

COLABORACIONES

La relación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad en los países de la Unión Europea (1)

Ignacio Durán Boo

Adjunto al Director General

Amalia Velasco Martín-Varés

Coordinadora de Relaciones Internacionales

Dirección General del Catastro

Este documento muestra las relaciones existentes entre el Catastro y el Registro de la Propiedad en los países de la Unión Europea

y Croacia, como país candidato a la adhesión, así como en los otros países del Espacio Económico Europeo (Islandia, Noruega y Suiza).

(1) Este documento ha sido elaborado en el periodo junio - septiembre de 2007. Para su elaboración se ha acudido al estudio de todas las páginas web de las instituciones que son citadas.

Asimismo, se ha analizado el contenido del documento titulado *Cadastre and Land Registry Information Resource for the purpose of benchmarking*, que recoge las conclusiones de las actividades que ha desarrollado un grupo de trabajo de Eurogeographics –asociación en la que están presentes 49 instituciones que gestionan el Catastro, el Registro de la Propiedad y los servicios geográficos nacionales de 42 países europeos–, bajo la coordinación de Pekka Halme, miembro del Servicio Finlandés del Territorio (Maanmittauslaitos). Los trabajos de este grupo se iniciaron a partir de las conclusiones obtenidas en el Seminario que sobre este tema se celebró el 30 de noviembre de 2006 en Espoo (Finlandia), convocado conjuntamente por Eurogeographics y el Comité Permanente sobre el

Catastro en la Unión Europea. Las conclusiones provisionales del trabajo fueron objeto de análisis interno en dos sesiones celebradas el 13 de abril en París y 28/29 de junio en Gävle (Suecia), ambas fechas de 2007.

Se han consultado documentos anteriores existentes sobre el tema, cuyos datos se desglosan con detalle en la sección “Enlaces” que se incorpora al final. De la comparación del contenido de los mismos con lo recogido en el informe antes citado se percibe con nitidez la evolución que está produciéndose en esta materia en los últimos años.

Por último, en determinadas ocasiones en las que la información disponible generaba algún tipo de duda, se han mantenido conversaciones personales con responsables de las instituciones analizadas.

El documento ha sido revisado por Ignacio Durán, Adjunto al Director General del Catastro, que también ha aportado algunos comentarios complementarios.

El motivo de su elaboración ha sido la necesidad de disponer de información actualizada sobre el modelo institucional existente en los países de la Unión Europea, donde ambas instituciones no se encuentran dentro de las materias objeto de armonización, con un doble fin:

- Con carácter interno, para conocer las instituciones de los países miembros, con el fin de aplicar aquellas experiencias de éxito que ayuden a mejorar el ámbito de las relaciones que hoy día existen entre el Catastro y el Registro de la Propiedad en España.
- Con carácter externo, para tener una visión completa de las dificultades que pueden presentarse en el proceso que se está poniendo en marcha en toda Europa destinado a hacer interoperables las distintas bases de datos de información territorial existentes, como parte inicial de los trabajos que se derivarán de la aplicación de la Directiva INSPIRE, que establece la creación de una Infraestructura de Información espacial en la Unión Europea (2).

En Europa existen fundamentalmente cuatro modelos de relación Catastro-Registro, los cuales son fruto del origen histórico de las propias instituciones, así como de la evolución en el tiempo:

- En el primer modelo, que puede llamarse *centroeuropeo*, el Catastro nace como base gráfica del Registro de la Propiedad, de forma que las alteraciones físicas han de reflejarse

necesariamente en el Catastro y las jurídicas en el Registro, manteniendo un perfecto paralelismo y una coordinación plena de la información.

- En el modelo *latino*, el Catastro nace con un objetivo fiscal: la exacción del impuesto territorial. Por su parte, el registro de los derechos no es obligatorio e inicialmente tampoco se apoya en una base cartográfica. La consecuencia de ello es que no ha existido coordinación entre Catastro-Registro hasta que la necesidad de disponer de cartografía como elemento imprescindible para reforzar la actividad registral ha forzado la realización de las reformas llevadas a cabo en algunos países, que luego analizaremos.
- El modelo *anglosajón*, que aparece en el Reino Unido, Irlanda y Malta; países que no disponen de un verdadero Catastro y su Registro se apoya en la cartografía elaborada por otro organismo.
- Por último, el modelo de los *países que proceden de economías socialistas*, en los que la necesidad de constituir un nuevo sistema fiable de información territorial que garantizase el derecho a la propiedad inmobiliaria, la creación de infraestructuras, la protección del medioambiente y la implantación de impuestos sobre los bienes inmuebles, ha propiciado el reforzamiento de sus catastros, si estos existían, y su coordinación con el Registro, hasta el punto de que en aquellos casos –la gran mayoría– en los que han tenido que establecer un nuevo sistema, esta coordinación plena ya se ha establecido desde el principio.

Es importante también destacar que en la Unión Europea existen *sistemas registrales distintos*: en 17 países se registran derechos, en 9 de ellos documentos, y en 1, Italia, aparecen los dos sistemas, dependiendo de la región.

(2) Directiva 2007/2/EC del Parlamento Europeo y del Consejo, por la que se establece una Infraestructura de Información Territorial en la Comunidad Europea (INSPIRE). Fué publicada en el Diario Oficial de la Comunidad Europea de 25 de abril de 2007 y ha entrado en vigor el 15 de mayo del mismo año. Puede encontrarse información completa sobre su contenido y desarrollos posteriores en <http://inspire.jrc.it/>

En cuanto a los efectos de la inscripción registral, existe división entre los países comunitarios. Así, en 14 de ellos (Alemania, Holanda, Austria, Suecia, Reino Unido, Irlanda, Grecia, Chipre, Eslovaquia, Eslovenia, Estonia, Hungría, Polonia y Rumania), la inscripción confiere estatus legal al derecho de propiedad, por lo que el derecho sobre el bien inmueble no existe si no está registrado –función constitutiva–, además de proporcionar protección jurídica frente a terceros, mientras que en los restantes el Registro se limita a esta última función.

No ocurre lo mismo con la parcela catastral, donde existe una mayor aproximación conceptual y material entre instituciones. Tanto en lo que respecta a sus características físicas –superficie, linderos, situación– como a su función jurídica –ámbito espacial que delimita los derechos susceptibles de ser detentados sobre los inmuebles– puede hablarse de un modelo común, con muy ligeros matices. No obstante lo anterior, es necesario hacer mención que cuando hablamos en este informe de Catastro, hablamos del parcelario catastral y no de los edificios construidos sobre él, pues no en todos los catastros se recogen los datos de las construcciones. De hecho el Catastro de edificios, en algunos países, se encuentra bajo la dependencia de un Ministerio o administración distinta que el Catastro general. Tal es el caso de los Países Bajos o Finlandia en los que depende de los municipios, o en Rumania que dependen del Ministerio de Obras Públicas y Transporte.

Todas estas diferencias ya se recogían en el inventario de los aspectos principales del registro inmobiliario y la legislación catastral, elaborado por el WPLA (UN/ECE WPLA, 2000 (3)) que mostraba que, en lo relativo al Registro de la Propiedad y al

Catastro, las diferencias entre los Estados europeos. Aunque, como veremos a continuación, se están dando pasos en su coordinación, la seguridad jurídica proporcionada por el Registro puede diferir considerablemente y el significado legal de la información ofrecida por ambas instituciones diferente. Asimismo, los distintos usos de los catastros (por ejemplo, seguridad jurídica, fiscalidad, gestión del territorio) establecen distintos significados legales de la información, procedimientos y procesos catastrales, de la misma manera que el procedimiento para la creación, transmisión y supresión de derechos sobre la propiedad son diferentes.

A partir de las ideas expuestas, se analiza a continuación la situación de cada país, agrupándolos en función del tipo de relación existente entre Catastro y Registro de la Propiedad. Para ello se ha optado por definir dos grandes modelos, –según que Registro y Catastro formen parte de la misma institución, o que se trate de dos instituciones diferente– desglosándose en este caso distintos supuestos, e incorporándose también, como tercer modelo, información sobre una singularidad propia de tres países donde no existe una institución catastral propiamente dicha.

Cuadro-resumen

(Cuadro1)

Catastro y Registro en la misma institución

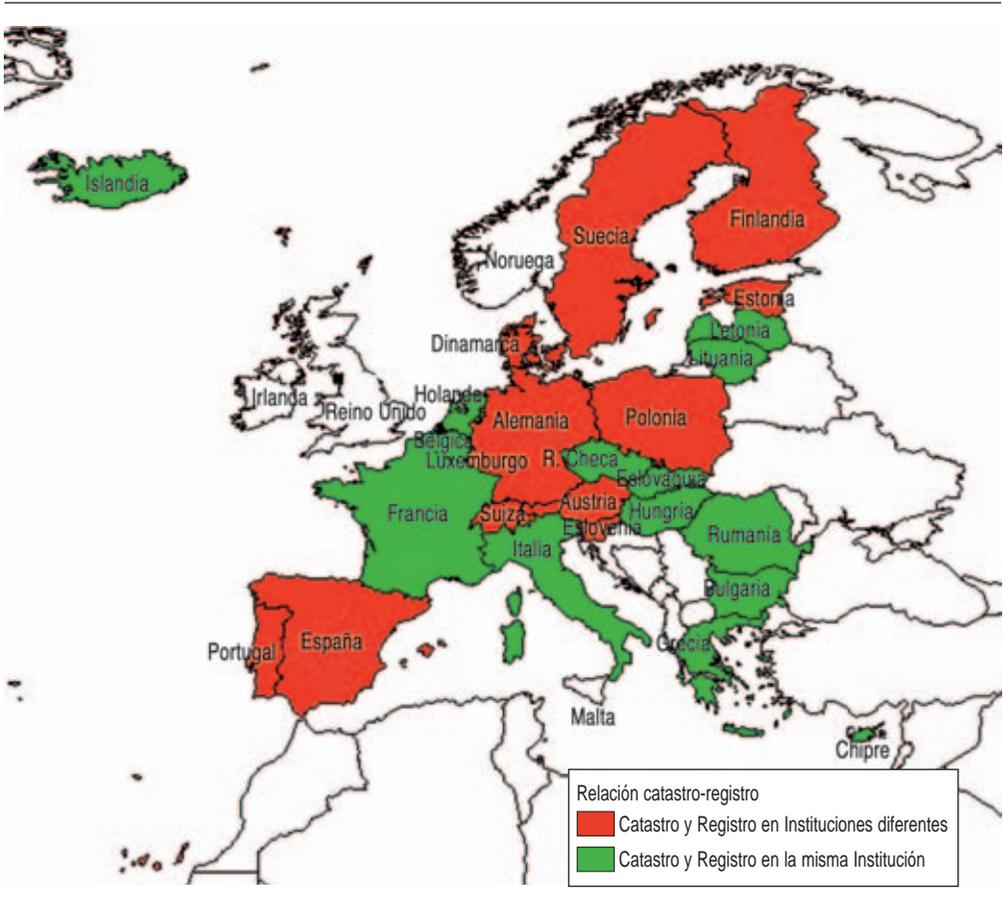
Doce países de la Unión Europea: Los Países Bajos, Bélgica, Francia, Italia, Grecia, Chipre, República Checa, Eslovaquia, Letonia, Lituania, Hungría y Rumania tienen organizado el Catastro y el Registro de la Propiedad en una misma institución pública. Además, Bulgaria está actualmente en proceso de fusión de las dos organizaciones.

(3) *El Working Party on Land Administration (WPLA)* es el grupo de trabajo sobre administración del territorio, perteneciente a la Comisión Económica para Europa (ECE) de las Naciones Unidas.

Cuadro 1
Cuadro Resumen

Países	Catastro y Registro en una única institución desde hace más de 15 años	Catastro y Registro unificados desde hace menos de 15 años	Instituciones independientes con planes de fusión	Instituciones independientes sólo con relación formal	Sin Catastro	Base de datos única	Proyecto para disponer de una base de datos	No comparten la base de datos
1. Alemania			x				x	
2. Austria				x		x		
3. Bélgica	x					x		
4. Bulgaria		2005 en proceso				x		
5. Chipre	x					x		
6. Croacia		2007 en proceso				x		
7. Dinamarca				x			x	
8. Eslovaquia		1992				x		
9. Eslovenia			x			x		
10. España				x				x
11. Estonia				x		x		
12. Finlandia			x			x		
13. Francia	x					x		
14. Grecia		1995				x		
15. Hungría		2002				x		
16. Irlanda					x	x		
17. Islandia		2001				x		
18. Italia	x					x		
19. La República Checa		1992				x		
20. Letonia		1992				x		
21. Lituania		1992				x		
22. Los Países Bajos	x					x		
23. Luxemburgo				x				x
24. Malta					x	x		
25. Noruega		2004 en proceso				x		
26. Polonia				x				x
27. Portugal			x				x	
28. Reino Unido					x	x		
29. Rumanía		2004				x		
30. Suecia			x			x		
31. Suiza				x		x		

Figura 1
Relación catastro-registro



Catorce países disponen de dos instituciones distintas que iremos analizando.

La distribución geográfica es la siguiente: (Figura 1).

Los Países Bajos



En los Países Bajos el Catastro y el Registro de la Propiedad están totalmente integrados y forman una única institución, Kadaster, que, dependiendo del Ministerio de Ordenación Territorial y Vivienda, es

responsable de la formación y el mantenimiento del “Registro Público” y de los mapas catastrales, así como de la difusión de sus datos: situación, límites, propietarios, valor, etc., y también hipotecas, servidumbres, restricciones en el uso, calificaciones urbanísticas e incluso certifica datos de contaminación de suelos para los bienes inmuebles afectados. Mantiene igualmente un archivo con las escrituras notariales de las transmisiones e hipotecas asociado a los mapas catastrales.

En el sistema holandés se registran documentos y el registro es obligatorio para que se considere la existencia de un bien inmueble.

Kadaster es la organización holandesa miembro de EuroGeographics y del Comité Permanente sobre el Catastro en la Unión Europea (PCC), pero no figura como miembro de Asociación Europea de Registros de la Propiedad, ELRA (*European Land Registry Association*).

Bélgica



La administración del Catastro y del Registro de la Propiedad belga forman juntos una organización que depende del Ministerio de Hacienda. Así tanto el Catastro como las oficinas de registros e hipotecas actúan bajo la misma organización.

Disponen de un sistema integrado de tratamiento de la documentación patrimonial: STIPAD (*Integrated Treatment System of Patrimonial Documentation*) cuya misión es recoger, gestionar, mantener y proveer datos sobre la documentación del patrimonio (catastro, registro, hipotecas tec...) mediante un sistema informático basado en las nuevas tecnologías.

La institución es miembro de EuroGeographics y del Comité Permanente sobre el Catastro en la Unión Europea (PCC). Existe además el Instituto Geográfico Belga, que es miembro de EuroGeographic.

El Registro de la Propiedad Belga es un registro de documentos y confiere solo protección frente a terceros.

Como miembro de ELRA (*European Land Registry Association*) figura la “*Fédération Royale des Conservateurs des Hypotheses de la Belgique*”, equivalente al Colegio de Registradores español.

Francia



El Catastro y el Registro de la Propiedad francés son órganos separados dependientes

de un mismo ente administrativo ya que están integrados dentro de la Dirección General de Impuestos del Ministerio de Economía, Hacienda e Industria, estando por ello muy orientadas sus funciones hacia la gestión tributaria.

Así, es significativo que el Catastro francés no sea miembro de EuroGeographic y que, sin embargo, el importante IGN francés (*Institut Géographique National*) acoja la sede de esta última asociación europea en sus instalaciones.

Por otro lado, la “*Association des Conservateurs des Hypotheses de Francia*”, órgano también de carácter colegial, es miembro de ELRA.

El Registro de la Propiedad Francés es un registro de documentos y confiere solo protección frente a terceros.

Italia



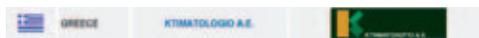
En Italia el Catastro y el Registro de la Propiedad son una única institución, la Agencia del Territorio, que depende del Ministerio de Hacienda y que actúa bajo la supervisión del Ministerio de Justicia.

El sistema de información sobre los Bienes Inmuebles Italiano incluye tres pilares: Catastro y Cartografía, Registro de la Propiedad y Observatorio del Mercado Inmobiliario, totalmente integrados, incluyendo objetos, sujetos, derechos y valores.

El Registro de la Propiedad Italiano es un registro de documentos, menos en tres regiones situadas al noreste, en que se registran derechos y el registro confiere solo protección frente a terceros

La Agencia del Territorio es miembro del PCC, pero no lo es de EuroGeographic ni de ELRA. Existe además el “Instituto Geografico Militare Italiano” que forma parte de EuroGeographics.

Grecia



El gobierno griego está llevando a cabo actualmente un ambicioso proyecto cuyo objetivo es el establecimiento de un sistema de Registro, basado en la información catastral y permanentemente actualizado, que incluya toda la información de titulares y parcelas del país –tanto alfanumérica como gráfica–, siendo esta información garantizada por el gobierno griego.

Para ello se creó en 1995 la empresa semipública KTIMATOLOGIO A.E., por convenio entre tres ministerios: Medioambiente, que es quien lo dirige, Economía y Hacienda, y Ordenación del Territorio y Obras Públicas. Que conjuntamente están desarrollando un modelo de Catastro y Registro unificado.

El registro es ahora de derechos, anteriormente de documentos, y confiere estatus legal al derecho de propiedad. El bien inmueble no existe si no está registrado.

La institución forma parte del Comité Permanente sobre el Catastro en la unión Europea (PCC). Como miembro de ELRA figura la “*Union of non-salaried Mortgage of Greece*” y todavía como miembros de Eurogeographic, dos instituciones: El Servicio Geográfico Militar Griego y la Organización Geográfica y Catastral de Grecia.

Chipre



En los años 60 del siglo XX, ante los problemas existentes en el territorio, se puso en marcha en Chipre un ambicioso proceso de consolidación de la propiedad. En los últimos años se ha desarrollado un proyecto con fuerte cooperación internacional para establecer un Catastro parcelario e integrar y modernizar las bases de datos catastral-registral, topográfica y fiscal, creándose el Depar-

tamento de Geografía y Territorio (*Department of lands and Surveys*) e implementándose el Sistema Integrado Nacional de Información Territorial (*National Integrated Land Information System (NILIS)*), donde todos los agentes implicados en el territorio pueden compartir datos para el beneficio de la economía del país.

El Departamento de Geografía y Territorio (*Department of lands and Surveys*) es la institución que integra catastro y registro en este país, depende del Ministerio del Interior y es además miembro del PCC, de EuroGeographics y de ELRA.

En Chipre se registran derechos, por lo que los derechos que recaen sobre los inmuebles carecen de validez jurídica si no están registrados.

República Checa



La Oficina de la República Checa para Topografía, Cartografía y Catastro es un organismo autónomo que depende directamente de la Presidencia de la República con una clara orientación multifinalista. Entre sus competencias figuran el mantenimiento del Catastro, incluyendo en él las funciones del Registro de la Propiedad, y la elaboración de la cartografía de este país.

Es el representante de la República Checa en EuroGeographics y en el PCC, pero no en ELRA.

En este país se registran documentos y el registro proporciona protección frente a terceros.

Eslovaquia



Una única institución eslovaca, la Organización estatal de Geodesia, Cartografía y Catastro, tiene incorporada en las funciones

catastrales y el Registro de la Propiedad, y depende directamente del Primer Ministro.

Al realizar también las funciones de geodesia y cartografía es el único representante de Eslovaquia en EuroGeographics y en el PCC.

Ninguna organización de este país es miembro de ELRA.

A diferencia de la República Checa, en este país se registran derechos y los derechos que recaen sobre los bienes inmuebles no existen si no están registrados.

Hungría



El Instituto de Geodesia, Cartografía y Control Remoto Húngaro depende del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

El registro de los bienes inmuebles en este país se inició en 1993 y por decreto de 2002 se incorporaron a este Instituto los datos registrales. Actualmente se está creando un sistema de registro de bienes inmuebles uniforme y multipropósito, que integra el Registro de la Propiedad y la Cartografía Catastral.

Es miembro de Eurogeographic y del PCC. Ninguna organización húngara es miembro de ELRA.

En este país también se registran derechos. Los derechos que recaen sobre los bienes inmuebles no existen si no están registrados.

Lituania



En este país como en otros que proceden de economías socialistas se ha creado una institución ex novo con el fin de consolidar la garantía del derecho de propiedad y fortalecer el mercado inmobiliario.

Para ello cuentan con una institución: la Empresa Estatal, Centro de Registros (“*State Enterprise Centre of Registers of Lithuania*”), que incluye al Catastro y al Registro de Bienes Inmuebles en una única organización, lo que permite disponer de una base de datos unificada, centralizada, digital, multipropósito, pública y autofinanciada, en la que los trabajos los realiza tanto el sector público como el sector privado en igualdad de condiciones.

Desde 2003 ha puesto en marcha un portal Web para acceso a la información gráfica y literal para notarios, agencias estatales, instituciones financieras, ayuntamientos y empresas y particulares. Los datos están abiertos incluso a los usuarios internacionales (proyecto Eulis).

En su estructura participan 5 ministerios: Interior, Agricultura, Medioambiente, Hacienda y Justicia.

La Empresa Estatal, Centro de Registros es miembro de Eurogeographics, del PCC y de ELRA. El Servicio Nacional de la Tierra que depende del Ministerio de Agricultura, también integrado en la Empresa Estatal, Centro de Registros, es asimismo miembro de Eurogeographics.

El registro de Lituania es un registro de derechos y garantiza la protección frente a terceros.

Letonia



En 1992, después de la independencia de este país, el Consejo Supremo de la República de Letonia adoptó la ley “ Sobre el Servicio de Tierra Estatal “, creando El Servicio Estatal de la Tierra (*LR Valsts Zemes Diensts*) que se formó por la unión en un solo organismo del Departamento de Planificación y uso de la Tierra (Ministerio de Agricultura), del Departamento de Geodesia y Cartografía (Ministerio de la Defensa Nacional), así como de un número de

empresas del sector y departamentos municipales de planificación y uso de la tierra.

Este servicio, que depende directamente del Gabinete de Ministros y actúa bajo la supervisión del Ministerio de justicia, unifica las funciones de Catastro y Registro de la Propiedad.

El Servicio Estatal de la Tierra de la República de Letonia es la institución gubernamental que está encargada de la realización de reforma agraria, asegura el mantenimiento de Catastro Nacional Inmobiliario y el Registro y del sistema de información de zonas protegidas, así como el registro de privatización de tierra rural.

Igual que en Lituania, en Letonia se registran derechos y se garantiza la protección frente a terceros.

Ninguna organización Letona pertenece a ELRA, aunque al igual que en el caso de Lituania, son dos las instituciones que son socias de Eurogeographic: el Servicio Estatal de la Tierra (*LR Valsts Zemes Diensts*), que es también miembro del PCC, y el Latvijas Geotelpiskas Informācijas Aģentūra.

Rumania



La Agencia Nacional Rumana para Catastro y Registro de la Propiedad se creó por mandato legal en el 2004 y actualmente tiene en marcha un proyecto para el registro sistemático de los bienes en planos catastrales y en los libros registrales conjuntamente.

La creación de la agencia y del sistema de registro de los Bienes Inmuebles ha sido posible gracias a la financiación por el Banco Mundial y el programa Phare de la UE de tres proyectos: generación de cartografía para la gestión del Registro, sistemas de información del Catastro y del Registro, y finalización del proceso de restitución de la propiedad.

Este proyecto tiene como objetivos:

- La creación de un sistema eficiente seguro y moderno para el intercambio de bienes Inmuebles.

- La simplificación del procedimiento de registro.
- La creación de un Sistema Informático que asegure el acceso on line a los datos Catastrales y al Registro de la Propiedad.

Este organismo tiene también funciones de geodesia y cartografía y es miembro de EuroGeographic y del PCC.

En este país se registran documentos y los derechos que recaen sobre los bienes inmuebles no existen si no están registrados.

Bulgaria



La creación del Catastro y del Registro de la Propiedad en Bulgaria comenzó por mandato legal en el 2001.

Bulgaria está actualmente en pleno proceso de fusión de la Agencia de Geodesia, Cartografía y Catastro con la Agencia del Registro de la Propiedad. El proyecto está financiado por el Banco Mundial y tiene entre sus objetivos la digitalización de toda la información y la creación de un sistema de información de Catastro y Registro.

La institución es miembro del PCC. El único representante de Bulgaria en EuroGeographics es el Ministerio de Desarrollo Regional y Trabajos Públicos

Además de los países anteriormente citados hay otros –Islandia y Noruega– que no forman parte de la Unión Europea pero sí del Espacio Económico Europeo, que tienen unificadas las dos instituciones.

Islandia



El Registro de la Propiedad de Islandia (*Land Registry of Iceland*) mantiene una base de datos catastral centralizada de todas las parcelas y construcciones de Islandia y del Registro de la Propiedad.

Depende del Gobierno Central y participan tres ministerios: el de Asuntos Sociales, el de Hacienda y el de Justicia.

Desde el 2001 lleva a cabo un plan de reforma para homogeneizar toda la información, coordinar datos catastrales y registrales y evitar discrepancias y duplicidades de datos. Bajo este plan se ha digitalizado la información del registro y desde el 2001 se ha establecido por Ley un nuevo sistema de registro de los bienes coordinando los datos catastrales y registrales. Este sistema ha mejorado la efectividad, ha simplificado los procedimientos y ha permitido crear un registro más transparente y de más fácil acceso para particulares, administraciones y profesionales del sector.

El Registro de la Propiedad de Islandia (Land Registry of Iceland) es miembro de Eurogeographic y del ELRA y país observador en el PCC.

Noruega



En Noruega el Catastro (Statens Kartverk) integra desde el 2004 al Registro de la Propiedad. El proceso de transferencia desde los juzgados, anteriores titulares de la función registral, estará completo a finales del 2007.

Han establecido una serie de medidas muy interesantes para mejorar la calidad de los productos y de los servicios, con un cambio claro hacia los usuarios, con el objetivo de hacer el proceso de registro o de modificación de datos más rápido, barato, seguro y transparente. Han simplificado y estandarizado los procedimientos, han potenciado el uso de Internet y han favorecido la integración del Catastro-Registro en la Infraestructura de Datos Espaciales.

El “Statens Kartverk” es miembro activo de EuroGeographic y país observador del PCC.

Croacia

Por último analizamos el caso de Croacia, como país candidato a la adhesión, que ha realizado una importante labor en la modernización de su Catastro y su coordinación con el Registro.

Croacia partía del típico sistema centro europeo de registro de Bienes Inmuebles, con dos instituciones: el catastro y el “land book” (Registro alfanumérico de propiedades, propio de los modelos germanos). Actualmente está realizando un ambicioso proyecto a largo plazo para el establecimiento de un sistema de información conjunto.

Su objetivo es mejorar, acelerar y simplificar el procedimiento de registro. Para ello han unido los datos de la Administración Geodésica Estatal y los del Ministerio de Justicia. El Proyecto, que se acaba de iniciar en el 2007, concluirá en el 2012.

Su planteamiento está basado en las nuevas tecnologías y en los principios de la calidad de servicio en las administraciones.

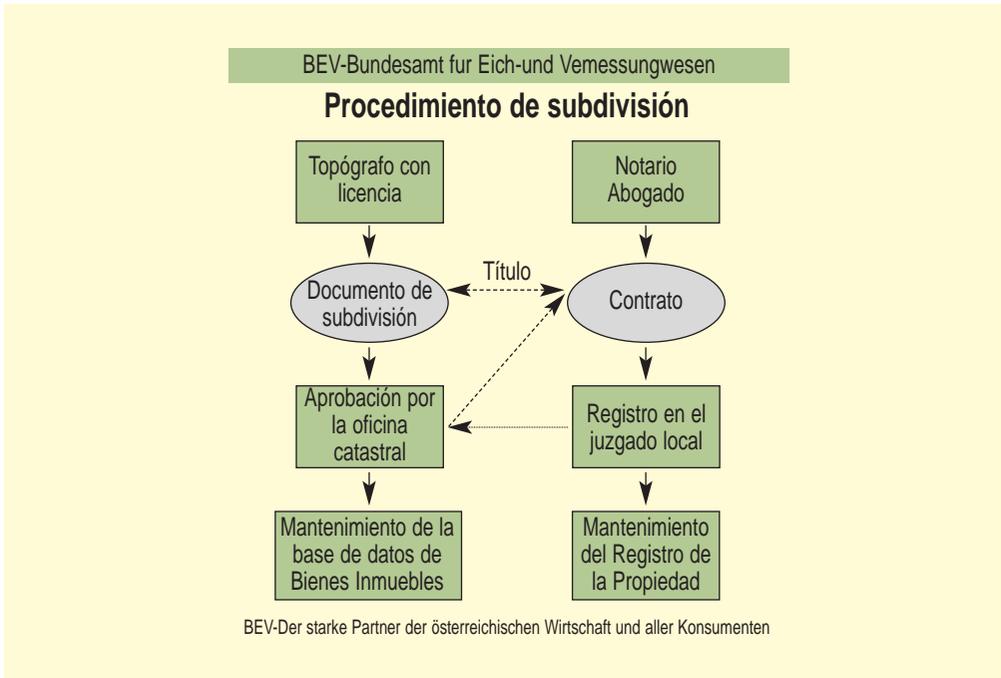
Catastro y Registro como dos instituciones independientes

En la Unión Europea, diez países distribuyen las funciones del Catastro y del Registro de la Propiedad en organizaciones distintas. Esta situación, sin duda la más compleja, incluye diversas posiciones, dependiendo del nivel de interrelación entre las bases de datos catastral y registral. Por eso ha sido dividida en dos subgrupos:

- Las dos instituciones comparten una base de datos común.
- Existen dos bases de datos diferentes, pero comunicadas formalmente mediante distintos procedimientos.

Las dos instituciones comparten una base de datos común

Figura 2
Procedimiento de subdivisión



En el caso de Austria, Finlandia, Suecia, Estonia y Eslovenia, los Registros de la Propiedad, aunque en institución distinta, utilizan la base de datos catastral

Austria



El Catastro y el registro de la Propiedad Austriacos son instituciones independientes que comparten una única base de datos.

La responsabilidad del Catastro es de la Oficina Federal de Catastro y Meteorología (BEV) que depende del Ministerio de Economía, y que es responsable igualmente de la cartografía y la geodesia.

Las funciones del Registro de la Propiedad las realizan los Juzgados que dependen

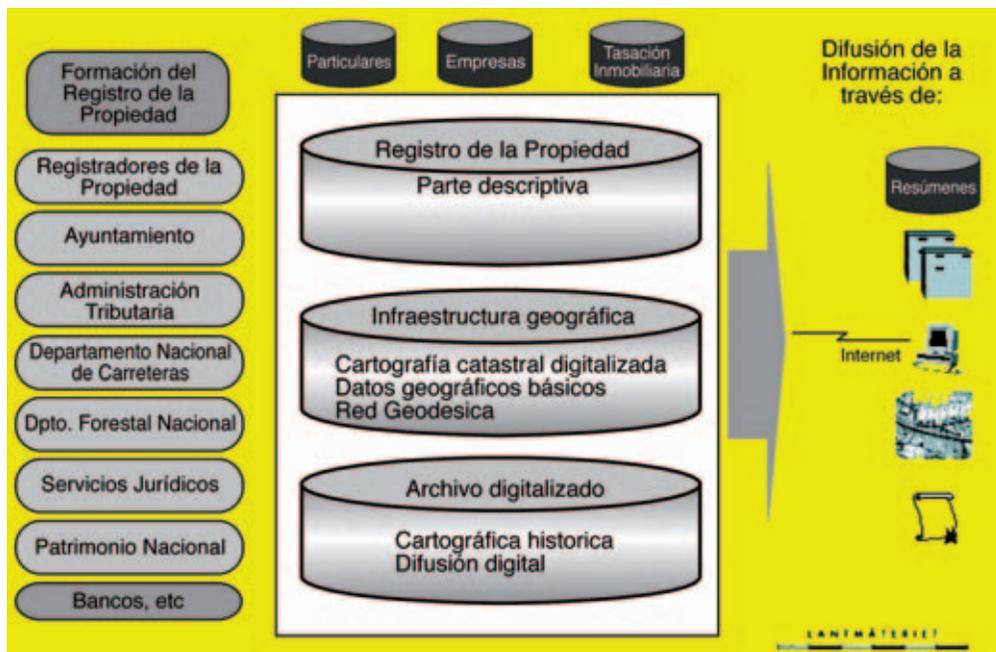
del Ministerio de Justicia y tienen una actividad local.

El Registro confiere estatus legal al derecho de propiedad. Los derechos que recaen sobre los bienes inmuebles no existen si no están registrados.

Desde 1985 se mantiene un registro central con todos los datos catastrales y del registro de la propiedad conjuntamente. Los datos sobre superficie, uso, cartografía etc., los mantienen las autoridades catastrales y la información sobre la situación legal de los bienes inmuebles: propietario, derechos y obligaciones, servidumbres, etc., dependen de los juzgados locales. El esquema del proceso de inscripción es la figura 2.

La Oficina Federal de Catastro y Meteorología (BEV) es la única representante de Austria tanto en Europeographic como en el PCC.

Figura 3
El sistema catastral integrado en Suecia



Finlandia



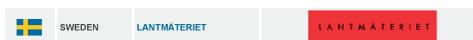
El *Servicio Finlandés del Territorio* produce y distribuye información y servicios sobre bienes inmuebles, topografía y datos medioambientales.

Sólo temporalmente debe quedar agrupando dentro de este grupo de países puesto que el Servicio Finlandés del Territorio se encuentra en proceso de integración con el Registro de la Propiedad. Según el programa del actual Gobierno, asumirá en el 2009 o principios del 2010 la competencia del registro de títulos e hipotecas, incorporando los funcionarios que realizan estas funciones y que ahora dependen del Ministerio de Justicia.

El Registro de la Propiedad es en Finlandia un registro de derechos y solo confiere protección frente a terceros.

Es miembro del pcc. Como miembro de EuroGeographic figura también el “*Finnish Geodetic Institute*”.

Suecia



El Lantmäteriet es la Oficina Nacional Sueca para la Ordenación del Territorio, organismo gubernamental dependiendo del Ministerio del Interior responsable de varios registros que comprenden toda la información básica relativa al territorio de Suecia: información descriptiva, mapas y archivos de documentación. Ejerce también competencias sobre la ordenación del territorio y la conservación del medio ambiente.

El Lantmäteriet dirige también el sistema para el registro del territorio que contie-

ne información sobre la propiedad, hipotecas, cargas, etc. Aunque el organismo que custodia estos datos es el *National Court Administration* (Ministerio de Justicia).

Estos dos registros constituyen la base del SLDBS (*Swedish Land Data Bank System*), única base de datos del territorio sueco.

Aunque el Catastro dependa del Ministerio de Medioambiente (Agencia Federal para la Cartografía y la Geodesia), la parte fiscal (*Fiscal Cadastre*) del Ministerio de Hacienda y el Registro de la Propiedad del Ministerio de Justicia, todos los registros funcionan en torno a una base de datos común para asegurar, por ejemplo, que un edificio se describa de la misma forma tanto en un mapa como en un registro de titularidad.

La base de datos del Lantmäteriet está actualizada y mantenida por los organismos responsables de los datos. Es decir, los municipios actualizan, por ejemplo, la dirección de las propiedades, los bancos el deudor hipotecario, las autoridades fiscales el valor de la propiedad, etc.

Se encuentra también en una situación transitoria, al igual que Finlandia, puesto que actualmente se está trabajando para que el Lantmäteriet integre totalmente al Registro de la propiedad. Este proceso debe finalizar el 1 de Enero de 2008.

El Lantmäteriet es también el único representante de Suecia en EuroGeographics y en el PCC. (Figura 3).

Eslovenia



En la república de Eslovenia la responsabilidad del Catastro urbano y rústico la ostenta la Autoridad Topográfica y Cartográfica que depende del Ministerio de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

La corte Suprema de la Republica de Eslovenia es responsable del Registro de la Propiedad.

En Eslovenia se está llevando a cabo una interesante estrategia conjunta de modernización en paralelo del Catastro y del Registro de la Propiedad, con el objetivo puesto en la integración de sus bases de datos. El tema se lleva discutiendo varios años pero aún no ha sucedido.

En este país se registran documentos y los Bienes Inmuebles no existen si nó están registrados.

La “*Geodetska Uprava Republike Slovenije*” es la única representante de este país en EuroGeographic y en el PCC.

Estonia



La Oficina del Territorio (*Land borrad*) de Estonia (MAA-AMET) fue establecida en 1990 para la implementación de la política del territorio del recién creado gobierno de Estonia. Depende del Ministerio de Medioambiente y es responsable del mantenimiento del Catastro, de la coordinación y ejecución de la reforma del territorio en conformidad con las nuevas leyes, de la supervisión, organización y coordinación de las actividades en el campo de la consolidación de la propiedad, la geodesia, la cartografía y la información geográfica.

Es el único representante de este país en EuroGeographic y en el PCC.

El MAA-AMET ha participado en varios proyectos PHARE, con el objetivo de acelerar la reforma territorial y la formación del Catastro y el establecimiento de un sistema de información territorial, “*Estonian Land Information System*”.

La responsabilidad del Registro de la Propiedad la ostenta el “*Centre of Registers and Information System*” que depende del Ministerio de Justicia.

El sistema de registro obliga al Notario a consultar al catastro (consulta on line) y a preparar toda una serie de documenta-

ción para presentar al registro. El registro recoge de esta forma la información gráfica catastral y sus datos asociados (superficie, uso, valor, etc...) utilizando así una única base de datos.

A su vez, el registro de la propiedad intercambia su información con el catastro y con otros registros (de población, comercial, etc...), para de esta forma mantenerse ambos sincronizados.

Fuera de la Unión Europea pero dentro del Espacio Económico Europeo, se encuentra el caso de Suiza:

Suiza



El Catastro Suizo es competencia de la Oficina Federal de Topografía (*Swiss Federal Office of Topography*) que depende del Ministerio de Defensa, Protección Civil y Deportes y trabaja en coordinación con el Registro federal de la Propiedad que depende de la Oficina Federal de Justicia del Ministerio de Justicia y Policía.

El registro se apoya totalmente en la cartografía y los datos de la Dirección Federal de Topografía, que actualiza los datos catastrales en un esfuerzo conjunto del gobierno central federal, de los cantones y de los municipios.

La Oficina Federal de Topografía (*Swiss Federal Office of Topography*) es un importante miembro de EuroGeographics y figura como observador en el Comité Permanente del Catastro en la Unión Europea.

Con dos bases de datos diferentes pero comunicadas formalmente

Catastro y Registro son instituciones diferentes con una comunicación formal de las actualizaciones que se producen en sus respectivos sistemas de información.

Alemania



El Catastro y el Registro se encuentran en Instituciones independientes con comunicación formal.

El Catastro depende de cada estado federado (*lander*) y las funciones del Registro de la Propiedad se realizan en los Juzgados que dependen también de cada *lander* y en última instancia del Ministerio de Justicia Federal.

No obstante los organismos encargados de las actividades topográficas y catastrales de cada uno de los estados federados (*landers*) se han asociado formando el AdV (grupo de trabajo de las autoridades topográficas de la República Federal de Alemania) que discute las cuestiones técnicas que exceden del ámbito de cada *lander* y establece las normas comunes, en temas de topografía y catastro, para todos ellos.

Las funciones de cartografía y geodesia las realiza sin embargo otra organización, la Agencia Federal para la cartografía y Geodesia de Alemania (bkg), que depende del Ministerio Federal de Interior y que es miembro importante de EuroGeographics.

El Registro Confiere estatus legal al derecho de propiedad. Los Bienes Inmuebles no existen si no están registrados.

Sin embargo lo importante es destacar la reforma que está emprendiendo actualmente este país con el objetivo de *en el 2014 disponer de un sistema Integrado de información basado en Internet*, unificando catastro y registro: el proyecto tiene el objetivo de establecer un registro de la propiedad digital creando una interfaz común. (Figura 4).

En este sistema se integrará la información catastral de cada *lander*, la información topográfica, la información geodésica y la información registral. (Figura 5).

El sistema, *estandarizado*, pretende además de mejorar y simplificar el sistema de registro de bienes inmuebles unificando Catastro y Registro de la Propiedad, pretende acabar con los problemas de coordinación

Figura 4
Cadastral and Land Registry

Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Cadastral and Land Registry

Statement 2 on Cadastral 2014

maps registers statistics

The separation between 'maps' and 'registers' will be abolished!

Comment: The separation was necessary because the available technology – paper and pencil – did not allow other solutions.

Consequences: The division of responsibilities between surveyor and solicitor in the domain of cadastral will be seriously changed.

Cadastral for the 21st Century - the German Way

entre landers y entre los distintos niveles de la administración, evitar la fragmentación de la información y la redundancia y eliminar los problemas de incompatibilidad de los diferentes sistemas de información.

Dinamarca

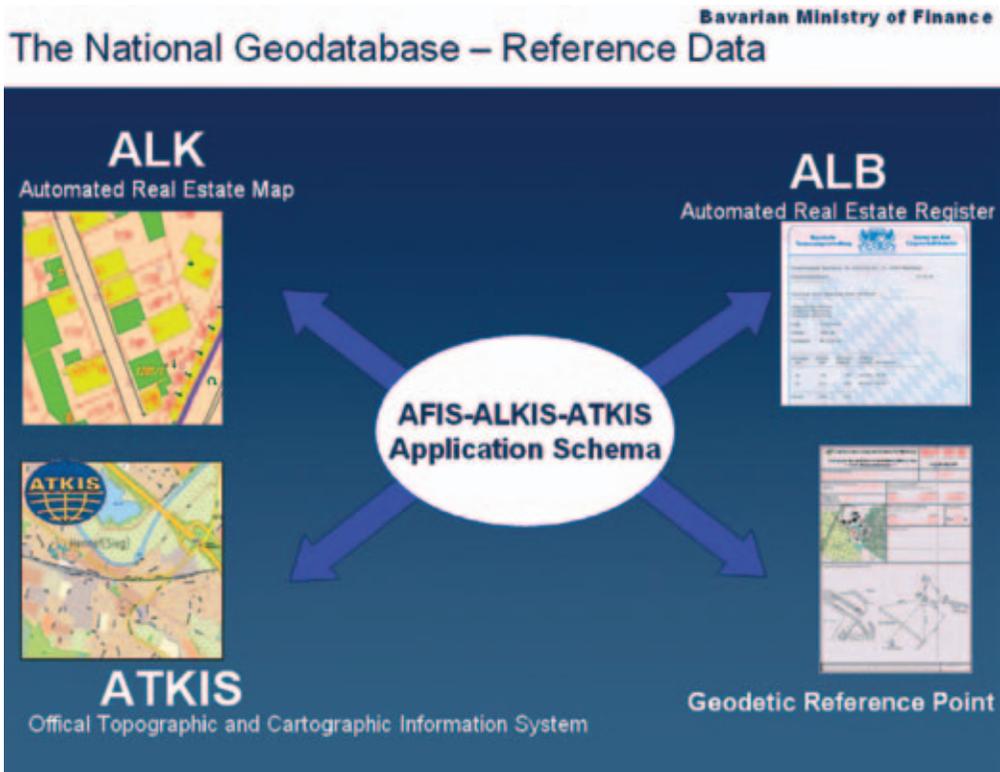


En Dinamarca la institución competente en Catastro es la Oficina Nacional de

Geografía y Catastro (*Nacional Survey and Cadastral*) que depende del Ministerio de Medioambiente, mientras que el Registro de la Propiedad es una institución diferente que depende del Ministerio de Justicia.

El Registro de la Propiedad danés está actualmente sufriendo un proceso de digitalización con el objetivo de disponer en marzo de 2008 de un sistema digital de registro que permita un registro totalmente informatizado de hipotecas y otros derechos y restricciones.

Figura 5
The National Geodatabase – Reference Data



Los 82 Registros de la Propiedad irán gradualmente desapareciendo y se unificarán en un único Registro en marzo de 2008.

Actualmente el Registro de la Propiedad mantiene una copia con parte de la información catastral. Cada vez que se registra una modificación catastral en el catastro, se avisa al Registro de la Propiedad que actualice su copia.

En el sistema que se ha definido para un futuro y que se está poniendo en marcha, el registro de la Propiedad accederá "on line" vía servicios web a toda la información del catastro, tanto gráfica como literal.

Sin embargo por problemas de calendario las autoridades del Registro de la Propiedad han decidido posponer la integración del sistema con el Catastro y no estará

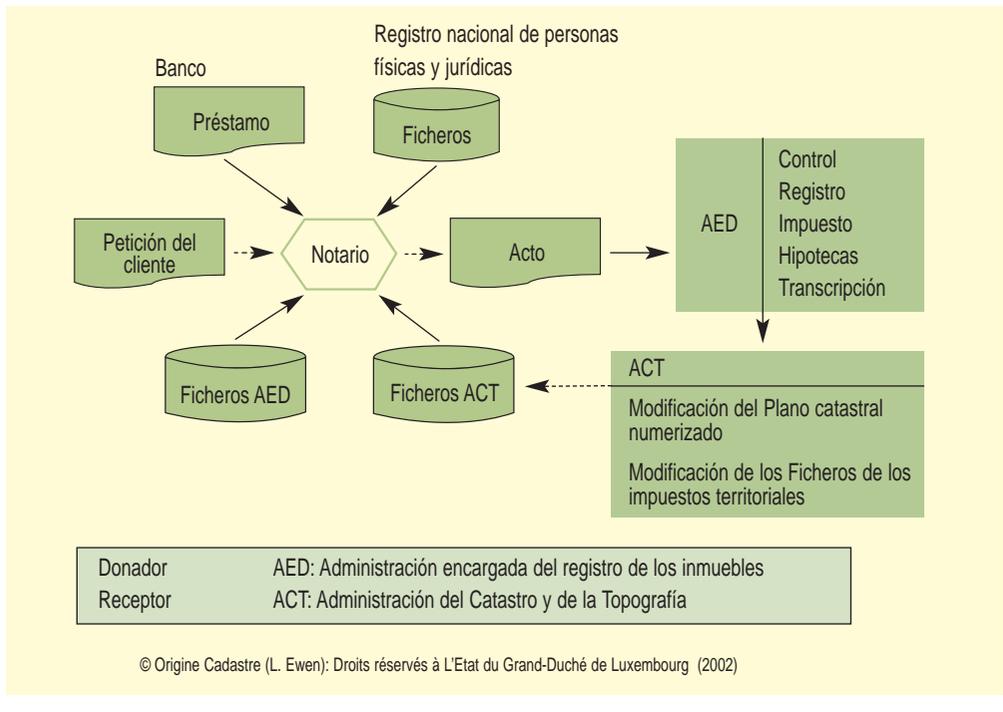
lista para marzo del 2008, aunque siguen trabajando en esa dirección.

Ambas instituciones tienen muy buena relación y trabajan conjuntamente para la implantación del nuevo sistema por el que los datos de localización geográfica se incluirán en el registro y se intercambiarán vía servicios web a partir de la base de datos del "National Survey and cadastre", junto con el resto de los datos catastrales.

En definitiva, no hay planes para unir las dos instituciones, pero sí para utilizar una base de datos común con intercambios mediante servicios web que permita un mejor servicio público.

"National Survey and cadastre" es miembro del PCC y de EuroGeographics

Figura 6
El procedimiento de transmisión de los inmuebles



El Registro de la Propiedad Danés es un registro de derechos y confiere solo protección frente a terceros.

Luxemburgo



Las funciones catastrales de Luxemburgo las realiza la *Administration du Cadastre et de la Topographie*, que agrupa en un solo organismo las funciones de Catastro y de Cartografía y Geodesia y que es el único representante de este país en Eurogeographics y en el PCC.

El Registro de la propiedad de Luxemburgo se encuentra en la “Administration de l’Enregistrement et des Domaines de Luxemburg” que es miembro de ELRA.

Constituyen dos bases de datos separadas con una relación formal.

Portugal



En Portugal existen dos instituciones diferentes para el Catastro y el registro de la Propiedad: el Instituto Geográfico Portugués (IGP), que depende del Ministerio de Ambiente, Ordenación del Territorio y de Desarrollo Regional, y la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) que depende del Ministerio de Justicia.

El Instituto Geográfico Portugués (IGP), creado por el Decreto-Ley en el 2002, es resultado de la fusión entre el Centro Nacional de Información Geográfica (CNIG) y el Instituto Portugués de Cartografía y Catastro (IPCC) asumiendo sus atribuciones, competencias y responsabilidades.

En la normativa portuguesa el Catastro solo es definitivo, cuando está armonizado

con el Registro de la Propiedad (registro predial), siendo provisional mientras no exista la armonización.

Para llegar a esta armonía, el IGP y la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) deben asegurar recíprocamente el acceso constante a los elementos de los predios de las respectivas bases de datos. Existiendo divergencias entre la caracterización catastral y los elementos del registro, son los propietarios los que deben promover su armonización.

Además las “Conservatorias” del Registro Predial localizadas en el Municipio, deben comunicar al IGP todos los cambios que se han llevado a cabo durante ese periodo en el registro de predios.

Por otro lado, la identificación de los predios en los actos registrales, no puede estar en contradicción con la inscripción que consta de la matriz predial, a cargo de la Dirección General de los Impuestos (DGCI) y con la respectiva descripción predial, lo que quiere decir que el registro (legal) y la matriz (fiscal) deben también estar coordinados entre ellos. Se ve así que hay una relación muy estrecha entre Catastro y registro, por un lado y registro y matriz fiscal por otro.

La DGCI puede acceder, en cualquier momento, a los elementos del Catastro predial aunque la ley no le obliga. Esta Dirección no dispone de cartografía asociada al registro.

La realidad muestra que la armonización entre estas instituciones no es proceso fácil ni rápido, y que existen muchos problemas y entre ellos que la inscripción en el registro predial no es obligatoria, por lo que muchos predios no se encuentran registrados.

Toda esta problemática, ha llevado a desarrollar un proyecto piloto de colaboración entre el IGP con la DGRN para la armonización del catastro con el registro y la transferencia de datos entre ellos, cuyo resultado es la aprobación de la Ley 224/07 por la que se pone en marcha el proyecto SINERGIC, elaboración de un nuevo catastro que integra

los datos del catastro, del registro y los necesarios para el registro fiscal. Esta base de datos multifinalista será la que utilizarán los registros de la propiedad en el futuro.

Por último señalar que el IGP es el representante de este país en Eurogeographics, en el PCC y en el CPCI (Comité permanente del catastro para Iberoamérica). La DGRN es miembro de ELRA.

Polonia



En Polonia los datos sobre Bienes Inmuebles se recogen en dos sistemas institucionalmente separados: uno El Registro de Terrenos y Edificios (EGIB) que depende del Servicio de Geodética, y otro El Registro de la Propiedad y de Hipotecas (KW) que depende de los juzgados de distrito. EGIB registra la realidad física y geométrica de los bienes inmuebles mientras que el KW registra la situación jurídica.

La descripción de los bienes inmuebles en el KW está basada en datos de EGIB mientras que los datos jurídicos del KW constituyen la información de propiedad en el EGIB.

Los datos del EGIB son transferidos al KW emitiendo un extracto del mapa de catastral (por ejemplo para las propiedades no matriculadas en el KW o cuyos límites no han sido puestos al día, o cuya división no se ha terminado aún etc.) y también para todo el área del país, por la puesta al día periódica de los datos catastrales, estos últimos se transfieren en un formato digital estándar SWDE. La Información sobre los cambios del KW es transferida a EGIB mediante una copia del extracto de registro del KW con la indicación de cambios presentados.

En adelante ambos registros se mantendrán de forma corriente pero el intercambio de datos entre ellos será automático y se realizará después de cualquier modificación de datos en cualquiera de los registros.

España



En España la actividad catastral y la registral están asignadas a entidades distintas. El Catastro depende del Ministerio de Economía y Hacienda, mientras que el Registro de la Propiedad depende del Ministerio de Justicia. En la práctica cada uno de los Registradores de la Propiedad cuenta con un nivel de autonomía muy amplio para el ejercicio de su función.

Aunque existe una normativa que tiende a que la información geográfica que aporta el Catastro sea utilizada por el Registro de la Propiedad, España es el único país de todos los estudiados en el que se ha detectado la creación de una base de datos gráfica por parte de los Registradores de la Propiedad que duplica la información ya existente en el Catastro.

En España todas las fincas están incluidas en el Catastro, pero no así en el Registro de la Propiedad, donde la inscripción es voluntaria salvo excepciones. Ello determina que en muchos territorios, especialmente en aquéllos donde la estructura de la propiedad se basa en un fuerte minifundismo, existe un número significativo de inmuebles que no se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad, mientras que sí lo están en el Catastro.

La inscripción en el Registro de la Propiedad no es constitutiva del derecho, sino meramente declarativa (salvo excepciones) aunque posee eficacia *erga omnes* (oponibilidad). Su función es, pues, de protección de los derechos inscritos frente a terceros.

La Dirección General del Catastro de España forma parte del PCC y de Eurogeographics, pero no los Registros de la Propiedad que, por el contrario, sí son miembros de ELRA.

Países en los que no existe Catastro propiamente dicho

No puede existir relación formal entre Catastro y Registro, ya que el primero no existe.

Sin embargo tanto Irlanda, como en el Reino Unido los registros no utilizan otra cartografía que la de los respectivos *Ordnance Survey* por tanto podemos decir que gráficamente solo existe una base de datos.

Reino Unido



Lo que distingue al Reino Unido de los anteriores países consisten en que el *Ordnance Survey* solamente registra los rasgos físicos sobre el terreno y no se encarga de otros datos como, por ejemplo, derechos de propiedad, la valoración de tierra o el uso.

El *Ordnance Survey*, que tiene por tanto competencias en cartografía y geodesia, depende del Ministerio de Medioambiente, Transporte y Regiones y es el representante en EuroGeographic y en el PCC.

La distribución de las competencias es la siguiente:

Cuadro 2

	England an Wales	Scotland	Northern Ireland
National Mapping	Ordnance Survey	Ordnance Survey	Ordnance Survey of Northern Ireland
Land Registration	Her Majesty's Land Registry	Registers of Scotland	Land Registry of Northern Ireland

Así los registros de la Propiedad son instituciones distintas: en Inglaterra y Gales: “HM Land Registry of England and Wales”, en Escocia: “Registers of Scotland” y en Irlanda del Norte: “Land Registries of Northern Ireland, que son los tres miembros de ELRA.

Los tres registros de la propiedad registran derechos, confiriendo estatus legal al derecho de propiedad, lo que hace que un Bien Inmueble no exista si no está registrado.

El Registro de la Propiedad es responsable de mantener actualizados los datos del registro que son públicos. Cada propietario, poseedor de un derecho, o prestamista que dispone de una hipoteca que se registra obtiene un certificado que incorpora un plano oficial, que está preparado por personal del registro y que está basado en la mayor escala disponible del plano topográfico parcelario publicado por el *Ordnance Survey (the National Survey and Mapping Agency)*. Cuando el dueño pretende vender o negociar su finca, usa una copia de este certificado de título registrado como prueba de su propiedad u otros derechos.

Irlanda



El sistema irlandés es totalmente similar al del Reino Unido, sin embargo en este caso el *Ordnance Survey* depende del Ministerio de Hacienda, aunque igualmente se ocupa de toda la geodesia y cartografía y es miembro de EuroGeographic y del PCC.

Y al igual que en el Reino Unido, el registro de la propiedad es una institución diferente “Land Registry of Ireland” que también es miembro de ELRA.

Malta



En Malta no existe una institución catastral como tal y como miembro del PCC figura el Registro Público de Tierras (Land and

Public Registry), que depende del Ministerio de Justicia y Asuntos Internos.

El Registro de la Propiedad de Malta registra derechos y garantiza protección frente a terceros.

Sin embargo el representante de este país en Eurogeographics es “*Malta Environment and Planning Authority*”.

La influencia del sistema del Reino Unido en este país es evidente y funcionan igualmente con certificados de títulos que incluye la información del Registro sobre una propiedad (propietario/s, tipo de propiedad, cargas...), que incluye un número de 8 dígitos identificador único para esa propiedad, este título va acompañado del plano o proyecto aportado por el particular.

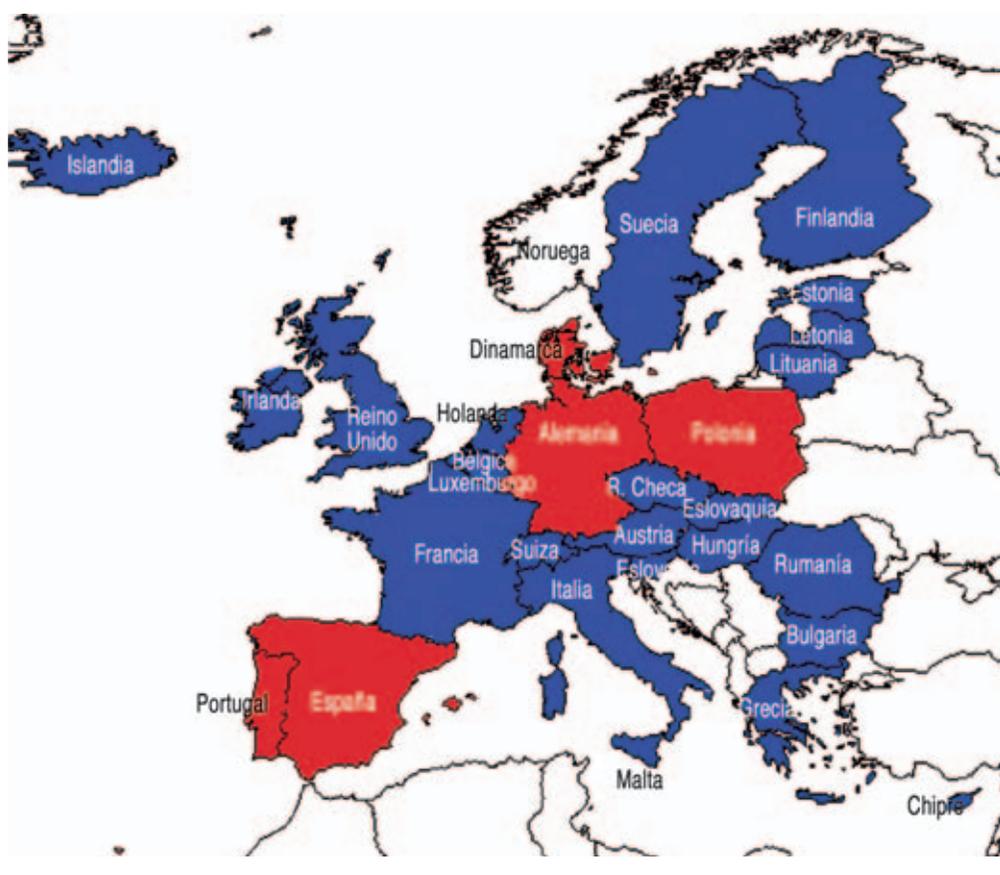
Así el Registro de propiedad está basado en lo que ellos llaman “plan”, que indica tanto ubicación de la propiedad como los derechos que le pertenecen: p.ej. si hay hipotecas, servidumbres u otras cargas.

Por todo lo anterior si representamos sobre un mapa de Europa los países en los que el Registro de la Propiedad utiliza una única base de datos gráfica, la catastral, o en el caso de Reino Unido e Irlanda y Malta, la cartografía topográfica al no existir catastral, marcándolos en azul; y en rojo los países donde no utilizan actualmente la misma base gráfica, obtenemos la siguiente distribución. (Figura 7)

Por tanto, solo Portugal, España, Alemania, Dinamarca, Polonia y Luxemburgo el registro de la propiedad no utiliza actualmente la cartografía catastral (o topográfica). Aunque en todos ellos entre las dos instituciones existe una relación formalmente establecida y en el caso de Dinamarca el Registro utiliza una copia proporcionada por el catastro con algunos de los datos catastrales.

Sin embargo, como ya hemos señalado, tanto en Alemania como en Dinamarca se está ya trabajando para utilizar en el futuro una única base de datos gráfica con datos asociados que permita el intercambio infor-

Figura 7



mación entre las instituciones responsables mediante servicios web.

Panorama General

Al analizar globalmente la situación llegamos a las siguientes conclusiones: (4)

(4) Puede obtenerse una visión comparada, siguiendo la evolución que se ha producido en varias instituciones, a partir de la documentación aportada por JERÓNIMO MIRÓN PÉREZ en su trabajo titulado "Actuaciones destinadas a mejorar la situación de los catastros en los países candidatos", publicado en el número 45 de la Revista CT/Catastro (octubre 2002).

- No existe un modelo único de relación Catastro-Registro en el ámbito europeo, sino que cada país desarrolló en su momento el modelo que estimó conveniente, sin que el acervo comunitario haya obligado a realizar reformas en sentido alguno. Por tanto, las recientes reformas del sistema Catastro-Registro llevadas a cabo en algunos países lo han sido de forma autónoma, de acuerdo con los objetivos y necesidades nacionales.

- Los países que proceden de economías socialistas han potenciado sus catastros, si estos existían, así como su coordinación con el Registro, evolucionando hacia la fusión de las dos instituciones; y en aquellos casos en que no existía el sistema de

registro de Bienes Inmuebles lo han establecido de nuevo de una forma unificada.

- En toda la Unión Europea tanto el Catastro como el Registro de la Propiedad se entienden como herramientas de la política económica de interés nacional y en consecuencia, la competencia sobre lo mismos corresponde a la administración central del estado, salvo en el caso de Alemania, donde esa competencia recae, hoy por hoy, sobre los l ander (Estados federados).

- En cuanto al *Ministerio responsable* del Catastro y del Registro, la variedad es grande y, como criterio general, guarda bastante relación con el uso principal para el que fueron concebidos. Aparecen distintas situaciones:

- a) En los países donde el origen del Catastro fue básicamente fiscal (Bélgica, España, Francia, Italia etc), la competencia catastral recae sobre el Ministerio de Hacienda. En los casos de Bélgica, Francia e Italia, en los que Catastro y Registro son una misma institución, existen Registradores que son “supervisados” por el Ministerio de Justicia.
- b) El grupo mayoritario es el de países que entienden la competencia catastral dentro de ministerios que tienen como objeto el territorio: Medio Ambiente, Agricultura, Vivienda, Administración Territorial. En este caso se encuentran Grecia, Finlandia, Holanda, Dinamarca, Portugal, Bulgaria, Eslovenia, Estonia, y Hungría.
- c) El tercer grupo lo forman aquellos países en los que el Catastro tiene una vocación multifuncional y por ello está en ministerios que prestan servicios al resto de las administraciones públicas como Interior, Administraciones Públicas, Justicia. Incluso en el caso de la República Checa o Eslovaquia dependen directamente de Presidencia.

Un ejemplo de ello es Lantm ateriet sueco, que por su carácter aglutinador depende del Ministerio del interior, aunque agrupa entre otros registros al Catastro, que depende del Ministerio de Medioambiente (Agencia Federal para la Cartografía y la Geodesia), al registro fiscal (*Fiscal Cadastre*), del Ministerio de Hacienda, y al Registro de la propiedad del Ministerio de Justicia. Todos estos registros funcionan en torno a una base de datos común.

Asimismo es el caso de Lituania, en el que en el participan cinco ministerios. El Catastro depende del Ministerio de Agricultura, pero forma también parte de la “Empresa Estatal” – “Centro de Registros” que centraliza de manera unificada las funciones del Catastro y del Registro.

- d) En Austria la competencia catastral la ostenta el Ministerio de Economía, mientras que en Malta, Irlanda y en el Reino Unido no existe un Catastro como tal, sino que en estos dos últimos, una institución con alto grado de autonomía (*Ordnance Survey*) se encarga de la cartografía y geodesia nacional.
- e) En cuanto al Registro de la Propiedad, solo en los casos en que constituye una institución independiente suele depender del Ministerio de Justicia.

- En cuanto a la relación entre las instituciones registrales y catastrales con los institutos de Geodesia y Cartografía nos encontramos:

- a) Países en los que en una sola institución se agrupa Registro, Catastro y Cartografía y Geodesia: República Checa, Eslovaquia, Hungría, Lituania, Letonia, Bulgaria, Rumania y Chipre; así como Islandia, Noruega y Croacia.
- b) Países con una única institución para Catastro y Registro y otra distinta que

- se ocupa de Geodesia y Cartografía: Bélgica, Francia, Grecia, e Italia.
- c) Países con una única institución para Catastro y Geodesia y Cartografía, y una distinta para el Registro de la Propiedad: Austria, Dinamarca, Finlandia, Suecia (considerando el *Lantmäteriet*), Luxemburgo, Portugal, Polonia, Eslovenia y Estonia.
 - d) Como ya hemos comentado Malta, Irlanda y el Reino Unido cuentan con una institución exclusivamente geográfica, no catastral propiamente dicha, y con instituciones registrales independientes.
 - e) España y Alemania, este último con sus “*landers*”, son los únicos países con tres instituciones independientes y como hemos dicho, Alemania ya dispone de un ambicioso plan de unificación.

Conclusiones

Existe entre los países de Europa una amplia variedad respecto a las relaciones del Catastro con el Registro de la Propiedad. En muchos casos esta relación viene definida desde hace siglos y es difícil romper las estructuras establecidas en sectores políticamente sensibles.

Sin embargo se puede afirmar que existe una tendencia a la unificación en una única institución del Catastro y el Registro. Es un proceso –non stop– que ya han llevado a cabo más del 50% de los países europeos y que muchos otros están planificando.

Así los países que ha tenido que establecer *ex novo* o reestablecer un sistema registral de Bienes Inmueble han consolidado el Catastro y el Registro en una única institución, ya sea desde el origen como Lituania, Letonia, Chipre, República Checa y Eslovaquia, o posteriormente como Hungría, Rumania y actualmente Bulgaria.

Otros países que tradicionalmente tenían dos instituciones separadas han optado por la fusión en un futuro cercano de sus

catastros y registros como es el caso de Finlandia, Suecia y Eslovenia.

En los casos en que existen dos instituciones diferenciadas la tendencia clara es a compartir una única base de datos. Así lo han establecido ya Austria, Finlandia, Suecia, Estonia y Eslovenia y están trabajando en ello Dinamarca, Portugal y Alemania.

En el caso de no compartir una única base de datos (generalmente porque el Registro no tiene base gráfica) se desarrollan sistemas para intercambiar periódicamente los datos entre ambas instituciones. Con una clara tendencia a apoyar los datos del registro de la propiedad sobre los datos gráficos y alfanuméricos catastrales.

Estas tendencias han sido propiciadas por el desarrollo de las nuevas tecnologías y favorecidas desde las instituciones europeas y mundiales. Así lo aconsejan la Comisión Económica para Europa de la ONU en su “*Guidelines on Land Administration*” (1996), “*El Catastro 2014-una visión para el futuro del sistema catastral*” (FIG Comisión 7 (1998) y el e-Government concept de la UE (2005 y 2007) y lo propicia el desarrollo espectacular en los últimos años de las nuevas tecnologías, los Sistemas de Información Territorial o Internet y las Oficinas Virtuales del Catastro y del Registro. Estas herramientas potencian el rediseño de los procesos y facilitan nuevas soluciones para las instituciones, así como la creación de las Infraestructuras de Datos Espaciales de los Países miembros y de la UE (INSPIRE) que permiten la interoperabilidad de los sistemas de información.

Por ello los programas de ayuda económica “Phare”, de la Unión Europea, y los desarrollados por el Banco Mundial están financiando, como hemos visto, proyectos en este sentido.

Todo ello obliga a simplificar los procesos haciéndolos mas eficientes, efectivos y eficaces, orientándolos hacia los clientes: ciudadanos, empresas y administraciones; evitando duplicar los esfuerzos e incrementando la consistencia e integridad de los datos, así como el acceso a los mismos.

Con todo ello se manifiesta una fuerte corriente de unificación de las instituciones geográficas y catastrales y también de integración de estas con el Registro de la Propiedad.

Las bases de datos relacionadas con el territorio tienden a interconectarse y centralizarse a nivel estatal y tienen la vocación de servir de base a las políticas de todas las administraciones públicas.

Sin embargo en muchos casos suponen un cambio en los sistemas legislativos establecidos que en ocasiones es difícil acometer por la existencia de impedimentos sociales o grupos de poder, como en el caso de Alemania por la existencia de dieciséis “landers” con políticas independientes, o en el Reino Unido, Irlanda o España, debido a la larga tradición de funcionamiento autónomo de los Registros de la Propiedad.

Por último, parece concluirse que la necesidad de coordinación entre el Catastro y el Registro no es solo una tarea de cada estado miembro, sino que es necesario establecerla a nivel Europeo. La libre circulación de personas, productos y capitales requiere dar pasos hacia la armonización o, por lo menos, coordinación en la UE de los regímenes de la propiedad, leyes sobre el registro de la propiedad y normativa catastral, con el fin de cumplir con los requisitos de la política de la UE en cuanto a:

- un mercado inmobiliario europeo;
- la liberalización del mercado financiero hipotecario;
- la planificación territorial regional y desarrollo;
- la política agrícola;

- la política medioambiental (especialmente a partir de la aprobación de la directiva INSPIRE); y
- la protección del consumidor.

Enlaces

- PCC: www.eurocadastre.org
Instituciones: las pg web de cada institución catastral en www.eurocadastre.org/eng/members.html
Documentos:
www.eurocadastre.org/eng/document_seng.html
Y particularmente:
“Actions to improve the Cadastre situation among the accession countries”. JERÓNIMO MIRÓN PÉREZ. 2002
“Property rights, land registration and cadastre in the EU”. PAUL VAN DER MOLEN. 2002
- Eurogeographic: www.eurogeographic.org y en particular las presentaciones del *Workshop Quality and efficiency improvements in Cadastre and Land Registry*. Sofía (Bulgaria) 30 y 31 de Mayo de 2007
- ELRA: www.ELRA.org
- UN-ECE Working Party on Land Administración
www.unece.org/env/hs/wpla
www.bev.gv.at/Service/publikationen
«Study on Key Aspects of Land Registration and Cadastral legislation». Mayo 2000.
- Unión Europea. www.europa.eu.int
- Banco Mundial. www.worldbank.org

Barcelona / Madrid, octubre 2007 ■