de la ley de 1906 y sentó entre otros principios la necesidad de establecer una coordinación entre el Catastro y el Registro, si bien no se dictaron normas ni se pensó hacer efectiva la coordinación hasta que el Catastro rigiera en todo el territorio nacional.

La Ley de 6 de agosto de 1932 derogó el R.D.-Ley de 1925 (y sus disposiciones complementarias), restableciendo la ley de 23 de marzo de 1906 y estableció además normas especiales para la formación del Catastro.

#### Las Comisiones

Además en las diferentes fases de los intentos de coordinación, cabe destacar



las sucesivas Comisiones que se pusieron en marcha:

- La Comisión de 1924 que defendía la idea de la comunicación de datos entre Registro y Catastro.
- La Comisión de 1928 que defendió la coordinación aplazada hasta que el Catastro no estuviese concluido y su implantación progresiva, así como la inscripción obligatoria.
- La Comisión de 1956 que defendió una coordinación progresiva, y en la atribución a los datos físicos, ya incorporados al Registro mediante la coordinación, los efectos del derecho inscrito, así como el nombramiento de unos órganos encargados de la misma, encuadrados en las juntas de carácter local y nacional.
- La Comisión de 1971 y la de 1977, que son los antecedentes más cercanos del Real Decreto de 1980.

• La Comisión de 1980 nombrada por R.D. de 3 de mayo de 1980, y con carácter permanente, para el estudio de la aplicación de este R.D.

Como vemos, tanto la legislación hipotecaria como la catastral, así como las sucesivas Comisiones que se crearon, eran conscientes de la necesidad de la Coordinación, y buscaban el modo y los órganos encargados de implantarla.

### Segundo requisito

Señalamos con anterioridad que otro de los requisitos que eran necesarios, era el contar con un Catastro exacto, que presentase unas ciertas garantías de perfección técnica. Es quizá éste uno de los escollos que más han obligado al retraso en la coordinación deseada.

El Catastro a lo largo de los siglos ha estado marcado por un carácter eminentemente fiscal, que ha impedido la obtención de un buen Catastro, dado que las urgencias fiscales influían de un modo decisivo en la concepción del tipo de Catastro y se eludían aquellos aspectos que no hacen referencia a los tributos, lo que ha constituido un permanente obstáculo para la formación de un buen Catastro apoyado en una depurada técnica topográfica.

Y así, ya desde la época del Imperio Romano, se organizó en España un Catastro para la exacción del impuesto territorial (*tributum soli*), perdiendo gran parte de su importancia en la Edad Media por el carácter fundamentalmente señorial y eclesiástico de la propiedad inmobiliaria. Y este carácter eminentemente fiscal se pone de manifiesto en la denominación de un tributo que se estableció en Cataluña en el reinado de Felipe V y que se llamó «Catastro», y que se fundaba en un sistema de reparto, conforme a la descripción y evaluación de las fincas.

Algunos autores consideran que una de las oportunidades perdidas fue un trabajo cartográfico realizado bajo el reinado de Felipe II, y que si se hubiese continuado, hubiera servido de base para un buen Catastro.

A partir del año 1856 sucesivas leyes intentaron resolver globalmente el problema de la formación de un buen Catastro, sin éxito, por lo que se procedió al estudio de un nuevo texto que fue el hoy vigente de 23 de marzo de 1906.

La Ley de 1906 previó la formación del Catastro en dos periodos sucesivos: el del Avance Catastral (que servía de base al reparto equitativo de la contribución territorial), y el Catastro Parcelario, objetivo último de la ley, que se obtendría por medio de la conservación y redificación progresivos del Avance Catastral.

La forma de elaboración del Avance determinaba sin duda la imposibilidad de una precisión topográfica, lo que le hacía inviable para la coordinación con el Registro.

El Avance se realizaba de la forma siguiente: en cada término municipal se levantaba un plano perimetral, que se dividía en polígonos, y a mano alzada, de acuerdo con las declaraciones de los propietarios y el reconocimiento del terreno, se dibujaban los croquis de las parcelas.

El Avance fiscal careció pues, de toda precisión topográfica, por lo que quedaba descartado para otros fines que no

fueran los fiscales, y por tanto para su coordinación con el Registro.

Posteriormente, se intentó prescindir del Avance mediante la realización directa del Catastro Topográfico Parcelario, pero se descartó esta técnica por lenta y costosa y se volvió al sistema de Avance, así a principios de los años 80, cuando se va a dictar el R.D. de 3 de mayo de 1980, sobre unos 50 millones de hectáreas catastrales de nuestro país, la documentación gráfica que operaba en poder de la Hacienda Pública para la recaudación de tributos se componía de unos 22,2 millones de hectáreas de Catastro fotográfico, 8,3 millones de Avance Catastral y sólo 18,5 millones de hectáreas de Catastro Topográfico Parcelario. Por lo que dado que la coordinación sólo puede darse con el Catastro Parcelario y como además normalmente la coordinación se ha planteado a escala nacional, es por lo que cuando se dicta el R.D. de 3 de mayo de 1980 la coordinación se vislumbra como algo difícil y lejano.

El Catastro pues, ha tenido un carácter predominantemente fiscal sin demasiadas inquietudes para convertirse en topográfico parcelario. Además existían varios tipos de catastros: el Catastro Topográfico Parcelario dependiente del Instituto Geográfico Nacional, que a su vez dependía de la Presidencia del Gobierno, y el Catastro Fiscal, dependiente del Ministerio de Hacienda.

### Tercer requisito

Que se busque un modo adecuado con respeto a las respectivas técnicas operatorias.

Para que exista una coordinación, el Catastro, cumpliendo su fin esencial, declara que un determinado predio existe y cuáles son sus características de situación, medida superficial y linderos y con estas mismas circunstancias debe figurar inscrito en el Registro de la Propiedad. Si esto sucede, puede afirmarse que hay una coordinación en cuanto al objeto; de otra parte, el Registro debe comunicar al Catastro los datos perso-

nales del titular de la finca, con lo que hay coordinación en cuanto a las titularidades.

Nuestro Registro bajo el principio de exactitud, proporciona seguridad al tráfico jurídico inmobiliario, mediante la publicación de las titularidades del dominio y derecho reales inscritos, pero las garantías se ven limitadas si además de establecer de una manera segura quién es el titular de la finca, no puede dar la misma seguridad mediante la precisión en la descripción del objeto, y si el Registro no está completo.

La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario que busca el Registro será tanto mayor, cuanto mayor sea la precisión en la descripción de las fincas, y por tanto, cuando hay una coordinación entre Catastro y Registro, y también la seguridad será mayor cuando más completo esté el Registro, es decir cuando todas las operaciones que sean materia registral hayan accedido al Registro, en cuyo caso el Registro gozará de integridad.

Conviene pues distinguir entre la existencia o no de coordinación entre Catastro y Registro, y entre la integridad o no del Registro.

En cuanto a la *coordinación*, cabe señalar que existen múltiples fases hasta llegar a la coordinación, y así, puede suceder:

1) Que no exista ningún tipo de relación, viviendo cada institución al margen de la otra, sin ningún tipo de vínculo o referencia hacia la otra; es el caso de nuestra Ley Hipotecaria de 1861.

2) Que exista un deseo de coordinación pero sin plasmarse en ningún supuesto concreto, es el caso de nuestra Ley Hipotecaria de 1909.

3) Que solamente exista un vínculo en algunos supuestos en que para proceder a la inscripción se exige certificación catastral: es el caso de la Ley Hipotecaria (TR de 1946 y su posterior Reglamento de 1947) en cuanto a los expedientes de dominios, actas de notoriedad e inmatriculación de determinados títulos públicos.

4) Que la coordinación comprenda todos los títulos que acceden al Registro, pero sea de carácter voluntaria, vendría a ser el mismo régimen que para las inscripciones existe actualmente en nuestra Legislación Hipotecaria.

5) Que esa coordinación sea obligatoria, en cuanto a la presentación de las cédulas parcelarias junto con los títulos para la inscripción, pero que no se realizará por el registrador si los datos del título inscribible no coinciden con los de la cédula parcelaria o cuando excepcionalmente no se acompañe esta última. En la inscripción se hará constar si está o no coordinada. Este es el régimen que establece el R.D. de 3 de mayo de 1980.

6) Que la coordinación sea obligatoria. Además si se pretende que el Registro esté completo, recogiendo todas las operaciones que deben tener acceso a él, se requerirá que *la inscripción sea obligatoria o bien constitutiva*.

Y así combinando la coordinación con el carácter obligatorio de la inscripción, resultarán los siguientes sistemas:

- Sistema en que la inscripción es voluntaria y no es necesaria la coordinación. Es el caso de España con anterioridad al R.D. de 3 de mayo de 1980;

- sistema en que la inscripción es voluntaria y la coordinación obligatoria en cuanto a su preparación, pero que no se realizará si existe discordancia entre título y cédula parcelaria. Es el sistema recogido en el R.D. de 3 de mayo de 1980;

- sistema en que la inscripción es voluntaria y la coordinación es obligatoria. Este sistema fracasará si no se buscan los resortes legales oportunos para impedir la paralización del tráfico jurídico inmobiliario;

- sistema en que la inscripción sea obligatoria sin necesidad de coordinación. Este sistema adolecería de un defecto tradicional, que es la falta de un control oficial en la base física;

- sistema en que la inscripción o (publicación) sea obligatoria y la coordinación obligatoria, es el caso del modelo actual francés.

Además la coordinación en cuanto *al titular*, la proporciona el Registro al Catastro, y esto porque no cabe duda de que ésta es la única titularidad indiscutible con trascendencia jurídica (así está protegida por los principios de inoponibilidad, legitimación, y fe pública) y al ser el Registro la única institución que, por su carácter territorial y por su finalidad, publica todas las vicisitudes jurídicas de las fincas.

### Ventajas de la coordinación

Las ventajas de la coordinación se resumen en dos ideas fundamentales: que las bases de los derechos reales inscritos que publica el Registro sean precisas; que las titularidades que refleja el Catastro sean ciertas.

Además la coordinación evitará dobles inmatriculaciones e inmatriculaciones de fincas inexistentes, ya que las descripciones de las fincas que acceden por primera vez al Registro, hechas por los particulares, carecen de una contrastación o verificación oficial, y sin embargo con la coordinación no sería posible inmatricular fincas con el mismo identificador catastral o ubicadas en el mismo espacio del plano, por lo que se evitarían aquellos supuestos.

### Situación actual

#### El Real Decreto 1030/80

El R.D. de 3 de mayo de 1980 representa la última etapa en la búsqueda de la coordinación entre Registro y Catastro.

Los puntos fundamentales que recoge el R.D. pueden concretarse de la siguiente manera:

1. La coordinación tiene como objeto la búsqueda de esa complementariedad que tienen ambas instituciones, mediante el recíproco intercambio de datos entre ambas:

El Catastro aportará al Registro los datos descriptivos y gráficos de la finca, especialmente su superficie y linderos, y el Registro, a cambio, suministrará los datos referentes a titularidades del do-

minio y a las modificaciones por agregación, agrupación, división, segregación y exceso o reducción de cabida.

2. Las normas que aprueba se basan en la declaración de la coordinación entre el Catastro Topográfico Parcelario y el Registro de la Propiedad como de «interés público» y se vincula a las autoridades judiciales, administrativas, notariales, registrales, y a los particulares.

3. La coordinación ha de llevarse a cabo progresivamente dada nuestra situación catastral, ya que sólo podrá implantarse en los términos municipales donde exista Catastro Topográfico Parcelario, pues en los demás municipios no es posible. La coordinación se refiere tan sólo al suelo rústico, único del que existe actualmente Catastro Topográfico Parcelario.

4. Casos en que puede tener lugar: puede tener lugar en toda clase de operaciones registrales ya sean de inmatriculación, de modificaciones de fincas o se trate de cualquier operación relativa a fincas inscritas. Además y en todo caso, se podrá solicitar siempre como operación específica.

#### **El procedimiento**

El procedimiento de coordinación que se establece en el R.D. es el siguiente (si bien a efectos prácticos vamos a exponer el procedimiento con un título público notarial):

1. Se exige que al título público con virtualidad inmatriculadora se acompañe un ejemplar duplicado de la cédula parcelaria. El particular acudirá al Catastro para que le expidan un ejemplar de cédula parcelaria por duplicado, y con ella acudirá al notario.

2. El notario hará constar en el título o documento principal si la descripción de la finca coincide o no con los datos de la cédula, según la prueba practicada (cuando sea procedente), o según lo manifestado por los interesados en los demás casos.

3. En el Registro de la Propiedad se presentará el título, junto con los de

ejemplares de la cédula parcelaria, y el registrador practicará el asiento conforme a los datos de la finca que figura en el título.

Si tales datos coinciden con los de la cédula parcelaria, se hará constar en el cuerpo de la inscripción que la finca queda coordinada en el Catastro, y si no coincide, o si excepcionalmente no se acompaña la cédula, el Registrador lo hará constar y suspenderá la coordinación.

4. Una vez practicada la inscripción, el Registrador archiva uno de los ejemplares de la cédula y remite el otro a la Dependencia Provincial del Instituto Geográfico Nacional\*, haciendo constar en dicho ejemplar la referencia registral, el nombre del titular de la finca y si ha practicado o suspendido la coordinación, especificando, en este último caso, la causa.

5. Al recibir la Dependencia Provincial del Instituto el ejemplar de la cédula enviada por el registrador toma razón de la titularidad dominical y de las modificaciones operadas, y mediante oficio se dirige a la Delegación de Hacienda y al Ayuntamiento para que tomen también razón de estos datos.

Se produce así la coordinación a efectos registrales, catastrales y fiscales.

#### **Casos de suspensión en la coordinación**

Cuando el registrador ha suspendido la coordinación, porque la cédula presentada difería del título, o porque no se acompañó aquella, la coordinación puede llevarse a cabo de dos formas diferentes:

a) Mediante una instancia del titular registral o presentante, acompañada de la cédula no presentada o la nueva cédula.

\* En la actualidad las competencias del Instituto Geográfico Nacional en materia catastral corresponden al Centro de Gestión Catastral, Cooperación Tributaria, según lo establecido en el R.D. 585/1989, de 29 de mayo, Disposición Adicional 3.ª (N. del E.)

b) Mediante la remisión de oficio por el Catastro al Registro de la cédula no presentada o de la actualizada.

En estos dos supuestos el registrador hará la coordinación por nota marginal.

#### **Operación específica de coordinación**

Cuando el titular quiera coordinar una finca inmatriculada anteriormente, bastará una instancia suscrita por el titular registral, acompañada del ejemplar duplicado de la cédula parcelaria, haciéndose constar la coordinación por nota marginal.

#### **Efectos de la coordinación**

*Unidad en la actuación de la Administración.*

La coordinación de la finca inscrita en el Registro de toda propiedad, con el Catastro Topográfico Parcelario, implicará la conformidad de la Administración con los datos descriptivos de la misma contenidos en el folio registral, en cuanto a los datos físicos y titularidades de las fincas, y éste será el dato que se tomará como base en los expedientes administrativos.

*Se fortalece el principio de la legitimación del artículo 38 de la L.H.*, por cuanto cuando se haya practicado la coordinación, se presumirá, salvo prueba en contrario, que los datos descriptivos de la misma contenidos en el folio registral coinciden con la realidad física, a efectos legitimadores.

A efectos hipotecarios éste es sin lugar a dudas el punto más importante, pues el Registro ya no sólo informa de que una coordinación o no existe, sino que los datos físicos han ingresado ya en el Registro con un efecto legitimador para el titular y por tanto con trascendencia jurídica, y éste es un estímulo para el titular, pues establece una presunción «iuris tantum» a su favor que le descarga de la prueba de los datos físicos que han sido coordinados.

Y además si el Catastro ha influido en el ámbito del Registro, también el Registro va a influir en el ámbito del Catastro, ya que una vez realizada la coordina-

ción, las cédulas parcelarias sólo podrán expedirse de acuerdo con lo resultante de la coordinación, y en el Catastro Topográfico Parcelario no se reflejarán los cambios de titularidad que no procedan del Registro. Se ha conseguido pues una interrelación entre ambas instituciones.

El valor que debe darse a este Real Decreto es, que dada la dificultad que el tema ha planteado a lo largo de los años para producir frutos, este Real Decreto se ha fijado unas metas alcanzables pues es un Real Decreto realista, que tiene en cuenta las dificultades que existen, y que señalamos al comienzo de este artículo, y por ello ha adoptado los siguientes criterios de coordinación:

1. Ha limitado la coordinación a las fincas rústicas, y dentro de éstas únicamente a las incluidas en los términos municipales donde se haya aprobado y esté vigente el Catastro Topográfico Parcelario, y ello porque en el resto no es viable.

2. Conociendo la dificultad que supone, tal como señalamos anteriormente el diferente concepto de finca en el ámbito catastral y el registral, excluye de la coordinación además de las concesiones administrativas a las demás fincas que por su especial naturaleza no sean susceptibles de coordinación.

3. Asimismo, se admite la coordinación cuando aún no siendo total la coincidencia entre los datos del Catastro con los que figuran en el Registro o en el título, concurren conjuntamente dos circunstancias: que las diferencias de superficies estén dentro de los coeficientes de error establecidos, y que no ofrezca dudas al registrador la identidad de la finca a coordinar.

4. Se olvidan proyectos más ambiciosos como los de la Comisión de 1928 que propugnaba la inscripción obligatoria.

5. La cédula como prueba de la coordinación queda circunscrita a sus límites, pues no puede expedirse cédulas sobre fincas coordinadas que tengan su contenido distinto del que resulta de la coordinación inscrita en el Registro.

6. Dado que la coordinación ha de

ser paulatina y que se vislumbra como un proyecto a medio y largo plazo, se crea una Comisión de Seguimiento.

### **El Decreto Foral de Navarra de 7 de febrero de 1991**

En virtud de su peculiar régimen tributario la Comunidad Foral de Navarra estableció un Sistema Catastral que ha coordinado con el Registro por el Decreto Foral de 7 de febrero de 1991, y que coincide en los puntos esenciales con el Real Decreto de 1980, si bien en algunos otros puntos se aparta de él.

El Decreto Foral coincide prácticamente con el del Estado en todos sus puntos pero se aparta de él fundamentalmente en tres cuestiones:

#### **Diferencias**

1. Hay una gran diferencia de tramitación en ambas regulaciones ya que en el Real Decreto de la Comunidad Foral no se habla de la exigencia de que el título se acompañe de dos ejemplares de la cédula parcelaria, y sólo se declara de un modo genérico que el Registrador comunicará de oficio los datos junto con la referencia catastral y registral.

2. El punto en que mayor discrepancia se produce, es el tratamiento que se da a los casos en que el registrador *suspende la coordinación* cuando el título principal no coincide con la cédula, o cuando no se aporte a esta última.

En el Real Decreto del Estado se exige que *se acompañe* la cédula al título, mientras que en el Derecho Foral se establece esta misma exigencia, pero se añade que si no se hiciera se advertirá de dicha obligación y se hará constar ésta expresamente en el título.

Pero además en el Decreto Foral cuando *no coincide* la descripción de la cédula con la del título, se obliga al particular a acudir a las Oficinas Municipales del Catastro para su corrección y actualización, y una vez actualizada la cédula debe acudir de nuevo el notario (en el ejemplo que antes dijimos de título público notarial) con la cédula ya actualizada. Estas dos obligaciones: la primera de

acudir al Catastro y la segunda de incorporar al título las cédulas ya actualizadas no figura en el R.D. del Estado.

En el R.D. de 1980 cuando el registrador *ha suspendido* la coordinación, para que la coordinación se realice puede haber una remisión de oficio por el Catastro o una instancia del titular registral, en el Decreto Foral no se recoge la posibilidad de la remisión de oficio y la obligación recae siempre en el titular (y aunque no se dice que haya obligación, al prescindir de la posibilidad de la subsanación de oficio y la obligatoriedad de los dos pasos previos para la coordinación de acudir al Catastro para obtener la cédula actualizada e incorporar esta última al título, se le está obligando a que obtenga la coordinación).

3. Otro punto que recoge el R.D. es el referente a que el Registro Fiscal suministre al Registro de Propiedad los titulares fiscales.

El caso de Navarra, merece el elogio indiscutible de haber sido el primero en poner en práctica la coordinación, así como la superación de la dicotomía a efectos de coordinación de suelo rústico y urbano.

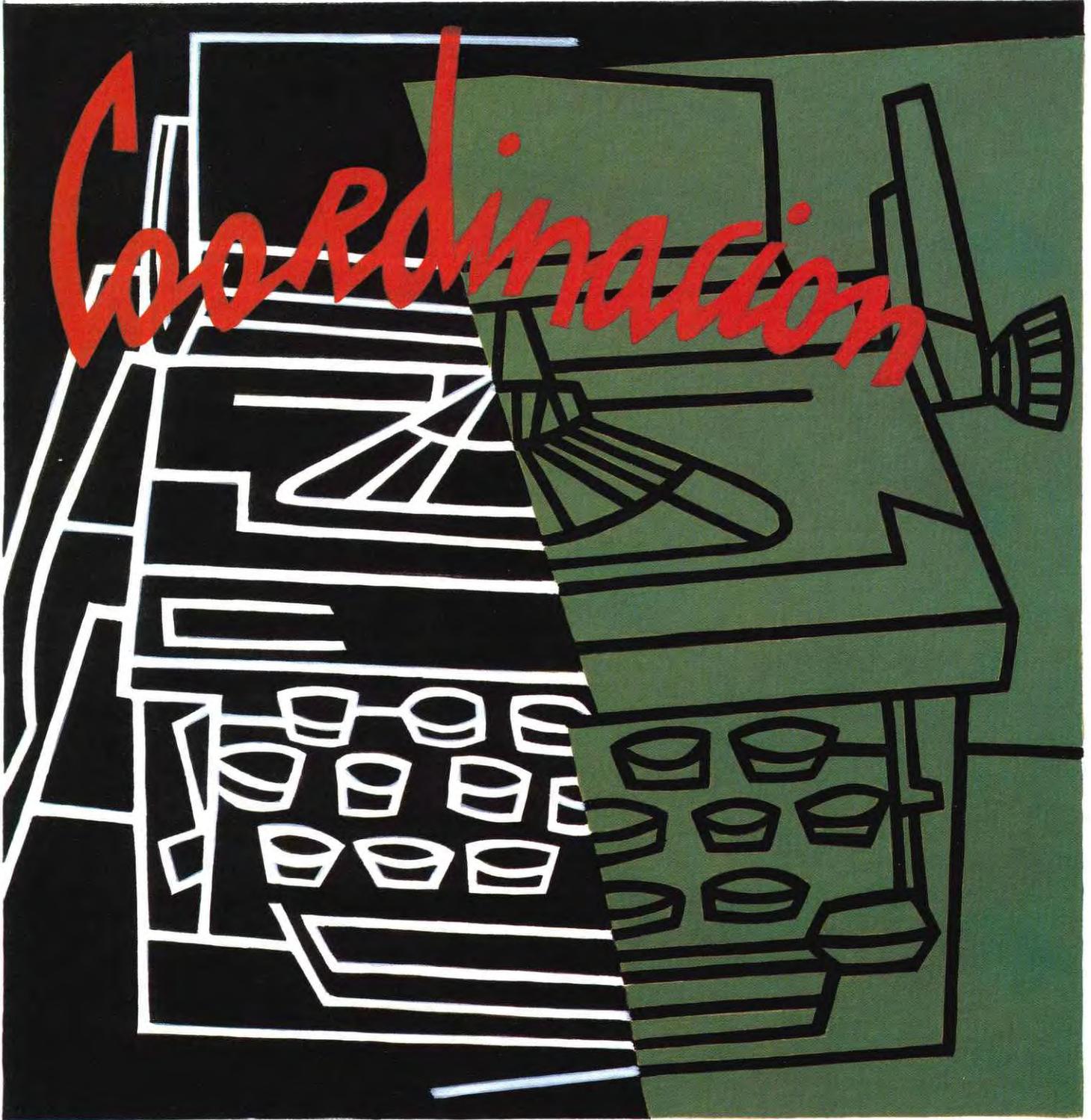
### **Aplicación práctica del R.D. de 3 de mayo de 1980**

Las O.O.M.M. de Presidencia del Gobierno de 30 de enero de 1982 y 8 de febrero de 1984 determinaron los términos municipales en que se llevaría a efecto la coordinación. La Resolución de la DGRN de 31 de agosto de 1987 y el R.D. del Ministerio de Justicia de 30 de marzo de 1990 por el que se modifica el Reglamento Hipotecario, establecen que la identificación de las fincas se haga mediante bases gráficas o digitalizadas utilizando la cartografía catastral oficial del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria para facilitar la necesaria coordinación entre el Registro y el Catastro.

### **Perspectivas futuras**

En la actualidad, fruto del interés del Centro de Gestión Catastral y Coopera-

# Coordination



ción Tributaria y de la Dirección General de los Registros y del Notariado en impulsar la coordinación entre Catastro y Registro, se han adoptado últimamente una serie de medidas tendentes a la realización de un conjunto de operaciones piloto, que servirán de modelo para esa total coordinación a nivel nacional.

La elección ha recaído en una serie de municipios dispersos por la geografía nacional, y que reúnen las siguientes características:

- Municipios en los que se disponga la cartografía digitalizada o soporte cartográfico lo más actualizado posible.
- Se incluyen municipios de tamaño grande, con predominio de bienes inmuebles de naturaleza rústica.

El intercambio de datos entre Catastro y Registro es el siguiente:

- El Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria suministrará de oficio a los Registros la cartografía digitalizada y los soportes cartográficos en papel, y cuando no sea posible se entregarán certificaciones catastrales.

- El Registro suministrará al Catastro: con relación a las fincas objeto de inmatriculación, transmisiones de dominios, segregaciones y agregaciones, obras nuevas y divisiones horizontales, los datos siguientes: las titularidades de dominio en las inmatriculaciones, obras nuevas y segregaciones; datos de adquirentes y transmitentes, datos sobre el bien inmueble, referencia catastral, fecha del negocio jurídico que accede al Registro y precio, en su caso.

- Para cada operación piloto se crea una Comisión de Seguimiento formulada por representantes de los Registros y del Catastro, para su impulso, coordinación y seguimiento.

## Conclusiones finales

Que la coordinación entre Registro y Catastro es una materia de interés público, no presenta hoy día duda alguna, ya hemos señalado la necesidad de que exista precisión en la descripción de las

fincas que acceden al Registro e igualmente que exista seguridad en las titularidades que figuran en el Catastro, y estas dos metas se consiguen mediante este intercambio de información entre ambas instituciones. Además, ello permitirá la unicidad de la actuación administrativa en el ámbito registral, catastral y fiscal, operando en estos tres ámbitos con los mismos datos objetivos y subjetivos.

La coordinación interesa pues, al Registro, al Catastro, y a los particulares, tanto propietarios como a terceros, y por tanto a la sociedad en general.

La coordinación iniciada recientemente en la Comunidad Foral de Navarra, así como las operaciones piloto programadas a nivel nacional representan una puesta en práctica de la primera experiencia en la tan ansiada y esperada coordinación y de ahí su gran valor. Estas experiencias además servirán, sin duda alguna, para demostrar la idoneidad del camino elegido y la necesidad en un futuro de su mantenimiento, su modificación o su perfeccionamiento. ■

**M.<sup>a</sup> Cristina Santaolalla López**  
*Subdirectora General  
del Notariado y de los Registros de la  
Propiedad y Mercantiles*