

La coordinación desde el ejercicio profesional

GABRIEL GRAGERA
IBÁÑEZ

Los registradores de la propiedad ante la coordinación

Los registradores de la propiedad, como Registro Jurídico apoyamos la coordinación. Es decir, los registradores, individual y colectivamente, tenemos interés en la coordinación con el Catastro, y por ello, como Registro jurídico y desde esa posición, apoyaremos cuantas medidas legales vengan a establecer un sistema de coordinación eficaz.

Este interés tiene un triple fundamento:

- De una parte, *alejar un fantasma* que parece persistir desde el año 1906, y que no es otra cosa que la historia de una falta de entendimiento, que ya dura 86 años.

- En segundo lugar, porque *tanto el Catastro como el Registro resultarán beneficiados* con la misma; el Registro, al disponer de una base física verificada oficialmente, que constituya soporte material de sus titularidades, superándose así una deficiencia tradicional de nuestro sistema; el Catastro, al contar con una titularidad oficial, investida de importantes efectos: así la impenibilidad (lo no inscrito no puede prevalecer frente a lo inscrito); la Legitimación en favor del titular

registral (presunción «*juris tantum*», de que el derecho inscrito a favor de una persona existe y le pertenece en la forma determinada en el asiento correspondiente, estando bajo la salvaguarda directa de los Tribunales de justicia); y por la Fe Pública Registral (manteniendo la titularidad registral a todo trance, en aras de la seguridad del tráfico jurídico, cuando dicho titular haya adquirido e inscrito bajo ciertas condiciones).

- Y en tercer lugar, porque creemos firmemente que la coordinación entre ambas Instituciones supone un *beneficio para la Comunidad Social*, a la que ambas servimos.

Quiero por tanto, dejar patente nuestro espíritu de colaboración en la búsqueda y desarrollo de un sistema de coordinación que funcione eficazmente, y buena prueba de ello está, en que así lo decidimos colectiva y democráticamente en el Congreso Nacional de Registradores celebrado en Barcelona el año 1988.

Pluralidad de sistemas posibles para conseguirlo, pero con cumplimiento de principios básicos

Se trata de expresar aquí que no hay una única fórmula o sistema de hacer

efectiva la coordinación, pues ello depende de los distintos sistemas legislativos de transmisión de propiedad y de organización de las Instituciones registral y catastral en cada país o territorio.

Así en el derecho comparado, son diferentes los métodos de coordinación regulados, pues depende de su legislación civil, de su distinta organización administrativa y del desarrollo técnico de sus catastros.

No obstante, existen unas ideas o principios básicos que se dan en todos aquellos sistemas que han conseguido un alto grado de eficacia, pudiéndose destacar:

- Que cuanto más incardinadas estén dichas medidas de coordinación dentro del marco general del sistema civil de transmisión del dominio y de sus respectivos principios organizativos del Catastro y del Registro, más sencilla es, y mejor funcionan.

- Que resulta imprescindible que el Catastro tenga un elevado grado de desarrollo y fiabilidad técnica.

- Que con uno u otro matiz, desarrollen el denominado principio del «doble suministro» ya repetido: el Catastro suministra la identificación física de las fincas y el Registro las titularidades jurídicas del Catastro, y hemos analizado como este principio es adaptable

a cualquier sistema de inscripción, sin que sea obstáculo que se trate de inscripción de tipo declarativo, pues la titularidad que proporciona el Registro, incluso en este sistema está potenciada con los criterios de inoponibilidad e inadmisibilidad en oficinas públicas.

En efecto, podemos ver como este Principio del Doble Suministro se da tanto en países con inscripción constitutiva como Alemania, como en países de inscripción declarativa y efecto esencial de inoponibilidad, como Francia.

En Alemania es fundamental, cumpliéndose el principio denominado de doble suministro. Ayuda a ello la existencia de un Catastro Técnico muy desarrollado.

El Catastro en Alemania

El Catastro en Alemania depende actualmente de los Estados Federales o Landër, y dentro de los mismos, normalmente del Ministerio del Interior. La antigua República Federal Alemana es una federación compuesta por 11 landër y tres ciudades estado (Hamburgo, Bremen y Berlín Oeste), aunque esta distribución hay que dejarla en suspenso con la reunificación de las dos Alemanias.

Históricamente puede decirse que ya en el siglo XIX se llevó a cabo una medición del territorio, entre los años 1818 y 1840, concluyendo con las leyes de 1852 y la Prusiana de 1857 creadora del Catastro Inmobiliario. Desde entonces las fincas quedaron plenamente individualizadas en los libros catastrales, ordenadas correlativamente por el número catastral, con expresión de superficie, límites, situación, uso y edificaciones que contuvieran. No debe olvidarse que estas mediciones fueron realizadas en la mayoría de los supuestos, finca a finca, con fijación de linderos y establecimientos de hitos o piedras.

En la actualidad estos libros catastrales se encuentran en período avanzado de informatización en los Land de Baden-Wurtemberg, Berlín, Bremen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen y otros.

La actualización de los datos es continua por medio de equipos que visitan las fincas, tomando notas de cualquier variación. La identificación comprende no sólo su cabida y linderos, sino los usos y construcciones. Si bien los particulares tienen la obligación de comunicar al Catastro cualquier variación de dichos datos identificativos, en realidad no hay un cumplimiento muy escrupuloso de dicha obligación, por lo que los servicios catastrales realizan dichas visitas de inspección.

El fin primordial de las oficinas catastrales es la identificación de fincas y trabajos topográficos y geodésicos, no tienen una misión esencialmente fiscal, como tuvieron en un principio.

Partiendo de estas premisas, la coordinación entre el Catastro y el Registro resulta fácil y precisa. El Catastro suministra la definición de las fincas al Registro, cuya identificación y numeración en los libros registrales es la catastral y no la registral.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que los datos físicos no están protegidos por el principio de legitimación, ni por el de Fe pública, la modificación de las mismas no requiere el consentimiento del titular, y se realiza en virtud de comunicación por parte del Catastro mediante unos impresos especiales (Veränderungsnachweis). En virtud de esta comunicación catastral, el registrador procede a efectuar las modificaciones físicas de las fincas, no sólo en cuanto a su cabida, linderos o naturaleza, sino incluso la existencia de una construcción u obra nueva que antes no existiera.

En caso de división, segregación o agrupación de fincas, sólo puede inscribirse en el Registro las operaciones correspondientes previa las oportunas operaciones de medición, numeración y delimitación de las nuevas fincas. En definitiva, cualquier modificación de las fincas requiere la previa delimitación por el Catastro.

Pero señalado esto, también indicaremos que se cumple con la otra parte

del principio del doble suministro, especialmente favorecido por el alcance constitutivo de la inscripción, pues el Registro comunica a la correspondiente oficina catastral los cambios en las titularidades jurídicas contenidos en la sección I, es decir los relativos al dominio, participaciones indivisas, y derecho de superficie, así como las oportunas cancelaciones, incluso la «desinscripción» de alguna finca o porción de ella, en los supuestos legalmente establecidos. Estas comunicaciones se realizan mediante unos impresos o fichas especiales, y tienen una periodicidad mensual.

En resumen, en Alemania, si bien el Catastro y el Registro son Instituciones diferentes, tienen una eficaz coordinación con fundamento en el principio del doble suministro: el Catastro los datos físicos, el Registro los datos jurídicos.

El Catastro en Francia

En Francia, tanto el Catastro como el Registro dependen de la Dirección General de Impuestos, dentro del Ministerio de Economía, Hacienda y Presupuesto.

En dicho país el nacimiento del Catastro es anterior al del Registro de Hipotecas, pues su creación se produce en la época napoleónica, debido a la Ley de 15 de septiembre de 1807, terminándose su ejecución en el año 1850. Puede considerarse como un Catastro técnicamente bueno, pero que partió del principio equivocado de inmutabilidad del mapa catastral, con lo que las crecientes mutaciones inmobiliarias pronto descubrieron la necesidad de una renovación catastral, que se llevó a efecto por la Ley de 16 de abril de 1930. Dicha Ley tuvo su continuidad con las instrucciones de 1938-39 y en la normativa de los años 40, que culminan en el Derecho de renovación, revisión, delimitación y conservación del Catastro de 30 de abril de 1955, que fija la revisión quinquenal de los datos catastrales referentes a la propiedad agrícola. La renovación catastral fue una realidad a finales de los años setenta, salvo en los te-

territorios históricos de Alsacia y Lorena, que al estar sujetos a un régimen registral diferente, y por la mayor calidad técnica requerida en sus trabajos aún no se ha finalizado, quedando 170 municipios por revisar en el año 1989.

El Catastro francés tuvo desde sus comienzos una finalidad básicamente fiscal, a la cual se han añadido las técnicas (cartografía y levantamientos topográficos básicos, con finalidad polivalente), pero nunca ha tenido una finalidad jurídica, encomendada exclusivamente al «Registro de Hipotecas», o Registro jurídico.

La información contenida en el Catastro tiene una parte gráfica y otra alfanumérica o documental. La parte gráfica viene constituida por el «Mapa Catastral», que normalmente se presenta en hojas parcelarias de formato 75 × 105 cms. La parte documental se agrupa en un conjunto de ficheros que permiten acceder a la información a través de múltiples claves.

La parte gráfica tiene como unidad básica el municipio. La cartografía catastral se elabora en escalas que van del 1/500 al 1/5000, siendo las más frecuentes la 1/500 para urbanas y la 1/2000 para rústicas. El contenido de los planos catastrales se refiere básicamente: Límites municipales; límites de secciones catastrales; límites de parajes; límites de parcelas; vías de comunicación, hidrografía y construcciones.

La parte documental contiene la información de desarrollo, pudiéndose distinguir: los «Estados de Sección», o leyenda del mapa, conteniendo: la identificación catastral mediante el mismo código asignado en el mapa catastral; la referencia a la transcripción en el Registro; situación del inmueble; superficie; número de identificación del propietario, etc. De otra parte, dentro de la documentación catastral está la denominada «Matriz Catastral», que es una lista de propietarios con los inmuebles correspondientes a cada uno dentro de un municipio, distinguiendo entre los edificados y los no edificados. Además

se compone de unas microfichas que contienen los datos del propietario, del inmueble y de los impuestos que los gravan.

No obstante lo anterior, se ha procurado legislativamente la coordinación entre ambas Instituciones, fundamentándola en los siguientes principios básicos de coordinación:

a) El Registro toma la identificación y delimitación de las fincas del Catastro, y así podemos observar cómo en la «ficha parcelaria», los datos identificativos son los catastrales; y en la «ficha del inmueble» se encabeza con la letra y el número que la finca tiene en el plano catastral.

b) No es posible la publicación en el Registro de un acto, si al título inscribible no se acompaña el «extracto catastral», que el autorizante (notario, autoridad administrativa o judicial) están obligados a solicitar de los servicios catastrales. Esto tiene algunas excepciones, como en materia de reparcelaciones urbanísticas y concentraciones de parcelas en terrenos rústicos, que siguen un régimen especial, y en las que la delimitación de las fincas se realiza por la Administración encargada de dichas actuaciones. Por otra parte, el extracto catastral no tiene que ser emitido necesariamente por el Catastro, sino que también pueden hacerlo los notarios, procuradores y autoridades administrativas, a la vista de la correspondiente «matriz catastral». Dichos extractos tienen una vigencia de tres meses, transcurridos los cuales es necesario volver a solicitar nuevamente otro extracto.

c) La identificación de las fincas es un requisito previo a la publicación. Por ello, en los casos de modificaciones físicas de fincas por agrupación, segregación o división, el procedimiento es el siguiente: por el autorizante del documento se solicita del Catastro un extracto catastral correspondiente a la finca matriz; recibido se solicita de un geómetra autorizado un informe técnico de medición; realizado se remite de nuevo al Catastro para su verificación y

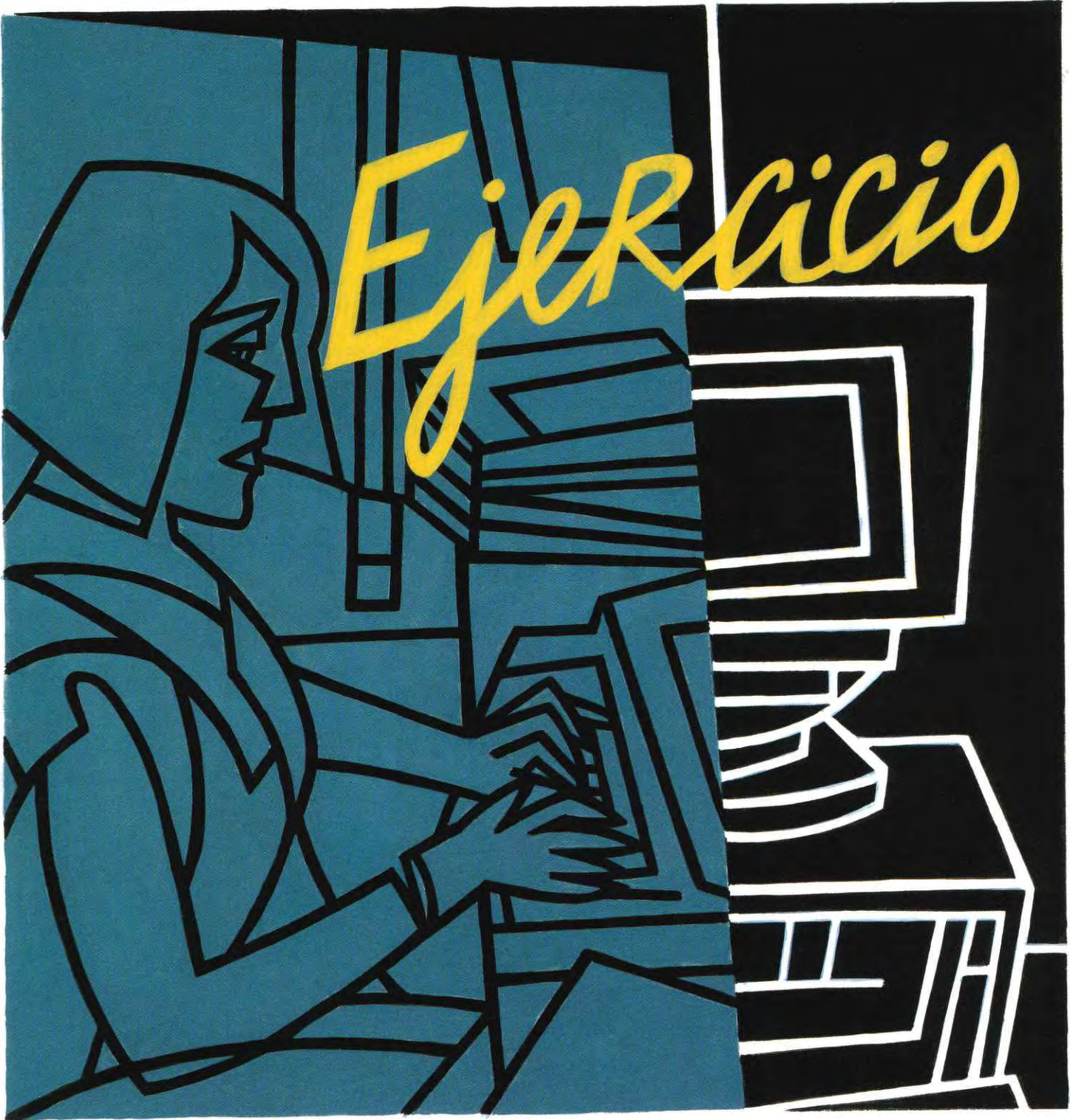
control, numeración de las nuevas parcelas y anotación en el correspondiente extracto catastral; realizado esto, se redacta el documento por el notario o quien corresponda, y se remite al Registro para su publicación, y verificada ésta, se notifica al Catastro para tomar allí nota de la modificación jurídica. Es decir, en estos casos, la delimitación de las fincas y atribución a las nuevas parcelas del correspondiente identificador catastral, es un requisito previo a la formalidad registral.

d) El Catastro no admite modificaciones inmobiliarias que no estén previamente publicadas por el Registro, asegurándose de esta forma una permanente actualización catastral, y un paralelismo de titulares imprescindible en la coordinación. En efecto, como ya hemos señalado anteriormente, el art. 2 del Decreto de 4 de enero de 1955 establece: «No cabe mutación catastral por razón de modificación alguna de la situación jurídica de un inmueble si en el acto o resolución judicial en que se constata no ha sido previamente publicado en el Fichero Inmobiliario». Una vez practicada la publicación del acto en el Registro, el conservador de hipotecas envía al Servicio Catastral una ficha que indica la modificación producida.

En definitiva, esta efectiva coordinación en Francia se fundamenta en dos principios básicos: el Registro toma como base la delimitación e identificación de la finca facilitada por el Catastro, y éste las titularidades jurídicas proporcionadas por el Registro, siendo lo demás puro desarrollo instrumental de dichos principios.

El Catastro suministra la identificación y definición de las fincas en el Registro

Una de las primeras dificultades en la coordinación entre el Catastro y el Registro, estriba en que no hay una completa coincidencia entre los con-



Ejercicio

ceptos de «Parcela catastral» y «Finca registral».

El Catastro parte normalmente de «la parcela» como unidad básica de referencia. Basta con observar la propia terminología utilizada desde antiguo por el legislador: «Catastro Parcelario».

El Registro parte el concepto de «finca», como unidad básica de referencia y así en el art. 7 de la Ley Hipotecaria (LH) se refiere a la primera inscripción de «cada finca» en el Registro; y el art. 8 de la LH señala que «cada finca» tendrá desde que se inscriba por primera vez un número diferente y correlativo; y el artículo 243 de la LH añade que el Registro de la Propiedad se llevará a cabo abriendo uno particular a «cada finca» en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación.

Los conceptos de «parcela» y de «finca» tienen en común referirse a una porción delimitada de terreno que pertenece a un propietario o a varios proindiviso, pero se diferencian en que la parcela se caracteriza además por las notas de la unidad en la naturaleza e idoneidad en el aprovechamiento, teniendo la pertenencia a un propietario un valor relativo o accesorio, mientras que la finca se caracteriza por la susceptibilidad de tráfico jurídico independiente, teniendo la pertenencia a un propietario un valor esencial.

Esto permite que porciones de terreno discontinuas, de distinta naturaleza y aprovechamiento, constituyan una «finca registral», si perteneciendo a un mismo titular están afectas a una unidad orgánica de explotación; y a la inversa, que también constituyan finca registral ficciones jurídicas bastante desconectadas de la realidad o de su soporte material, como las concesiones administrativas, o los aprovechamientos urbanísticos.

La parcela catastral se resiste, por el contrario, a encajar en su contenido porciones de terreno de distinta naturaleza, o con infracción de la unidad idó-

nea de aprovechamiento, aunque pertenezcan a un mismo propietario.

Esto puede verse claramente en el supuesto de un propietario de una finca situada a las afueras de una ciudad, de la cual una parte de la finca es rústica (o suelo no urbanizable común), y otra parte es urbana (suelo urbanizable programado o suelo urbano). Normalmente el Catastro distinguirá entre una y otra parte, constituyendo parcelas diferentes, mientras que en el Registro de la Propiedad no hay inconveniente para considerarlo como una misma finca.

Esto también es debido a la distinción entre el Catastro Rústico y Urbano, que iniciada en 1906, se va plasmando sucesivamente hasta la Ley 41/1964 de Reforma Tributaria, y que tenía como fundamento la distinción entre la Contribución Rústica y la Urbana, como impuestos diferentes, la Rústica un impuesto sobre el producto, la Urbana sobre el valor de los bienes. Esta distinción ha sido sancionada recientemente por la Ley 38/1988 de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, y también por el RD 1477/1989 de 1 de diciembre regulador del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, que distingue entre la Subdirección General de Catastros Inmobiliarios Urbanos y Rústicos.

En el Registro de la Propiedad la diferencia entre lo rústico y lo urbano tiene importancia en cuanto al régimen jurídico aplicable, pero no impide que dentro de una misma finca coexistan ambos regímenes. Sin embargo, con el tiempo, terminarán constituyendo fincas diferentes, por la propia dinámica de la propiedad, aunque para ello sea necesario o un acto voluntario del propietario de la misma (segregación o división), o una actuación forzosa (expropiación) como consecuencia de la propia gestión urbanística. Pero en principio es perfectamente posible que una finca registral sea en parte rústica y en parte urbana, porque el criterio fundamental estriba en la atribución a un propietario y la susceptibilidad de tráfico jurídico independiente.

Otra nota que caracteriza el concepto de parcela frente al de finca, es el de constituir una unidad idónea de aprovechamiento. Ello tiene su fundamento, tanto en la legislación agraria, como en la urbanística.

En la legislación agraria es patente el deseo del legislador de constituir unidades idóneas de explotación, fomentando su creación e impidiendo su fraccionamiento por debajo de dichas unidades mínimas. Así la normativa sobre Concentración Parcelaria y Unidades Mínimas de Cultivo, contenida en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1963, o en la legislación sobre explotaciones Familiares Agrarias, Ley 49/1981.

Desde el punto de vista urbanístico el tema es también claro. El Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976, y el Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, en el ámbito de la gestión del planeamiento, parten de la definición de la parcela urbanística como espacios idóneos para la edificación privada o para la implantación de equipamiento urbano, sin consideración al régimen anterior de distribución de la propiedad. Por ello precisamente, una de las finalidades que se persigue en la regulación de los sistemas de actuación urbanística es la reorganización de las fincas para adaptarlo al planeamiento. En el Reglamento de Reparcelaciones de 7 de abril de 1966, en su art. 7, apartado 3 se distinguen ambos aspectos al señalar: «Las parcelas que constituyan unidad mínima e indivisible se determinarán en cuanto a su extensión en el mismo expediente... Los diferentes edificios que se construyan sobre las parcelas mínimas podrán constituir fincas registrales independientes.»

Pero lo que aquí importa resaltar es que la idoneidad en el aprovechamiento es una de las notas que caracterizan el concepto de parcela, y que no siempre se da en la finca registral, que incluso puede admitir divisiones contra la

unidad mínima de cultivo, pues a pesar de que la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario establece en su art. 44 que no serán válidas, el art. 45 señala como efecto característico un derecho de adquisición preferente en favor del colindante, y por aplicación del art. 6 del Código Civil —los actos contrarios a normas imperativas y prohibitivas son nulos de pleno derecho, salvo que se señala un efecto distinto para el caso de su contravención—, no estaríamos ante una nulidad plena al señalarse un efecto diferente —derecho de adquisición preferente en favor de los colindantes—, permitiéndose en consecuencia su inscripción.

En el ámbito urbanístico, también ha sido posible la inscripción de parcelaciones sin licencia urbanística, con infracción de las unidades mínimas previstas en el planeamiento, aun en contra aparentemente de los arts. 95 y 96 de la Ley del Suelo, fundamentándose: de una parte, en que la no inscripción a favor del comprador de una parcela segregada en contra de dicha normativa puede producirle desde la pérdida de su derecho hasta la asunción de gravámenes e hipotecas que el promotor puede constituir eficazmente en tanto aparezca como titular registral, lo que implica una sanción legalmente no prevista; y de otra parte, en que el Registro puede cumplir su misión de publicidad con mayor eficacia, haciendo constar la falta de licencia en el propio asiento de división o por nota al margen. Este sistema ha pasado, con alguna precisión, a alguna legislación autonómica de adaptación urbanística, como la Catalana, digna de encomio.

Sin embargo, debe destacarse la tendencia legislativa de otras Comunidades Autónomas de hacer coincidir el concepto de finca registral con unidades de aprovechamiento idóneas, evitando la inscripción de su fraccionamiento indebido, y ello, tanto en la legislación agraria como en la urbanística. Lo que ocurre es que esta tendencia se ha impuesto como consecuencia indirecta de la

declaración de nulidad absoluta de los actos contrarios, toda vez que la regulación de los Registros Públicos es una competencia atribuida por la Constitución en exclusiva al Estado.

Este es el caso de la legislación de Concentración Parcelaria de Castilla y León (Ley 14/1990, de 28 de noviembre), que tras declarar que no serán válidas las divisiones de fincas rústicas cuando den lugar a la formación de parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, añade en su art. 11 que no producirán efectos entre partes ni en relación a los terceros, imponiendo a Tribunales, Autoridades y funcionarios la obligación de abstenerse de reconocer efectos a dichos actos y contratos. También es el caso de la Ley de la Comunidad Autónoma de Madrid 4/1984, de 10 de febrero, sobre Medidas de Disciplina Urbanística, que declara nula de pleno derecho la parcelación urbanística que se realice sin haber obtenido licencia o sin la aprobación del Proyecto de Compensación o Reparcelación correspondiente.

Pero salvo estos supuestos en que el legislador ha señalado claramente el efecto de la nulidad absoluta de la división en contra de las unidades idóneas de aprovechamiento, y en consecuencia la imposibilidad de inscripción en el Registro del acto de división, en los otros supuestos en que el legislador sólo establece la invalidez genérica, atribuyendo determinados efectos al acto indebido de división, es posible la inscripción registral.

Pero además es posible señalar otros supuestos de disparidad entre parcela catastral y finca registral. Así ocurre con las cuotas de aprovechamiento de aguas privadas, que pueden constituir finca independiente según el artículo 66 del Reglamento Hipotecario —RH—; las cuotas indivisas de locales destinados a garajes o estacionamientos de vehículos, que también pueden constituir fincas independientes —art. 68 del RH—; concesiones administrativas y explotaciones agrícolas o industriales, que pue-

den constituir finca independiente aunque estén constituidas por parcelas no colindantes, etc.

Lo que importa destacar en estos casos es que la unidad básica de referencia catastral y registral pueden no coincidir por la propia técnica y metodología de las Instituciones.

Ello, sin embargo, no constituye un obstáculo para la debida identificación y delimitación de la finca o fincas, pues al final siempre hay una realidad material sobre la que recaen los diferentes derechos o ficciones jurídicas. Así en el caso de una finca registral que sea parte rústica y parte urbana, bastará con indicar de conformidad con el Catastro la parte integrante de uno y otro régimen, y los correspondientes identificadores catastrales. Así, en el caso de parcelas inferiores a las mínimas bastará con indicar dicha situación en el folio registral, o en otros sistemas legislativos asegurar la nulidad plena de los actos de fraccionamiento indebidos, con lo que resulta imposible su inscripción; así en las cuotas de aprovechamiento de aguas, de garajes, o cuando se trata de concesiones administrativas o explotaciones con fincas no colindantes, al final siempre habrá unas parcelas de terreno afectas a la explotación o a la concesión, o unos locales de garaje que será necesario tener situados, delimitados e identificados, como soporte material de determinados derechos subjetivos de utilización de tales superficies.

Ello no significa minimizar el problema, pues en algunos supuestos será difícil una coincidencia, pero en la inmensa mayoría de los casos esta concordancia existe o es sencillo establecerla.

Identificación de las fincas y sus efectos

En este epígrafe se plantea el tema de *quién realiza la identificación de las fincas en el Registro y cuáles son sus efectos*, para lo cual nos vamos a servir de la teoría del Triple Interés, que veíamos al principio.

- En primer lugar *la identificación puede realizarse unilateralmente por el*

propietario o titular de una finca, que tiene un indudable interés en la correcta delimitación del objeto de su derecho. Propio de aquellos sistemas que por no contar todavía con un Catastro técnico suficientemente desarrollado, no pueden realizar una verificación oficial del acto de descripción. La bondad de este sistema depende de la escrupulosidad del propietario, y no pueden evitar desvirtuaciones interesadas en las delimitaciones físicas de las parcelas. Los efectos de este sistema pueden sintetizarse en que sólo protege al propietario que describe correctamente, y que los datos físicos no pueden estar protegidos por el principio de legitimación, pues carecen de una verificación oficial.

- En segundo lugar, *la identificación puede realizarse por la Administración Competente, normalmente el Catastro*, que representa un segundo estadio de interés: el de los «Poderes Públicos», que tienen interés cierto en la correcta delimitación del contenido de las fincas, como garante de intereses generales, fundamento de la valoración económica de las mismas, y como presupuesto objetivo de una justa distribución de la carga fiscal. Sin embargo, debe destacarse que este sistema no implica una delimitación unilateral por el Catastro del contenido de la finca, sino conjunto, propietario-Catastro, concurriendo una dualidad de intereses. La definición por el propietario reviste aquí además, un control oficial de los poderes públicos. Por ello, las consecuencias de este sistema son: por una parte que la Administración debe asumir el contenido de sus propios actos, y admitir en sus expedientes administrativos y fiscales dicha delimitación y contenido; de otra parte, que puede aplicarse a dichos datos físicos el principio de legitimación, o presunción «*juris tantum*» de exactitud, recayendo la carga de la prueba en quién sostenga lo contrario.

- En tercer lugar, *la delimitación de fincas puede realizarse además con la intervención de los colindantes*. Estamos ante un deslinde en el que intervienen to-

dos los propietarios de una zona sancionado con la intervención de los poderes públicos, que en este caso no es el Catastro (que sólo recepciona el acto firme de delimitación), sino el Juez, pues dicho procedimiento se sigue ante el Juzgado que corresponda a la ubicación de las fincas, y viene regulado en los arts. 2061 al 2070 de la L.E.C. Dentro del mismo, puede distinguirse entre el deslinde como procedimiento de jurisdicción voluntaria, que con el acuerdo de todos los intervinientes, termina por Acta levantada en el Juzgado que se protocoliza en la notaría del Distrito, y por otra parte, en el caso de que algún propietario no estuviese conforme, respecto de dicho límite o lindero, el procedimiento se convierte en contencioso, pudiéndose interponer Declarativo, que termina con la correspondiente sentencia, que una vez firme, tiene la eficacia absoluta del efecto de la «cosa juzgada». En este sistema concurren un triple interés, el del propietario, el de los colindantes y el del Estado, representado por el Juez, y el acto firme que lo resuelva, tiene una eficacia absoluta. La delimitación de la propiedad se remitirá al Catastro para la confección de los planos y asignación del identificador de las fincas, y posteriormente el Registro como base de las titularidades jurídicas. Pero este sistema por su propia complejidad, no puede establecerse con un carácter general, sino que la mayoría de las legislaciones le consideran como un sistema excepcional de delimitación, aplicable a los supuestos concretos en que se plantea la disputa entre colindantes. La eficacia de dicho sistema es absoluta, si la resolución judicial tiene eficacia de cosa juzgada.

En nuestra patria se parte del sistema de definición por el propietario en los títulos sujetos a inscripción, con las consecuencias apuntadas.

Sin embargo, el Catastro, como ya hemos apuntado repetidamente, está caminando decididamente en los últimos años —etapa de la anterior Dirección General y actual—, hacia un Cata-

stro de carácter técnico, más desarrollado, aún dentro de una preocupación preponderantemente fiscal, con lo que se puede pasar al segundo sistema con los efectos apuntados. Es decir, en los documentos inscribibles, tanto notariales, como judiciales y administrativos, la delimitación de las fincas debe realizarse no sólo por el propietario unilateralmente, sino además con el control administrativo, mediante la aportación del título de la correspondiente cédula catastral, ajustándose la descripción al contenido de la misma, de manera que coincidan ambos intereses (propietario-Estado).

Disconformidad del propietario en la cédula catastral

Pero habrá que plantearse también *qué ocurre si el propietario no está conforme con la descripción contenida en la cédula catastral*.

Aquí deben conciliarse dos principios, de un lado que la definición de las fincas es previa, y debe venir con la verificación oficial, y de otro, que no debe paralizarse el tráfico jurídico, impidiendo al propietario enajenar o inscribir su finca por un desacuerdo en la superficie o linderos.

En este momento se nos revela la importancia de que el Catastro tenga una gran precisión y agilidad, teniendo en cuenta que en España se otorgan más de dos millones de títulos inscribibles.

Si la definición de las fincas en el Registro no se verifica de conformidad a la cédula (coincidencia entre el propietario y el Catastro), es a mi juicio imposible hablar de coordinación, el Registro sigue careciendo de base física verificada oficialmente, y no pueden producirse los efectos de la asunción por la Administración del contenido de sus propios actos, y del principio de legitimación.

Pero establecido dicho requisito legislativo, el Catastro no puede suministrar con prontitud y fiabilidad la descripción de las fincas, puede organizarse un «lío monumental», al producirse una paralización del tráfico jurídi-

co, y un seguro colapso de la administración catastral.

Por ello, es preciso regular aquellos mecanismos que permitan conciliar ambas situaciones.

Así, en Navarra, el decreto Foral de coordinación de 7 de febrero de 1991, siguiendo el mismo criterio del Decreto Estatal de 3 de mayo de 1980, establece el sistema de que en caso de no coincidencia entre la descripción de la finca por el propietario con los datos de la cédula parcelaria, se declarará así en el título, el registrador suspende la coordinación en el Registro, indicándolo así en la comunicación posterior que debe efectuar al Catastro, con lo que en la práctica en el Registro coexisten fincas coordinadas y otras no coordinadas (bien porque no se hayan transmitido, bien porque habiéndose transmitido con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto de coordinación no exista coincidencia entre la descripción del Catastro y la del propietario). Posteriormente, resuelto el incidente en el Catastro, se acompaña nuevamente la Cédula al Registro, junto con instancia suscrita por el titular, o incorporada a una escritura de rectificación, haciéndose en éste constar la coordinación, bien por nota marginal, caso de la instancia, bien por una nueva inscripción de rectificación y coordinación, en el supuesto de la escritura. Practicados los asientos correspondientes, el registrador se lo comunica nuevamente al Catastro. Por ello, en materia de efectos, sólo en el caso de coordinación juegan con las consecuencias de la asunción por parte de la Administración de los datos descriptivos (art. 16-1), y el principio de exactitud «*juris tantum*» (16-3).

En una palabra, en caso de desconformidad entre el propietario y el Catastro, el registrador practica la inscripción y suspende la coordinación, pues ésta no es obligatoria. En el resto del Estado, en el RD de 1980, se sigue un sistema similar.

Sin embargo, siendo un paso adelante muy importante, quizá sea tímido,

pues en el Registro se siguen inscribiendo fincas sin base física garantizada ni coordinadas. Por ello debe caminarse, con prudencia pero decididamente, a una coordinación obligatoria, donde de un lado sea necesario que la descripción de la finca se haga en base a la cédula, y de otro, salvaguardar el tráfico jurídico en caso de desconformidad. Por ello, otra posibilidad sería entender que para otorgar el título inscribible (judicial, notarial o administrativo), es indispensable solicitar la correspondiente cédula, y ajustar la descripción de los inmuebles al contenido esencial de la misma. El propietario puede entonces, o manifestar su conformidad, quedando la finca coordinada, o su desconformidad, pudiéndose otorgarse el documento e inscribirse en el Registro mediante un asiento provisorio, como la anotación preventiva por defecto subsanable, con vigencia de 60 días hábiles, con posibilidad de prórroga en tanto se sustancia el incidente. Esta anotación se convertiría en inscripción, aclarada la cuestión, mediante la aportación de la correspondiente cédula junto con instancia del interesado con firma legitimada, solicitando dicha conversión, o mediante la aportación de la escritura de rectificación en la que se haya incorporado la cédula. Habrá que pensar que la instancia es el medio adecuado, cuando las diferencias sean poco importantes, y la escritura, cuando haya que rectificar el contenido de una finca. Practicada la coordinación el Registrador se lo comunicará al Catastro.

Téngase en cuenta que lo normal es que haya coincidencia entre el propietario y la cédula parcelaria, o que en caso de no haberla la cuestión se resuelva en vista de las alegaciones o mediciones técnicas aportadas por el propietario, siendo excepcionales los casos en que por no estar conforme el particular con la resolución catastral de delimitación de la finca, se interponga el correspondiente recurso administrativo y posteriormente el jurisdiccional. Respecto de los problemas de colindancia, quizá

fuera interesante llevar el acto de deslinde de jurisdicción voluntaria en la notaría del Distrito, descargando de esta forma la Administración de Justicia.

Datos objeto de la coordinación

Es de advertir que la coordinación no implica coincidencia con todos los datos técnicos del Catastro, sino sólo con aquellos que sean esenciales para la definición de la finca, y como tales pueden indicarse:

- *El identificador catastral*, que sirve para situar la finca dentro del plano parcelario, y en consecuencia, en el espacio, lo fija el Catastro, y al Registro le da igual cual sea el sistema de identificación, lo que importa es que cada finca tenga un identificador propio que sirva para distinguirla de las demás (como el DNI de las personas).

- *Los linderos de las fincas*, que sirven para delimitar una porción de superficie o volumen, indispensable para el mismo concepto de finca o parcela. Siendo preferible por su fijeza, los linderos basados en numeración de parcelas colindantes o accidentes naturales, que por el nombre de los propietarios.

- *La superficie*. Importa destacar, sin embargo, que siendo un dato importante para el Registro, no es un dato esencial para la delimitación de la finca, sino que tiene una trascendencia más económica que delimitativa. Que una parcela mida 3.000 m² o 3.100 m², o que un piso mida 120 m² o 130 m², tiene más consecuencias económicas (aprovechamiento urbanístico, valor fiscal, en expropiación, etc.) que importancia como dato identificativo. No obstante, es importante por las consecuencias jurídicas que puedan derivarse (unidades mínimas, restos en segregaciones, etc.), por lo que se estima importante que la coordinación alcance dicha circunstancia.

- *Las construcciones*. Puede repetirse lo anterior. Más que identificativo, es económico y cualitativo, con trascendencia jurídica, por lo que se estima conveniente una coordinación. Serían datos importantes: el tipo de construc-

ción, la superficie en planta, número de plantas, etc.

Una cuestión que puede plantear serias dudas es la relativa a la naturaleza y aprovechamiento de la finca.

En cualquier caso el dato esencial es el relativo al «*Identificador Catastral*», pues es un dato inicial y esencial del cual posterior y paulatinamente pueden irse coordinando otras circunstancias.

- Finalmente, hay otros datos ya, que sólo tiene un valor informativo, que sería probablemente interesante figurarlos en el Registro, pero a los cuales no debe extenderse la coordinación, como puede ser el dato del *valor catastral*.

Casuística

Agrupación, división o segregación

En caso de modificación de fincas, por agrupación, división o segregación, los titulares habrán de realizar primero las operaciones técnicas del Catastro, de manera que en el otorgamiento de los correspondientes títulos se aporten ya las cédulas parcelarias donde figuren los datos de las nuevas fincas. Otorgados los títulos conforme a ellas, y practicada la inscripción, el registrador lo comunicaría al Catastro para su debida constancia. Pero deber reconocerse que no existe inconveniente y puede resultar eficaz el sistema del RD de 1980 o de Navarra, por el cual, la coordinación se efectúa sobre la base de la finca o fincas matrices, ya que si hay coordinación sobre dicha matriz la expedición de las cédulas de las nuevas fincas no plantea problemas. Es decir, en lugar de ajustarse el título a la cédula, en este caso, se ajusta la cédula al título si previamente la finca de origen está coordinada. El título junto con las nuevas cédulas expedidas por el Catastro se presentan al Registro, y practicada la inscripción se comunica al Catastro para proceder al alta definitiva de las titularidades correspondientes.

Obras nuevas y divisiones en régimen de propiedad horizontal

En las obras nuevas y divisiones en régimen de propiedad horizontal, pue-

de procederse de manera análoga al apartado anterior, y por tanto, verificada la coordinación sobre el solar o la finca de origen (el notario deberá recabar la correspondiente cédula), y mediante la aportación de la Licencia de Obra y certificación de técnico competente acreditativa de que se ha terminado de conformidad al proyecto que obtuvo licencia (requisito impuesto por el art. 25 de la Ley 8/1990 de Régimen Urbanístico) el notario puede otorgar la correspondiente escritura; luego se presentaría al Catastro para la expedición de las cédulas, luego al Registro para la inscripción y verificada ésta se comunica al Catastro para la constancia de las titularidades jurídicas.

- En las *obras nuevas en construcción*, no será necesario aportar sino la cédula parcelaria correspondiente al solar o finca de origen, pues el Catastro tiene dificultad técnica para dar cédulas de finca no terminadas, pues debe partir de lo que existe en realidad. Pero como luego la Ley 8/1990 obliga, una vez terminada la construcción, y en un plazo de tres meses, debe hacerse constar así en el Registro, con indicación de las variantes que se hayan efectuado, éste sería el momento de aportar la cédula parcelaria donde se recogería la construcción ultimada.

- En la *propiedad horizontal*, estimo que el Catastro deberá expedir tantas cédulas como nuevas fincas independientes se hayan constituido, aunque muchas veces se trate de elementos volumétricos (conjuntos inmobiliarios) de difícil plasmación en la planimetría catastral.

En cualquier forma, lo que importa destacar es que la descripción de las fincas en los títulos inscribibles y en el Registro debe hacerse por el propietario, pero en base a la correspondiente cédula parcelaria catastral, y que las modificaciones físicas de las fincas que tengan alcance jurídico, deben tener, antes de la inscripción, su plasmación no sólo en el título, sino también en la correspondiente cédula parcelaria, con

la excepción de las edificaciones en construcción, y practicada la inscripción en el Registro se comunica al Catastro mediante la ficha inmobiliaria. En estos momentos puede ya jugar los efectos de asunción por la Administración de las consecuencias de sus actos y del principio de legitimación, ya indicados.

El Registro suministra al Catastro las titularidades jurídicas

Forma y contenido de la información a suministrar por el Registro

Esta es la otra cara del principio de doble suministro referido, y las *razones de que sea precisamente el Registro el que proporcione dichas titularidades* pueden sintetizarse:

a) En primer lugar, *por el carácter de Institución Territorial*, destinada a recoger todas las vicisitudes de los inmuebles sitios en su demarcación, inscribiéndose toda la titulación referente a los mismos, tanto sea notarial, como judicial o administrativa. Estas instituciones o administraciones tienen relación con inmuebles determinados, una organización personal, y un alcance privado de los documentos que autorizan. Ello no significa que tanto el Notariado, como la Administración Judicial y los diferentes organismos administrativos no tengan un importante papel que desarrollar, pero como Instituciones que colaboran con el Catastro, emmarcándose ésta dentro del deber general de colaboración con las Administraciones Públicas y especialmente con la fiscal. Pero una cosa es esta colaboración que el Notariado o la Administración de Justicia han de desarrollar con el Catastro y otra cosa es la coordinación entre el Catastro y Registro como entidades territoriales.

b) En segundo lugar, *por el carácter de titularidad «oficial»*, que proporciona el Registro. Aunque la transmisión del

dominio y demás derechos reales (salvo la hipoteca y el derecho de superficie) se efectúa por aplicación de la teoría del título y modo, sin necesidad de inscripción, pero esto no quiere decir que ésta tenga un carácter meramente declarativo, pues ningún sistema registral se limita a la mera publicidad, sino que ésta produce efecto de reforzamiento de las titularidades inscritas, bien con el principio de inoponibilidad: lo no inscrito no puede oponerse a lo inscrito; bien con el principio de legitimación en favor del titular registral, bien con el de fe pública. Es de destacar a estos efectos, la inoponibilidad de lo no inscrito frente a lo inscrito, que hace señalar al sistema francés, que no puede realizarse mutaciones catastrales cuando el acto correspondiente no ha sido publicado en el Fichero Inmobiliario.

c) En tercer lugar, *por las ventajas prácticas que tiene este paralelismo en la titularidad, especialmente para la eficacia de los procedimientos de apremio por débitos administrativos*. En efecto, tratándose de propiedad inscrita, seguido un procedimiento contra persona distinta de la que en el Registro aparezca como titular, hay que sobreseer el procedimiento en el momento en que conste en autos que la finca figura inscrita a favor de persona distinta de aquélla contra la que se sigue el procedimiento (art. 38 LH), y además, llegado el momento de la adjudicación de la finca en la subasta para el pago de los débitos, no será inscribible. Esto no es más que una consecuencia de la legitimación en favor del titular inscrito, pues el Registro no puede admitir la ejecución de una finca si el procedimiento se sigue contra persona distinta de su titular.

Otra ventaja es la seguridad en la titularidad catastral, al venir resueltos los problemas jurídicos de su determinación, pues como hemos señalado, el Registro proporciona una titularidad «oficial», especialmente protegida, por la calificación bajo su responsabilidad del registrador, y por el juego de unos principios sustantivos.

- En cuanto a la *forma del suministro de las titularidades* al Catastro, puede realizarse en cualquier forma, siendo preferibles los medios informáticos por su mayor capacidad y posibilidades que ofrecen, siendo destacable el sistema de Ficha Inmobiliaria, que se aprobó en el Congreso de Barcelona de 1988.

- Pero qué *tipo de titularidades debe suministrar el Registro al Catastro*. Esta cuestión puede contestarse diciendo que todas aquellas que sean necesarias para el cumplimiento de sus fines.

De conformidad con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, pueden señalarse las siguientes: El dominio, el usufructo, la nula propiedad, el derecho de superficie y las concesiones administrativas.

Una titularidad que probablemente tenga trascendencia fiscal es el derecho de arrendamiento, pero como es una cuestión pendiente de reforma legislativa, es mejor esperar a pronunciarse a la misma. Sin embargo, sólo indicará que es conveniente la inscripción de dicho contrato en el Registro, por su inmanencia sobre la finca, y para evitar situaciones anómalas como la actual tendencia jurisprudencial de declarar subsistente el arrendamiento constituido con posterioridad a la Hipoteca, de forma que en la ejecución de ésta, el acreedor debe sufrir dicho arrendamiento constituido con posterioridad a la inscripción de la hipoteca y en la mayoría de las veces con una evidente mala fe. Esta posición de nuestra jurisprudencia es rechazable y podría superarse con una regulación adecuada del derecho a arrendamiento y sobre todo de su inscripción en el Registro con carácter obligatorio.

La propiedad no inscrita

En la propiedad inscrita ya hemos apuntado las razones que justifican que sea la titularidad registral la que produzca la correspondiente mutación de la titularidad catastral, pero si se trata de propiedad no inscrita en el Registro no puede proporcionar ninguna titula-

ridad. En tal supuesto, acreditando la falta de inscripción mediante el oportuno certificado negativo del Registro, la modificación en el Catastro puede efectuarse mediante el correspondiente documento público, liquidado de los impuestos transmisivos que graven la operación.

Sin embargo, quiero dejar constancia, y esto es una opinión subjetiva, que *el principio de inscripción voluntaria del derecho español, no puede estimarse como un principio absoluto*, sino como una reminiscencia de épocas pasadas. Este principio de voluntariedad tiene su base y fundamento en una concepción liberal y absoluta del derecho de propiedad. Bajo este prisma era razonable que inscribir o no inscribir era algo que correspondía a la libre decisión del propietario. Sin embargo, esta concepción de la propiedad ha evolucionado, y desde la legislación urbanística, pionera en este sentido, hasta la propia Constitución de 1978, en su art. 33, se ha pasado a una concepción del derecho de propiedad delimitado por su función social. Y el interés del propietario en no inscribir debe ceder siempre ante el interés general en la publicidad de los derechos reales inmobiliarios. Buena prueba de ello es que el propio Reglamento Hipotecario impone al propietario la obligación de inscribir cuando se trata de salvaguardar el interés de un tercero (arts. 140 y 433).

Por ello, se propone una *clarificación del oscuro principio de inadmisibilidad por Tribunales y Oficinas públicas de documentos sujetos a inscripción y no inscritos, establecido por el art. 313 de la Ley Hipotecaria*, siendo inoperante que el objeto de la presentación sea hacerlos valer o no con relación a terceros, estableciéndose claramente dicha inadmisibilidad, al existir un interés general en la publicidad de los derechos reales inmobiliarios.

Por ello, también se propone dar una *mayor operatividad en materia de tercerías de dominio en procedimientos de ejecución, de manera que la anotación del*



embargo afecte al que inscriba después aunque su título sea de fecha anterior. Hoy el propietario en virtud de un título no inscrito, puede alegar su dominio en cualquier momento del juicio ejecutivo, siempre que sea anterior a la adjudicación o consumación de la venta, paralizando con ello todas las actuaciones realizadas hasta ese momento. Pues bien, en estos casos puede establecerse una doble actuación: como consecuencia de la inadmisibilidad del documento no inscrito, el rechazo del mismo sin la previa inscripción en el Registro; como consecuencia de una aplicación estricta del principio de prioridad en su aspecto sustantivo, el que la anotación del embargo afecte al propietario que no haya acudido, negligentemente a la inscripción, desplazándose el momento para alegar el derecho de propiedad, en las tercerías de dominio, desde cualquier momento del juicio ejecutivo o vía de apremio anterior a la propia adjudicación o consumación de la venta, a cualquier momento del juicio ejecutivo anterior a la presentación del oportuno mandamiento ordenando la ejecución del embargo, pues ésta perjudica a todo adquirente que inscriba con posterioridad, aunque sea por título de fecha anterior.

Proposición de medidas de coordinación y colaboración

Puede distinguirse entre una y otras. Medidas de coordinación son las que tienden directamente a la coordinación Catastro-Registro en una zona determinada. Medidas de colaboración son aquellas que coadyudan al cumplimiento de los fines de las diferentes Instituciones. Dentro de estas últimas, puede situarse la modificación de art. 398 del RH, por RD de 30 de marzo de 1990, al establecer la remisión centralizada por el Centro de Proceso de Datos de los Registros al CGCCT, que si bien ayudan al cumplimiento de los fines del Catastro, no pueden estimarse como

medidas de coordinación, que implican actuaciones sobre fincas concretas en zonas determinadas, con una gran precisión.

Sin embargo, esta distinción tiene un valor relativo, pues yo creo que en definitiva, debemos caminar a una coordinación entre el Catastro y el Registro, sin perjuicio de una colaboración, no sólo entre estas Instituciones, sino también con el Notariado, la Administración Judicial y Autoridades Administrativas.

Por ello, y a manera de resumen de lo anteriormente expuesto, pueden señalarse las siguientes medidas de coordinación y colaboración:

1.^a *Establecimiento de la inscripción obligatoria*, pues el interés del propietario en no inscribir debe estar siempre subordinado al interés general en la publicidad de los derechos reales inmobiliarios, de la que es botón de muestra la coordinación.

2.^a *Establecimiento de forma clara en el art. 313 de la LH y sus concordantes reglamentarios, del Principio de inadmisibilidad por Tribunales y Oficinas Públicas de documentos no inscritos* sujetos a inscripción, fundamentada no sólo en la obligatoriedad anterior, sino además en los principios sancionados hoy legislativamente, de inoponibilidad y legitimación en favor del titular registral.

3.^a *Modificación del momento procesal oportuno para interponer las tercerías de dominio, de forma que sólo pueda alegarse eficazmente con anterioridad a la fecha de presentación en el Registro del mandamiento ordenando la correspondiente anotación de embargo*, de manera que practicado éste todo adquirente posterior, aunque sea en virtud de título anterior, quede afectado. Se fundamenta: en la obligatoriedad de la inscripción, en la inadmisibilidad de documentación no inscrita, en los principios de inoponibilidad y legitimación, y además en el de prioridad en sentido sustantivo.

4.^o *Establecimiento de una normativa marco que regule con carácter general las medidas de coordinación, pero cuya aplicación a términos municipales concretos exi-*

jan una resolución conjunta de los Centros Directivos, en función de que el Catastro de dicho término se encuentre actualizado y en condiciones de proporcionar con fiabilidad y prontitud las cédulas parcelarias de todos los inmuebles comprendidos en el mismo. Se fundamenta en que una cosa es el establecimiento del sistema de coordinación (para lo que sería interesante la realización de previas experiencias piloto, pero sobre un proyecto ya determinado), y otra la aplicación concreta y definitiva a un municipio, para la cual es presupuesto objetivo indispensable la completa actualización del Catastro del mismo, de forma que pueda suministrar con fiabilidad y prontitud la identificación de los inmuebles.

5.^o *Aportación a todo título inscribible para su constancia en las inscripciones correspondientes, de las cédulas catastrales de las fincas comprendidas en ellos, ajustándose la descripción de los inmuebles al contenido de aquéllas, estableciéndose las oportunas medidas que eviten la paralización del tráfico jurídico en caso de disparidad o disconformidad entre el propietario y la cédula.*

Este suministro previo de la base física por el Catastro es a mi juicio aplicable también a los casos de modificaciones de fincas por segregación, división, agrupación, obra nueva y propiedad horizontal.

Se fundamenta en el cumplimiento de un aspecto de principio de Doble Suministro que hemos considerado esencial en la coordinación.

6.^o *Comunicación de las titularidades jurídicas del Registro al Catastro, de manera que no sea posible efectuar la mutación catastral si el acto o contrato no está previamente inscrito en el Registro.* Dicha comunicación puede efectuarse mediante la Ficha Inmobiliaria, o cualquier otro medio, estimándose conveniente el auxilio de técnicas informáticas. Se fundamenta en el cumplimiento del otro aspecto o anverso del principio repetido.

7.^o *En tanto se desarrollan las medidas anteriores, el establecimiento como*

medidas de colaboración previa, de la necesidad de consignación en los títulos inscribibles y en las comunicaciones del CPD de los Registros al Catastro, de los identificadores de todas las fincas, o en su defecto de los recibos correspondientes, así como los domicilios de transmitentes y adquirentes, para que puedan efectuarse los requerimientos oportunos.

El establecimiento del identificador catastral de los inmuebles es una medida previa pero fundamental para efectuar la coordinación, pues es el punto de partida del que luego se deriva toda la coordinación.

Estas medidas de coordinación implican a mi juicio, un gran compromiso de los registradores ante la coordinación, y respecto de las últimas medidas de colaboración, que a primera vista parecen sencillas, tienen gran trascendencia, al tener que modificar las bases de datos, no sólo del RCTV (Registro Central de Titularidades Vigentes), sino de los casi 900 registros hoy demarcados. ■

Gabriel Gragera Ibáñez
*Registrador de la Propiedad
de Nules (Castellón)*