

Coordinación entre Registro y Catastro: la experiencia del notario

JOSÉ JAVIER
CASTIELLA
RODRÍGUEZ

Conviendría comenzar con una precisión terminológica. Quizás el título más adecuado para estas jornadas, atendida la finalidad que pretenden, fuera el de Coordinación entre el registro de la riqueza territorial y la realidad jurídica inmobiliaria.

Registro de la Riqueza Territorial

Entiendo que el Catastro, aunque históricamente es lo primero en aparecer, en la actualidad es sólo una parte, la fiscal concretamente, de una realidad más amplia de la que forma parte. Es evidente que se trata de una institución de progreso, cuyo nivel de precisión y desarrollo marca indudablemente una de las variables del progreso técnico del pueblo que habita en el territorio al que se refiere. Debemos aspirar a que este Registro de la Riqueza Territorial constituya una verdadera Base de datos espacial en la que se recoja toda la información más directamente ligada al territorio.

Igualmente es evidente que, además de la utilidad recaudatoria, tiene otras muchas, entre las que pueden destacarse las técnicas: piénsese en temas tan variados como el reparto de ayudas a la agricultura, la concentración parcelaria, la ordenación de explotaciones foresta-

les, la realización de obras públicas, desde pântanos hasta viales interurbanos, ecología y defensa de ecosistemas, defensa nacional, prevención de catástrofes naturales, etc. Para todo ello y seguramente para muchas más utilidades, servirá como fuente de información valiosa el archivo de datos del Registro de la Riqueza Territorial.

No obstante, a lo largo de la exposición, por razones prácticas, seguiremos utilizando la terminología al uso, designando al Registro de la Riqueza Territorial como el Catastro.

Realidad jurídica inmobiliaria

Además de la finalidad fiscal: Catastro tributario, y de las finalidades técnicas relacionadas, el Registro de la Riqueza Territorial puede prestar un importante servicio al tráfico jurídico, del que, paralelamente necesita para su permanente actualización.

En efecto, de una parte, puede decirse que la falta de precisión en la referencia a la realidad física de las fincas en las transmisiones inmobiliarias constituye en la actualidad la asignatura pendiente de la seguridad jurídica deseable en el tráfico inmobiliario. Es cierto que existen empeños legislativos recientes tendentes a asegurar esta realidad, con

referencia sobre todo a las obras nuevas urbanas. Me refiero a la Ley de 8/90 de 27 de julio sobre reforma de la Ley del Suelo, que en su artículo 25 2.º exige la acreditación al Notario, como presupuesto previo necesario para el otorgamiento de las escrituras de Obra Nueva, aquella documentación que acredita la realidad física de lo que se va a otorgar como realidad jurídica.

Traigo a colación este ejemplo porque, de una parte es una norma tendente a conseguir la misma finalidad de coordinación de la realidad jurídica a la física, aunque el medio no sea el Catastro sino la licencia de edificación o el Certificado de final de obra o de correspondencia de la obra nueva declarada, con el proyecto. Pero de otra, y a mi modo de ver más importante, porque supone un ejemplo de cómo se debe legislar en esta materia, según luego veremos: exigiendo el cumplimiento de los requisitos de coordinación con carácter previo al otorgamiento de la escritura y haciendo que sean los propios particulares los que, incentivados por el interés en conseguir el resultado jurídico apetecido, en este caso, la Obra Nueva del Edificio, actúen y se conviertan en los sujetos activos de la coordinación.

De otra parte, el Registro de la Riqueza Territorial, sin una exhaustiva actua-

lización jurídica de titularidades, deviene pronto obsoleto e inservible.

Esa actualización permanente exige una Coordinación, lo más completa y perfecta posible, con las instituciones o corporaciones a través de las cuales se configura la realidad jurídica, fundamentalmente el Notariado y el Registro de la Propiedad.

Por todo ello me parece de gran importancia el tema de las presentes jornadas y muy loable el intento de profundizar y mejorar en la coordinación del Catastro y la realidad jurídica inmobiliaria.

Para el estudio de este tema me parece interesante realizar una aproximación progresiva al mismo, partiendo de la experiencia que los países de nuestro entorno cultural tienen al respecto, para, a continuación, analizar el estado de la cuestión en España y, por último, estudiar la normativa navarra al respecto, procurando extraer consecuencias de todo lo anteriormente visto.

Derecho comparado

El problema de la coordinación entre Registro de la Riqueza Territorial y realidad jurídica inmobiliaria está igualmente planteado, y resuelto de diferentes modos, y en distinto grado, en todos los países de nuestro entorno. Buena cosa será hacer un repaso, siquiera somero, de los más relevantes sistemas y soluciones adoptados.

He elegido para este breve estudio comparativo solamente los países o más cercanos por lo parecido de su sistema registral, caso de Francia e Italia con registros de oponibilidad de lo registrado o más interesantes por los logros conseguidos en esta materia, como los casos de Holanda o Alemania.

1) ITALIA. Desde 1975 se viene aplicando un método en virtud del cual todas las escrituras o actos que deban tener acceso al Registro deben incluir, como referencia obligatoria, el número catastral de cada finca.

Del mismo modo se exige que los documentos que supongan alteración física de fincas vengán acompañados

del levantamiento topográfico correspondiente que tiene que ser aprobado por la Administración del Catastro.

La Ley de 27 de febrero de 1985 exige que en las solicitudes de transcripción de un acto o de inscripción de una hipoteca en el Registro de la propiedad se hagan constar siempre los datos catastrales de los inmuebles a los que se refieren. Dado que estas solicitudes han de ser remitidas automáticamente por los notarios y que éstos han de notificar además al Catastro cuándo se producen transmisiones de titularidad concluiremos en que se está en vías de conseguir una correcta coordinación entre ambas instituciones y que ésta pivota en buena medida sobre el notariado.

2) FRANCIA. En todo acto traslativo o modificativo de los derechos reales sobre inmuebles se incluyen obligatoriamente los datos catastrales.

Si el acto o negocio implica modificación física de una finca, los notarios o autoridades intervinientes deben solicitar del Catastro, con carácter previo al otorgamiento de la escritura, la Cédula Catastral pertinente. Los titulares están obligados a aportar los documentos topográficos necesarios para recoger los cambios en el Catastro. Estos documentos deben ser elaborados por topógrafos autorizados por el Catastro que revisten entonces el carácter de «auxiliares de la Administración», aunque el coste de la elaboración de estos documentos recaiga, en su totalidad, sobre los particulares.

La documentación topográfica así elaborada es remitida al Catastro para que tome nota de las transformaciones físicas y asigne, en su caso, nuevos números de identificación a los inmuebles resultantes y sólo después de realizada esta operación catastral se procederá a la formalización de la escritura y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, donde habrá de presentarse tanto el documento público como la documentación topográfica utilizada para señalar las transformaciones físicas que se hayan producido.

De nuevo vemos cómo la coordinación se realiza en la fase de preparación del documento público de transmisión, siendo por tanto el Notariado, la corporación profesional directamente responsabilizada de la práctica de coordinación.

A su vez el Catastro se actualiza en cuanto a las mutaciones físicas de finca, del modo visto y en cuanto a los simples cambios de titularidad por la información que, al respecto, envían los Registros una vez producida la inscripción, de modo que sólo la inscripción es documento válido para la modificación catastral. (Nótese que en el actual Derecho Francés la inscripción, aunque no constitutiva, puesto que se trata de un Registro de transcripción, de hecho es obligatoria).

3) HOLANDA. Ya desde el punto de vista del marco jurídico y administrativo, la coordinación entre ambas instituciones es perfecta. Desde 1973 se integran ambas en una única «Dirección General de los Registros y del Catastro» dependiente del Ministerio de la Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

La normativa por la que se rige actualmente es de mayo de 1989. En este mes se aprobó una nueva Ley Catastral y, casi simultáneamente, se reformó el Código Civil en lo referente a esta materia.

Las escrituras públicas relativas a Derechos Reales no resultan inscribibles si no incluyen la identificación catastral de los bienes a que se refieren. La comunicación entre las dos instituciones es automática y completa al formar parte de la misma entidad.

Las operaciones que supongan transformación física de fincas exigen la realización de un levantamiento topográfico, que lleva a cabo el propio Catastro con cargo a los interesados y que se refleja inmediatamente en la cartografía catastral.

Después de efectuado el levantamiento topográfico y con arreglo a él, con los nuevos códigos de identifica-

ción de las fincas resultantes, se realiza la transacción.

En este país, a pesar de corresponder, registralmente hablando, al sistema latino o napoleónico de Registro de transcripción, se han dado dos circunstancias que, en la práctica, le han aproximado a los sistemas germánicos, en lo que se refiere al procedimiento de coordinación. De una parte la obligatoriedad de las inscripciones de transmisiones inmobiliarias, de otra, la unificación institucional y orgánica de Registro y Catastro que dota a ambas de vasos comunicantes recíprocos y automáticos.

La consecuencia es que la coordinación del Registro y Catastro pivota sobre el Registro de la Propiedad, si bien, como hemos visto es importante y previa la colaboración notarial en el proceso de coordinación.

4) ALEMANIA. Los datos de que dispongo son de 1990, esto es, anteriores a la reunificación de las dos Alemani- as y referidos únicamente a la antigua República Federal Alemana. No obstante, es de suponer que, como institución de progreso, se extenderá a la antigua Alemania Oriental una vez que en la misma se comienzan a dar los presupuestos que hacen necesaria la coordinación que nos ocupa.

La Coordinación Registro-Catastro es prácticamente perfecta en todos los «Lander» o Estados federales, aunque con normativa independiente para cada uno, pero muy similares entre sí. Dicba coordinación se apoya en un sistema registral de inscripción constitutiva. Catastro y Registro son instituciones administrativas disrntas pero conectadas por un sistema de «reenvío mutuo». Quien consulte el Registro recibe una referencia catastral que permite la identificación inequívoca del bien, sobre plano y sobre el terreno y, a su vez, quien consulte el Catastro encuentra una referencia a la situación registral, que le permite conocer la situación jurídica del inmueble.

El Catastro no tiene valor jurídico directamente, sino sólo el Registro, pero en éste se incluye el mapa catastral.

En el Derecho alemán la inscripción es constitutiva, es decir, las transmisiones inmobiliarias sólo se producen cuando se inscriben en el Registro de la Propiedad. Por ello basta con que éste envíe al Catastro la información relativa a los actos inscritos para mantener perfectamente actualizado de titularidades jurídicas el Catastro.

Cuando un negocio jurídico implica modificación física de una finca, la escritura pública no puede elaborarse hasta tanto no se cuenta con un nuevo mapa parcelario. Los interesados se dirigen para ello al Catastro, que designa a sus propios técnicos, a cargo de los particulares, y que aprueba el nuevo mapa parcelario.

Vemos por tanto cómo, de modo similar a lo que ocurre en Holanda, la coordinación de Registro y Catastro se hace gravitar fundamentalmente sobre el Registro de la Propiedad, si bien es necesaria e importante la colaboración notarial en todos los negocios jurídicos que impliquen modificación física de finca ya que en tales casos, con carácter previo a la escritura, se exige la elaboración del nuevo mapa parcelario.

En consecuencia puede decirse que, en los países de tipo latino, Registro de transcripción, en los que las transmisiones inmobiliarias se consuman con independencia de la inscripción registral la coordinación es posible, pero procede efectuarla en el ámbito en el que se producen las transmisiones inmobiliarias, fundamentalmente el de las escrituras notariales, exigiendo, como requisito previo a su otorgamiento, la identificación catastral de los inmuebles objeto de transmisión y, en caso de alteración física de los mismos, la obligatoriedad, también con carácter previo al otorgamiento de la escritura, del levantamiento topográfico correspondiente.

La situación en España

Es indiscutible, a la vista de lo expuesto, el retraso histórico de nuestro país en la actualización y concordancia entre la realidad del sector inmobiliario y su reflejo documental o jurídico, tan-

to en el Catastro como en los documentos públicos (escrituras fundamentalmente) y el Registro de la Propiedad.

En los países en que, como en el nuestro sucede, el Registro de la Propiedad responde al modelo Napoleónico, los efectos jurídicos reales del mismo se han ido aproximando a los del modelo germánico a través de una estrecha colaboración entre los fedatarios públicos y las instituciones catastral y registral.

Esta aproximación o coordinación se nos presenta como una especie de «simbiosis institucional» en la que las dos instituciones se benefician de la información que la otra proporciona y prestan la información que la otra necesita.

El Catastro facilita la información sobre la realidad física de las fincas, mejorando así la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Ello se traduce en la obligatoriedad de la constatación de los datos de identificación catastral de las fincas, con incorporación al documento público de la Cédula parcelaria.

El Notariado y el Registro facilitan al Catastro, el cual ejecuta a costa de los particulares, todas las mutaciones físicas de las fincas, incorporando a la escritura el levantamiento topográfico correspondiente a la nueva situación, así como comunica, inmediatamente de producidas, las transmisiones de inmuebles.

Sin embargo pasando ya a una aplicación de estas ideas a nuestro país hay una cuestión previa que dilucidar: Catastro y Registro deben coordinar en primer lugar el respectivo concepto de finca de modo que sea posible lo que veíamos en derecho alemán como el «reenvío mutuo», o comunicación recíproca de información.

Registralmente finca es todo lo que abre folio registral, entre las cuales caben las fincas discontinuas físicamente, con una conexión económica, las resultantes de la división horizontal de un edificio e incluso las concesiones administrativas.

Catastralmente finca o parcela Catastral (según la Ley de 23 de marzo de

1906, Reglamento de 23 de octubre de 1913) es una porción de terreno cerrada por una línea poligonal, que pertenezca a un solo propietario o a varios proindiviso, dentro de un término municipal.

Entiendo que la coordinación en este concepto básico y previo no resulta tan difícil como se ha dicho. La regla general estadística de finca registral es perfectamente reconducible al concepto de parcela catastral como porción de terreno cerrado por una línea poligonal. Las excepciones que, sin responder a tal idea, abren folio registral deben ser o reconducidas a tal concepto, piénsese en las fincas discontinuas: catastralmente no pasan de ser una pluralidad de parcelas catastrales, o en las fincas resultantes de la división en propiedad horizontal de un edificio en las que, aun no siendo una «porción de terreno» sin embargo encajan perfectamente en el concepto de espacio cerrado por una línea poligonal, o simplemente excluidas de coordinación, como puede ser el caso de la apertura de folio registral a una concesión administrativa, por no necesitar de tal coordinación.

De todos modos, el día que se acometa la redacción de una nueva Ley Catastral, la definición del concepto de finca catastral deberá tener en cuenta este necesario y conveniente reenvío mutuo en que consiste la coordinación con el Registro de la Propiedad que sólo puede darse si se trata de conceptos de finca intercambiables o, al menos, compatibles.

El paso siguiente intenta darlo el Decreto de 3 de mayo de 1980 sobre Coordinación del Catastro Topográfico Parcelario y el Registro de la Propiedad.

Si comparamos esta norma con las que regulan esta misma materia en los países en los que la coordinación es una realidad, nos surgen las siguientes referencias:

- Hace pivotar, casi exclusivamente, la coordinación sobre la relación con el Registro de la Propiedad alejándola de este modo de la relación directa con los

particulares y convirtiéndola en una cuestión entre el Catastro que envía los planos parcelarios de la zona a coordinar al Registro respectivo y este último que ejecuta la coordinación cuando no haya dudas al respecto (nótese que a éste son reconducibles los dos supuestos de coordinación regulados).

- La actualización continuada del Catastro la hace depender de la norma novena apartado «d» de la información que envíe el Registro al respecto. Teniendo en cuenta que en nuestro Derecho, la inscripción no es obligatoria, se produce sólo varios meses después de realizada la transmisión y que los envíos de información al Catastro no los interpreta la doctrina que ha comentado la norma en cuestión como inmediatos sino en paquetes periódicos, esto supone que, de una parte no van a llegar todas las modificaciones de titularidad que se produzcan y, de otra, que las que lleguen lo van a hacer, en muchos casos, con muchos meses de retraso sobre el momento en que se produjeron.

Quizá convenga, para no quedarnos en simples teorías, concretar el procedimiento a seguir, normativo y práctico, en relación con alguno de los problemas que plantea la coordinación. A tal efecto, vamos a centrarnos en algunos aspectos concretos.

Operaciones formales inmobiliarias

Vamos a centrar la exposición en una pequeña pero significativa cuestión: el modo de actualizar el Registro de la Riqueza Inmobiliaria en lo concerniente a las operaciones jurídicas que suponen una alteración o mutación física en la descripción de inmuebles, esto es, las operaciones de Agrupación, División, Agregación y Segregación.

En todos los países de nuestro entorno geográfico-cultural dichas operaciones exigen, como hemos visto, con carácter previo a la escritura que las formaliza y, por supuesto, a la inscripción que la misma origina, sea ésta o no constitutiva, la previa actualización del respectivo mapa parcelario. Dicha actuali-

zación debe ser solicitada por el particular interesado en la misma, a quien corresponderá sufragar los gastos que ello origine, pero ejecutada y controlada por técnicos del Catastro o elegidos y controlados por dicha Institución Catastral.

De este modo se consigue que dichas operaciones se hagan respondiendo a un criterio técnico catastral correcto, que hace innecesaria una posterior coordinación (basta la simple notificación relativa a la formalización jurídica del acto en cuestión) se evitan los problemas derivados de una incorrecta ejecución de dichas operaciones desde el punto de vista topográfico o físico y se garantiza la permanente actualización del Registro de la Riqueza Territorial dado que el Notario exigirá, como documento previo necesario para la formalización de la escritura, el nuevo mapa parcelario ajustado físicamente a la modificación proyectada.

En este sentido resultan sorprendentemente coincidentes o parecidas las legislaciones francesa, holandesa, alemana e italiana.

La normativa estatal

La normativa estatal al respecto se contiene en el Real Decreto de 3 de mayo de 1980 como norma 8.^a apartado b), que dice textualmente:

«En los casos de división, segregación, agrupación o agregación de fincas, se aplicarán las reglas generales para la coordinación de las fincas de origen. Una vez hecha o actualizada la coordinación de éstas, el Registrador remitirá mensualmente a la Dependencia Provincial del Instituto Geográfico Nacional relación de las fincas modificadas, de las nuevas resultantes y de sus respectivos titulares. En la nota al pie del título objeto de inscripción advertirá al interesado sobre la obligación de presentar nuevamente el título en el Registro, dentro del plazo que reglamentariamente se establezca, para hacer constar que se ha practicado la coordinación.

La Dependencia Provincial del Instituto Geográfico Nacional, a la vista de la

relación remitida por el Registrador, procederá a modificar el Catastro Topográfico Parcelario y expedir las nuevas células, que remitirá, de oficio, al Registro de la Propiedad.»

De la norma transcrita resulta:

1. Que el efecto civil e hipotecario de la operación formal inmobiliaria se produce sin intervención, en lo que concierne a su ejecución, de los técnicos del Catastro, esto es, sin un control técnico-catastral de concordancia y coherencia de la propia operación: linderos en relación con perímetro y con superficies de las fincas o parcelas resultantes de la operación de que se trate, etc.

2. Que la actualización del Catastro se efectuará en base a la información remitida mensualmente por el Registrador, es decir, con bastante retraso respecto del momento en que civilmente se produce la modificación, con lo cual las consultas al Catastro y la información que de éste proceda deberá siempre sujetarse a la limitación de que en los últimos tres o cuatro meses (piénsese en la liquidación de la escritura, que implica tanto el plazo para presentar a liquidar la misma como el plazo de la Administración para practicar la liquidación, inscripción y, a partir de la fecha de inscripción, un mes para la notificación) no se haya producido una operación formal inmobiliaria referida a la finca o parcela sobre la que se solicita la información. Si, como es deseable, el Catastro debe convertirse verdaderamente en el inventario, fiable física y jurídicamente, de la riqueza territorial, no parece correcto que parta de una información retardada en varios meses respecto de la realidad jurídica.

3. El argumento del Derecho Comparado resulta verdaderamente llamativo por su coincidencia en países tan distintos en su sistema registral y en la historia y evolución de la institución catastral.

4. Dado el carácter voluntario de la inscripción en el Derecho español, al centrarse la actualización catastral en la información procedente del Registro

de la Propiedad, quedarán fuera de la misma todas las operaciones formales inmobiliarias que, válidamente pactadas y documentadas, no se hayan inscrito.

La normativa foral

La normativa foral al respecto viene contenida en el Decreto Foral de 7 de febrero de 1991, artículo 10, que dice textualmente:

«En los casos de división, agrupación, segregación o agregación de fincas, se aplicarán los artículos precedentes respecto de las fincas de origen. El título así formado será presentado en las oficinas municipales del Catastro, al objeto de tramitar la modificación catastral y solicitar las nuevas Cédulas Parcelarias para su incorporación al citado título.»

El procedimiento derivado de la aplicación de esta norma es el siguiente: para la formalización de la escritura de segregación, por ejemplo, los particulares deben aportar al notario, conforme al artículo 8.º, la Cédula parcelaria correspondiente a la finca matriz. En el documento notarial, conforme al artículo 9.º, se hará constar si la descripción de la finca en el título coincide o no con la de la Cédula parcelaria y, en caso de existir diferencias, la obligación del titular de declararlas en la oficina municipal del Catastro para la corrección o adecuación que proceda.

La segregación, se practicará, como hasta ahora se viene haciendo, sobre la base exclusiva de los datos que los particulares proporcionen al notario autorizante.

La nueva escritura se presentará, conforme al artículo 10 2.º, se supone que por los otorgantes, en las oficinas municipales del Catastro al objeto de, por un lado actualizar éste y, de otro, incorporar la nueva Cédula parcelaria al citado título.

Este título, con la nueva Cédula parcelaria actualizada correspondiente a la segregación efectuada, se presenta a inscripción en el Registro de la Propie-

dad y, conforme al artículo 12, será coordinado pues sus datos coincidirán con los de la Cédula parcelaria. Practicada la inscripción el Registrador, conforme al artículo 13, comunicará de oficio al Registro Oficial de la Riqueza Territorial haciendo constar las referencias registral y catastral, el nombre del titular de la finca.

Por último, el Registro Fiscal de la Riqueza Territorial procederá, conforme al artículo 15, a incorporar la titularidad dominical de las fincas coordinadas y a notificar la modificación producida al respectivo Ayuntamiento a efectos de su incorporación al Catastro.

El incumplimiento del trámite de coordinación, tal como está regulada ésta, no impide ni el otorgamiento de la escritura de segregación ni por tanto el que civilmente esta producta efecto. Es cierto que, del artículo 11 parece deducirse la necesidad de aportar, junto con el título, la Cédula parcelaria actualizada para que pueda practicarse la inscripción en el Registro de la Propiedad, pero al no ser ésta ni constitutiva, ni siquiera obligatoria, no se obtiene la seguridad de que no exista alguna operación formal inmobiliaria de la que no exista constancia registral ni catastral.

Entiendo que la solución correcta pasa por establecer, en las oficinas del Catastro, con carácter previo al otorgamiento de la escritura, un servicio de actualización de Cédulas parcelarias a operaciones formales inmobiliarias de modo que, en el mismo trámite previo a la escritura, cuando se pretenda alguna de estas operaciones, el particular la plantee en dicho organismo y acuda a la notaría con la Cédula parcelaria relativa a la finca o fincas de origen y asimismo con la Cédula relativa a la modificación proyectada. La escritura se autoriza con sujeción a lo dispuesto en el artículo 9.º y el Notario comunica la autorización y la nueva situación de titularidad. También cabe trasladar esta notificación al Registro, una vez inscrita la escritura.

Conclusiones prácticas para una buena normativa sobre coordinación

- *En primer lugar*, es previo contar con un Catastro Topográfico y Documental completo y fiable. El incumplimiento de este primer presupuesto y no las razones que alega Roca Sastre, dieron al traste con la, a mi modo de ver, buena Ley Catastral de 1906, por cierto hoy todavía parcialmente vigente.

- *En segundo lugar*, si se quiere obtener una buena coordinación del Registro de la riqueza territorial con la realidad jurídica, el centro de gravedad normativo debe situarse en un punto anterior a aquél en que el particular que provoca la modificación deja ya de tener interés en actuar por haber conseguido ya su propósito: cobrar el precio, adquirir la propiedad de la finca, obtener la eficacia jurídica de la operación formal inmobiliaria pretendida, etc.

Dicho de otro modo, el motor que mejor funciona es el motor privado convenientemente incentivado, lo cual se traduce en una regulación de la materia que convierta el trámite de coordinación en una cuestión previa y necesaria para la formalización y eficacia jurídica del acto de que se trate.

Esta circunstancia se da en las normativas de todos los países examinados, por muy diferentes que sean los respectivos sistemas registrales, el origen, funciones y estructura de la institución catastral, etc.

- *En tercer lugar*, es también denominador común de las legislaciones examinadas, el que las labores técnicas de actualización las realicen técnicos catastrales o controlados por la institución catastral, eso sí, movilizados y pagados por los particulares que toman la iniciativa de la transmisión o de la operación formal inmobiliaria. Digo pagados por los particulares porque me parece más justo que cada cual contribuya en proporción a lo que incide con su actuación

en las variaciones catastrales, del mismo modo que contribuye al pago de las variaciones registrales. Entiendo además que, desde una perspectiva de política económica es deseable no cargar los presupuestos públicos en exceso y que sale más barato al contribuyente pagarse el servicio cuando lo necesite que soportar una mayor presión fiscal que permita la correspondiente asignación presupuestaria.

- *En cuarto lugar*, debe procurarse eficazmente que la normativa sobre coordinación, es decir, el procedimiento y trámites derivados de su aplicación, incidan lo menos posible en un entorpecimiento del tráfico jurídico inmobiliario. En este sentido debe tenerse en cuenta, a la hora de regular esta materia que, en la actualidad, no representa ningún problema la disponibilidad inmediata de la Cédula parcelaria, incluso con la grafía exacta de la finca, para cada caso concreto, por lo que esta labor de coordinación puede perfectamente realizarse en el momento de la preparación de la escritura pública que documente alguno de los supuestos previstos en la norma. Ello conlleva la indudable ventaja de contar con la experiencia y conocimientos del propio interesado para resolver las dudas que pueda suscitar la coordinación. Por supuesto que esta intervención de los particulares, no regulada ni prevista y a mi modo de ver utilísima, estaría necesitada de una regulación que impidiese la existencia de abusos, pero podría resolver muchas cuestiones que, con el planteamiento actual, quedarán como fincas sin coordinar.

- *Por último*, que la normativa que haga obligatoria la Cédula parcelaria, como procedimiento obligado para una correcta actualización y mantenimiento del Catastro, vaya paralela a una normativa que evite el que ello suponga un solapado y antidemocrático aumento de la presión fiscal. Para ello habrá que hacer un somero repaso de todos los impuestos a los que una actualización de valores catastrales y su obligada constatación en los documentos de transmisión patrimonial, puede suponer un aumento fáctico de la presión fiscal que, indudablemente, haría odiosa y probablemente inviable el intento de implantación generalizada del uso de la Cédula parcelaria en las transmisiones inmobiliarias. ■

ción en los documentos de transmisión patrimonial, puede suponer un aumento fáctico de la presión fiscal que, indudablemente, haría odiosa y probablemente inviable el intento de implantación generalizada del uso de la Cédula parcelaria en las transmisiones inmobiliarias. ■

José Javier Castiella Rodríguez
Notario de Pamplona.