

COLABORACIONES

Europa moviliza sus administraciones inmobiliarias

Amalia Velasco Martín-Varés
Dirección General del Catastro

Hacia donde van en Europa los sistemas de coordinación y cooperación entre las instituciones implicadas en el tráfico inmobiliario

En este artículo se pretende describir someramente las relaciones entre Catastro y Registros de la Propiedad y Notariado en los países Europeos y cómo han evolucionado estas instituciones en los últimos años hacia una mayor integración y colaboración.

Las características de los Catastros, los Registros de la Propiedad y el Notariado en los estados de la Unión Europea varían notablemente entre unos países y otros, ya que las funciones originarias de estas instituciones no fueron similares, así como tampoco lo son las leyes e incluso las costumbres que les afectan.

En un artículo previo publicado en octubre de 2007 en la revista nº 61 de CT/Catastro que es posible consultar a través de este enlace http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct61/61_2.pdf, se analizó la relación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad en los países de la Unión Europea. Por ello en este artículo de hoy se describe la evolución de estas instituciones en los últimos años y se amplía comentando el papel de los Notarios Europeos.

Los 27 países formamos ahora una Unión Europea, nuestros objetivos son los mismos e inevitablemente nuestros siste-

mas, aún con diferencias, tienden a converger para favorecer el mercado único y la libre circulación de personas, bienes y capitales.

El desarrollo de las nuevas tecnologías en los sistemas de información geográfica y en las comunicaciones, los cambios políticos y económicos y otros factores han hecho evolucionar las relaciones de estas instituciones que están destinadas a coordinarse y a ofrecer a la sociedad una base de datos completa, necesaria para el desarrollo de políticas públicas mas eficaces y mayores servicios a los ciudadanos.

24 de los 27 países Europeos disponen actualmente de Catastro. Solo en Reino Unido, Irlanda y Malta no existe un catastro como tal. Los correspondientes Ordnance Survey, equivalentes a nuestro Instituto Geográfico, realizan los mapas topográficos que registran los datos físicos del terreno, pero no reflejan los límites de los inmuebles definidos por los derechos que sobre ellos tienen los titulares, ni recogen su naturaleza, uso o valor.

En estos tres países, no se ha elaborado, como ha ocurrido en el resto de países una cartografía catastral en la que se han delimitando las parcelas, en base a los títu-

los de propiedad u otros derechos, con el acuerdo de los titulares y creando un mapa continuo. Y por tanto, no disponen de una base gráfica que pueda servir de apoyo al Registro de la propiedad.

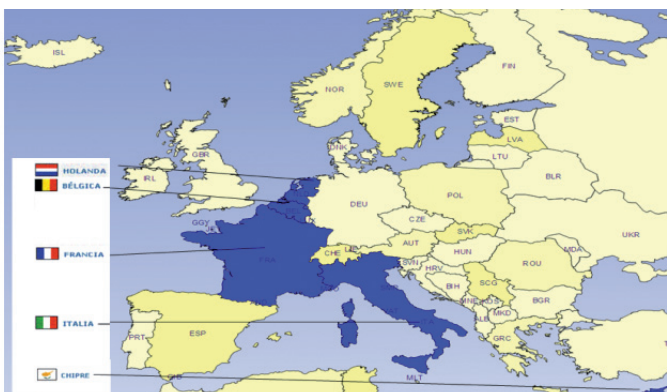
En dos países: Grecia y Portugal, se están llevando a cabo actualmente los procesos de renovación del Catastro, pero aún no disponen de un Catastro-Registro completo para todo el territorio.

Como ha evolucionado la relación Registro-Catastro en los países Europeos.

Si hacemos un poco de historia, hace 20 años solo 5 países de la Unión Europea disponían de una única institución que aglutinara el Catastro y el Registro de la propiedad: Los Países Bajos, Bélgica, Francia, Italia y el entonces nuevo sistema de Chipre (figura 1).

En los Países Bajos, Bélgica y Francia la función fiscal y jurídica se había fusionado ya en el siglo XIX; Italia, país con dos siste-

Figura 1
Hace 20 años, solo 5 países (de los 24 países comunitarios con Catastro) tenían unificados el Registro de la Propiedad y el Catastro en una única institución



mas registrales diferentes, reformó en 1991 su Ministerio de Hacienda, fusionando el Catastro y Registro de la Propiedad en una única organización. “La Agencia del Territorio” y Chipre creó su sistema integrado de información territorial en 1995 que incluye un componente legal, un componente fiscal y un componente cartográfico.

En el resto de países las funciones de cada institución estaban muy separadas y en algunos países como en España la función del catastro era exclusivamente fiscal.

Sin embargo este panorama Europeo ha ido cambiando y en las últimas décadas se están llevando a cabo en los países de la Unión Europea procesos integradores favorecidos por el desarrollo de las nuevas tecnologías y el descubrimiento por los ciudadanos y las administraciones públicas del valor de la información geográfica.

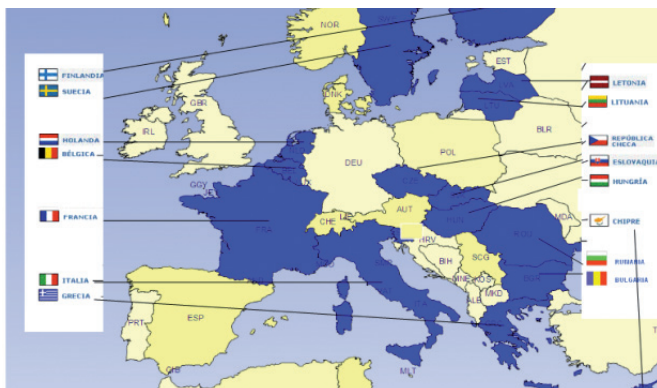
Por ejemplo, en el caso de los Países Bajos el catastro fiscal pasó a ser un catastro jurídico o legal con la fusión de ambas instituciones en 1825. Pero mas aún, el Nuevo Código Civil holandés de 1992 define al Kadaster como un sistema multifuncional destinado a ofrecer la seguridad jurídica a los poseedores de un derecho sobre un bien

inmueble, facilitando el mercado de bienes inmuebles y el apoyo a muchas actividades de Gobierno como planificación espacial, control de desarrollo, adquisición pública de tierras, tierras fiscales y gestión de los recursos naturales.

Por ello actualmente ya son 15 los países que han unificado ambas instituciones. En algunos casos como Suecia (en 2008) o Finlandia (en 2010) las organizaciones catastrales han absorbido a los registros de la propiedad, en otros, en los que se mantienen dos instituciones diferenciadas, se comparte ya la misma base de datos, (Austria, Eslovenia, Estonia y recientemente Dinamarca etc....) o se está trabajando, como en el caso de Alemania, Portugal o Polonia, para utilizar una única base de datos gráfica en el futuro (figura 2).

En la mayoría de los países que proceden de economías socialistas, al reestablecer la propiedad privada, han tenido la oportunidad de reorganizar sus instituciones integrando, como no podía ser de otra forma, el Catastro y el Registro de la propiedad en una única organización. Así lo han hecho: Lituania, Letonia, La República Checa, Eslovaquia, Hungría, Rumania y

Figura 2
15 Países de la UE actualmente han unificado el Catastro y el Registro de la Propiedad



Bulgaria, y recientemente y aún en proceso en Eslovenia.

Como define la ley Lituana, y puede ser extensible al resto de estos países, han integrado el Catastro Inmobiliario multipropósito y el Registro de la propiedad creando una base de datos única central. El sistema, como recoge sus principios, se ha definido siguiendo las recomendaciones de la Comisión Europea que financió el proyecto

Los únicos países del este que continúan con dos instituciones separadas son Polonia Eslovenia y Estonia; pero solo en Polonia, como veremos mas adelante, aún no comparten ambas instituciones la misma base de datos aunque actualmente está acometiendo un importante proceso de reforma y actualización de todo su sistema, en Eslovenia y Estonia donde siguen existiendo dos instituciones, por ley se define que la única base de datos gráfica del Registro de la Propiedad es el Catastro y que se deben comunicar on-line los cambios entre instituciones. Por ello los trabajos de armonización y sincronización entre los dos organismos son continuos.

En Grecia, en donde desde 1994 se está renovando el Catastro de todo el país, en el

proceso se integran en el Catastro los datos de los Registros de la Propiedad, muy fraccionados e independiente, para poder mantenerlos actualizados en delante de forma digital. Además por ley, en el sistema unificado, el identificador de los Bienes Inmuebles es la referencia catastral llamada “KAEK”.

En Austria, al igual que recientemente en Dinamarca, donde hay muchos ministerios implicados y se mantienen dos instituciones separadas, sin embargo se comparte una misma base de datos y en los últimos años se ha estado trabajando para mejorar los procesos de coordinación y actualización, y disponen ya de un marco legal común y un sistema integrado de gestión del territorio (Tabla 1).

Así aunque los 140 Juzgados de distrito son los responsables de los registros de propiedad (land books) y tradicionalmente han actuado de forma independiente, actualmente su actuación está supervisada y homogeneizada por el ministerio de Justicia y trabajan en coordinación con las oficinas catastrales locales.

Todos los datos de los bienes inmuebles registrados ya en el actual sistema, tanto físicos (referencia, localización, superficie,

Tabla 1

Ministerio de Justicia	Supervisión y control de los juzgados de distrito.
Juzgados de Distrito	Registros de la propiedad (Land Books)
Ministerio de Hacienda	Valoración de los Bienes Inmuebles
Ministerio de agricultura y medio ambiente	Concentración parcelaria, zonas protegidas y expropiaciones y consolidaciones
Ministerio del Interior	Registro de habitantes Direcciones
Oficina Federal de metrología y Agencia Nacional de agrimensura (BEV)	catastro, cartografía topográfica y metrología:

uso, etc.) como jurídicos (derechos, restricciones, obligaciones, etc.) son gestionados y mantenidos por catastro y registro de propiedad con responsabilidad compartida y tareas divididas (figura 3).

Figura 3



A los 19 países comunitarios, de los 24 que tienen Catastro, que comparten ya actualmente una única base de datos entre ambas instituciones hay que añadir Noruega, Islandia y Suiza, de la que hablaremos más adelante (figura 4).

En Alemania donde se mantienen dos instituciones independientes, y además con

características diferentes en cada “lander” la ley de los Registros de la Propiedad, obliga también a tomar los datos catastrales, lo que origina un intercambio continuo de datos. Por ello hay un proyecto en marcha AAA (AFIS-ALKIS-ATKIS) que trabaja para integrar y hacer interoperables los datos topográficos, catastrales y registrales, como datos de referencia en la “geodatabase” nacional (figura 5).

En Portugal, donde siguen existiendo también dos instituciones, se está creando a través del proyecto SINERGIC una base de datos común interoperable y lo que es más importante, desde el otoño de 2008 es obligatorio el registro de todos los bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad; y Catastro, Notarios y Registro de la propiedad están trabajando para disponer de un identificador único común definido en el proyecto SINERGIC.

Por todo lo anteriormente expuesto podemos decir que 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.

Figura 4
19 Países (de los 24 con Catastro) comparten base de datos + Noruega, Islandia y Suiza

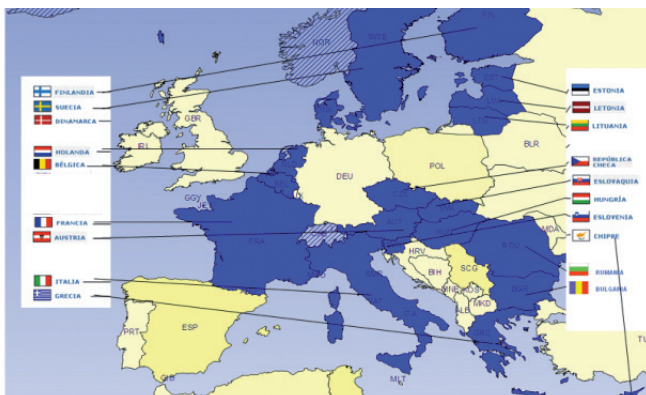
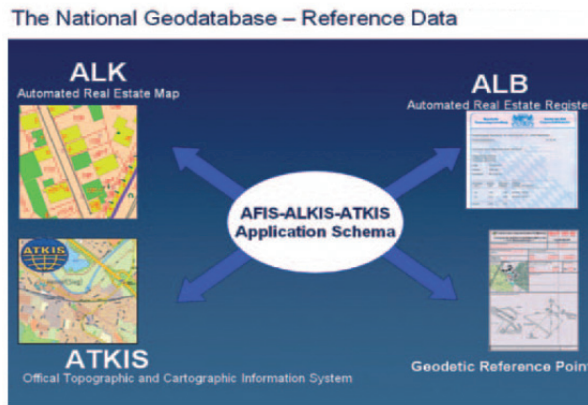


Figura 5



Así en los países Europeos en los que existe catastro, los datos de localización en el territorio, superficie, forma y linderos los define oficialmente la institución catastral.

El Catastro es responsable del Sistema de Información Geográfica que comparten Catastro y Registro de la Propiedad, y otras organizaciones responsables del territorio, que cada vez en mayor número utilizan este SIG compartido.

Y es esta institución la encargada de registrar cualquier modificación de la configuración del Bien Inmueble o de la superficie; ya que al ser el Catastro una base de datos completa y continua, estos cambios puede que no solo afectan a ese bien inmueble sino a los colindantes, y no es posible interpretar estos cambios de configuración de manera aislada finca a finca.

Incluso en países como Luxemburgo en el que el registro de la propiedad, el registro de hipotecas y el catastro son instituciones diferentes, y no comparten bases de datos gráfica, el notario en la escritura pública debe incluir el certificado catastral.

Esta obligación ha sido establecida desde un principio en los países del este como Bulgaria que desde la promulgación de la ley de Notarios y Actividad Notarial de (6

de Diciembre de 1996) las escrituras redactadas por notario deben de llevar incluida la copia del plano catastral.

Analizaremos ahora cuatro ejemplos de cuatro países representativos que han realizado cambios recientemente en el sentido que estamos comentando.

Que ha pasado con los países del este en los que se restableció la propiedad privada. El ejemplo de Bulgaria.

Como hemos comentado en la mayoría de países del este, Lituania, Letonia, Rumania, Bulgaria, Eslovenia, Hungría, República Checa y Eslovaquia al reestablecerse en los años 90 la propiedad privada, se implementó un sistema unificado de Catastro-Registro de la propiedad, desarrollado a nivel nacional en cumplimiento de las normas europeas e internacionales. De esta forma se garantiza un registro más eficaz y fiable asegurando una mejor coordinación entre los componentes técnicos y jurídicos.

En el caso de Bulgaria, quizás el país menos desarrollado de la Unión Europea, la ley de Catastro y Registro de la Propiedad que entró en vigor en abril del 2000 se redactó para servir como base de la reforma del sistema registral, y señala que en el nuevo sistema se define una única base catastral de datos multipropósito para todas las propiedades del país, que debe servir a los ciudadanos, empresas y administraciones públicas.

En aplicación de esta ley a partir de ese año se trabajó con la ayuda económica de la Comisión y el asesoramiento de otros países Europeos en la creación de esta base de datos única multipropósito y a través del portal OSS se da acceso a ella vía Internet a todas las administraciones públicas y ministerios; a profesionales (como Notarios, agrimensores y agentes inmobiliarios), bancos, compañías de telecomunicaciones y ciudadanos, asegurando el acceso igualitario de todos a los datos y simplificando el proceso de recogida de la información, ahorrando tiempo y dinero a los profesionales y a los ciudadanos.

Así desde 2009 los datos del catastro y del registro están centralizados en una única base de datos. El identificador de los bienes en los mapas catastrales y en el registro de derechos es único y es la referencia catastral, de forma que un usuario puede ver on line en Internet conjuntamente los datos catastrales y los derechos y restricciones de un bien inmueble.

En la actualidad, dentro de este sistema se están implementando los procedimientos y herramientas informáticas para realizar las alteraciones en esta base de datos por Internet.

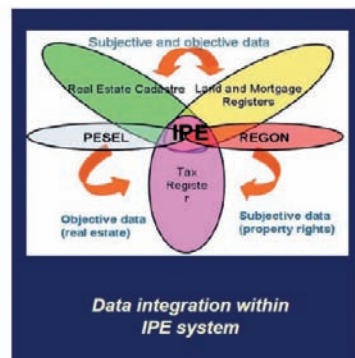
La información es posible consultarla a través de este enlace http://www.eurocadastre.org/pdf/cadastral_systems_IV_2010.pdf o entrando en la página web de esta institución vía <http://www.cadastre.bg/en>

El Interesante Ejemplo Polaco

En Polonia, como hemos dicho, aunque aún con dos instituciones diferentes se está avanzando de forma rápida para unificar bases de datos. Desde 2003 se están digitalizando los registros de la Propiedad e Hipotecas. Además la ley de Registros en su artículo 26. 1 señala que los datos que definen el bien inmueble que se registra son los datos catastrales y desde 1983 se está trabajando para coordinar ambas bases de datos que han estado 50 años separadas. Además esta labor viene favorecida por un gran proyecto de establecer una Infraestructura de Datos Espaciales en Polonia, con subvención de la Unión Europea.

Para ello primeramente se ha creado la herramienta: la Plataforma Electrónica Integrada “Integrating Electronic Platform” (IPE) que permite, como señala la nueva ley, el intercambio de datos entre las instituciones El Catastro (registro de tierras y edificios), los registros de escrituras (new land book), el registro de impuestos sobre propiedades, el registro de granjas y el registro de solicitudes de la Política Agrícola Común(IACS), el censo de población (PESEL), el registro nacional de actividades económicas (REGON) (figura 6).

Figura 6



Paralelamente a la creación de la herramienta se estableció como un proyecto prioritario estratégico para el gobierno de la nación, el proyecto ZSIN Sistema Integrado de Información de Bienes Inmuebles “INTEGRATED SYSTEM OF REAL ESTATE INFORMATION: que comprende la soluciones legales, organizativas y técnicas para establecer una base de datos confiables y actualizados de la información sobre los bienes inmuebles.

El objetivo general del sistema integrado de información de bienes inmuebles (ZSiN) es mejorar la eficiencia y la eficacia de la administración pública en el campo del registro de los derechos de propiedad y ofrecer información combinada de los distintos datos sobre inmuebles para su uso legal, comercial, financiero y fiscal.

La información sobre este proyecto está disponible en este enlace http://www.eurocadastre.org/pdf/Spain_june_10/presentaciones_catastro_actividad_economica/5experiencia_poland_JOLINSKA.pdf.

Para desarrollar este proyecto el Gobierno estableció un equipo multidisciplinar de responsables de la administración del estado que fueran los encargados de definir y desarrollar el Sistema Integrado de Información sobre Bienes Inmuebles, y aprobó el desarrollo de este sistema dentro de la Ley sobre infraestructura de información espacial que es la trasposición de la directiva INSPIRE (1) en el ordenamiento jurídico polaco. La directiva INSPIRE exige, entre otros datos, poner a disposición los límites

de parcelas y su superficie, así como identificadores de manera uniforme para todo el territorio para poder acceder a todos los datos de forma combinada.

El plan inicial del proyecto contempla

- Una primera fase, que estará completa a finales de 2011 en la que:
 - Se crea un repositorio central que contienen todos los datos de los registros y catastros, actualizados por ciclos (y a partir de 2013 en tiempo real), disponibles a través de servicios estándar estipulados en INSPIRE.
 - Un punto único de acceso a toda la información sobre un bien inmueble, tanto a los datos catastrales como a los registrales, dicha información se complementa con Ortofotomapas digitalizados.
 - Automatización de los procesos de actualización de los datos del Catastro y del Registro de Propiedades e Hipotecas.
- En una segunda fase, que estará completa a finales de 2016:
 - El Catastro y el Registro de la propiedad compartirán base de datos dentro del sistema ZSIN.
 - Los Notarios proporcionarán a ZSIN los extractos de actas notariales, en archivos electrónicos estándar, que permitirán la automatización del proceso de actualización de base de datos ZSIN.
 - Se comunicarán electrónicamente y de forma estándar los cambios catastrales-registrales a los otros organismos del sistema (PESEL; REGON) etc....

Los objetivos del proyecto son crear servicios orientados a los usuarios y facilitar el acceso a datos asociados que permitan

(1) INSPIRE (Infrastructure for Spatial Information in Europe) es una iniciativa de la Comisión Europea cuyo funcionamiento se recoge en la Directiva 2007/2/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de marzo de 2007, publicada en el Diario Oficial de la UE (DOUE) el 25 de Abril de 2007, que tiene como objetivo la creación de una Infraestructura de Datos Espaciales en Europa.

estimular el mercado inmobiliario, permitir análisis de datos, mejorar la eficacia de los sistemas de valoración con efectos fiscales verificando los precios de las transacciones y con ello mejorar sucesivamente la calidad de los datos.

Un ejemplo de evolución: Dinamarca

Un país que nos puede servir como ejemplo de evolución hacia la integración y creación de una base de datos compartida por todos, es Dinamarca que acaba de poner en funcionamiento su nuevo e-Catastro, un sistema llamado “MIA-miniMAKS”, similar a las que ya existen en el resto de los Países Nórdicos y cuya creación ha sido posible gracias al desarrollo tecnológico en los Sistemas de Información Geográfica y en las comunicaciones, y al uso de datos digitales estandarizados e interoperables.

El sistema está descrito en el documento: New Danish e-Cadastre and its role in the Danish e-government. 2011.de Pia Dahl Højgaard, Cadastre and Legal Autho-

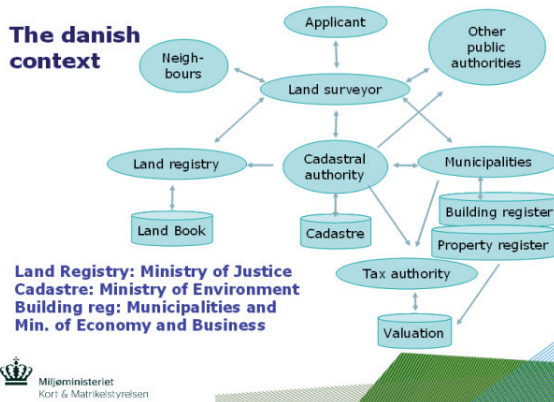
rity, National Survey and Mapping, Denmark que es posible consultar a través de éste enlace http://www.eurocadastre.org/pdf/Budapest_june_2010/e-Cadastre%20Denmark%20PCC%20june%202011.pdf. (figura 7).

Dinamarca es uno de los 8 países de la UE en el que el Catastro y el Registro de la Propiedad continúan siendo dos instituciones independientes, y en este caso además en ministerios diferentes, pero con el nuevo sistema “MIA-miniMAKS” los datos catastrales se distribuyen a los registros de la propiedad, a los otros ministerios y a los municipios para que sean la base de sus funciones.

El Registro de la Propiedad Danés se ocupa de las llamadas 3R (“Rights, Restrictions and Responsibilities”), es decir derechos (títulos), restricciones (servidumbres y servicios públicos) y responsabilidades (hipotecas).

El Catastro, por su parte, es responsable de señalar el identificador de las parcelas, la superficie de estas, los límites, las parcelas que forman una unidad registral y las restricciones como zonas forestales protegidas, suelos contaminados, zonas sujetas a ley de costas, etc.

Figura 7



Por supuesto, en el caso de Dinamarca, como en el caso de los Registros de Propiedad de Reino Unido, Irlanda, Suecia, Finlandia, Estonia, Polonia, Holanda, Alemania, Austria, República Checa, Hungría, Eslovaquia, Eslovenia, Rumania, Bulgaria, Grecia, Noruega, Suiza e Islandia todos los bienes inmuebles deben estar, por ley, registrados y localizados en un mapa continuo para todo el territorio del que se obtiene su forma y superficie y se ha introducido un identificador del Bien Inmueble común entre Catastro y Registro de la Propiedad.

El Ejemplo Suizo

Otro país que en los últimos meses ha implementado nuevos mecanismos de coordinación y cooperación ha sido Suiza, que aunque sin pertenecer a la UE, colabora en este y otros temas con las Instituciones Europeas.

El Código Civil Suizo, como en el caso de los países señalados en el epígrafe anterior, se rige por tres principios básicos:

- No se reconoce la titularidad si no está inscrita. Art. 656 (obligatoriedad del registro)
- No se inscribe sin levantamiento topográfico. Art.950 (obligatoriedad disponer de una cartografía como base)
- El levantamiento topográfico debe identificar los límites de la finca. Art. 669. No basta como en el Reino Unido, Irlanda o Malta, con disponer de un topográfico aparente, es necesario disponer de un verdadero catastro, un sistema de información geográfico con una cartografía continua en el que se han delimitado los derechos.

En este país, hasta 2008 el catastro y el registro estaban separados, pero con la

entrada en vigor de la Ley de Geoinformación del 2008, no solo se unifican catastro y registro en una base de datos, sino que se da un paso más; el Catastro debe mostrar la situación legal completa, incluyendo además de los derechos privados, los públicos y las restricciones

Esta ley obliga a cada organización responsable a reflejar los distintos derechos y restricciones sobre la información catastral y obliga a catastro a difundir estos datos.

Para conocer mejor este nuevo sistema del catastro suizo se puede acceder a través del enlace www.cadastre.ch a “The cadastre of Public Law Restrictions (PLR) on Landownership in Switzerland” (figura 8).

Figura 8



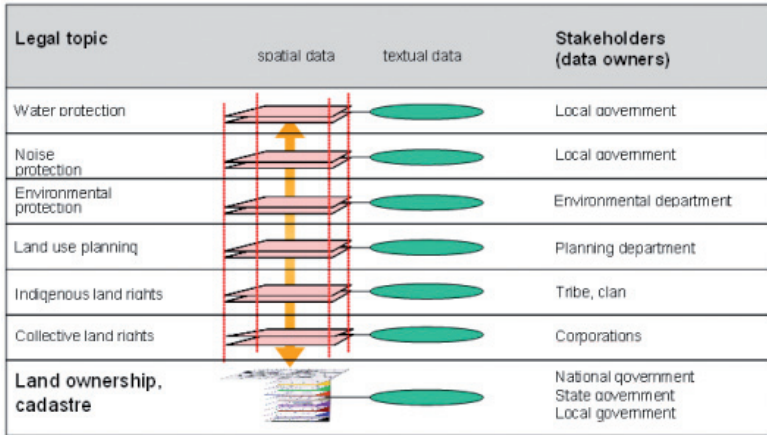
El objetivo es establecer un sistema de información oficial para todo el país que proporcione una compilación fiable de las restricciones legales más importantes. El proyecto estará completo en 2019 (figura 9).

En un primer paso el Catastro ha recogido los datos de dos de los cinco cantones.

Las capas que contiene el sistema son: los derechos privados, los bienes de derecho común, los planes de uso del suelo y la protección medioambiental.

Hay un aspecto que me gustaría resaltar por su importancia. Para crear un sistema como este, el catastro suizo señala que ha sido necesario compartir entre todos los

Figura 9



implicados un marco geodésico común y un modelo digital de datos común ya que sin estos requisitos es muy difícil combinar datos y hacerlos interoperables.

La figura del Agrimensor y del Notario en relación con los catastros-registros de la propiedad Europeos

En la mayoría de los países europeos existen dos figuras clave en el tráfico inmobiliario: el llamado Agrimensor “Land Surveyor” y el Notario.

Cualquier modificación de los límites de la propiedad (División, segregación, fusión, ampliación, o simplemente una corrección de los datos catastrales) se recoge en un documento que es elaborado por el agrimensor y firmado por los interesados (por ejemplo, vendedores y compradores, o interesado y colindantes). El propósito de la base de este documento consiste en registrar el acuerdo de las partes en cuanto a la posición de los

nuevos límites y debe ser firmado por los propietarios (o los titulares del derecho) o por sus representantes.

Este documento se presenta ante catastro para su verificación.

Actualmente este procedimiento previo se realiza en la mayoría de los casos por Internet. El catastro comprueba y asigna, si es necesario, la nueva referencia catastral.

La función del Inspector Catastral, según se recoge por ejemplo en la ley Rumanana, está muy clara: en base a la documentación aportada (en papel y en la mayoría de los casos de forma digital, verifican que sea correcta la localización y la representación de las parcelas y que se adapten a las otras capas de información, y en su caso concuerden con las parcelas colindantes, sin solapamientos ni huecos; verifican la superficie y la referencia catastral y le asignan la nueva referencia cuando de una división o segregación se trate.

El documento una vez verificado generalmente se devuelve al agrimensor, y si es necesario inscribirlo en el Registro de la Propiedad, es el agrimensor quien lo presenta entonces ante el notario.

El Notario realiza sus funciones y es el encargado de elaborar la escritura y presentarla, o bien ante el registro (en el caso de que no esté unificado con el catastro) o bien directamente en el catastro cuando se han unificado estas funciones.

Cuando el registro de la propiedad es una organización diferente del catastro, o bien es el registro el encargado directamente de actualizar la base catastral, o on-line la escritura y el documento catastral previo para su inclusión definitiva; En muy pocos casos, como en Luxemburgo, el Notario también tiene que enviar la escritura una vez registrada también al catastro.

En alguno de los países en que catastro y registro están unificados, para hacer el proceso mas efectivo, se deja corregido ya en los planos catastrales, en una situación provisional que pasa a ser definitiva automáticamente cuando el registro de titularidad se hace efectivo.

La figura del Notario es obligatoria en casi todos los países, pero es voluntaria en otros como Luxemburgo o los países Bálticos. Sin embargo incluso en los casos en que es voluntaria está generalizado su uso. Aunque las reglas pueden ser muy diferentes, por ejemplo en Dinamarca cuando se transfiere parte de la propiedad y ese valor no excede DKK 40,000 (EURO 5330), la escritura de propiedad puede ser sustituida por una declaración privada de los propietarios. O en Portugal donde desde 2009 las escrituras públicas no son obligatorias.

Los Agrimensores solo son necesarios cuando se modifican los límites de las parcelas ya que en otros casos basta con hacer constar la referencia catastral; y desde que los datos catastrales, mapas y ortofotos, están disponibles en Internet en muchos casos los propietarios o los notarios cuentan con herramientas proporcionadas por las instituciones catastrales (Dinamarca, Holanda , Lituania...) para señalar los nuevos límites sobre la información catastral y recoger vía Internet el consentimiento expreso de ambos titulares.

Los agrimensores no son en la mayoría de los casos funcionarios públicos y al contrario de lo que ocurre en la mayoría de los países con los Notarios, su participación no es obligatoria. Por ejemplo en Suecia, como en España, estas tareas las realizan los funcionarios de catastro en colaboración con los municipios y otras administraciones.

En la mayoría de los países las funciones y responsabilidad del Notario son similares a las de los notarios españoles pero con diferentes matices. Como por ejemplo la obligatoriedad en algunos países del registro electrónico de las escrituras bajo la responsabilidad del Notario que con su firma electrónica garantiza la veracidad de los datos digitalizados. O la posibilidad de cobro electrónico por Internet, por ejemplo ya en el 40% de las escrituras de propiedad formalizadas en Holanda.

En la mayoría de los países los notarios tienen también la obligación de corregir los datos incorrectos en los documentos públicos y comunicarlo al catastro-registro.

En los países que venían de economías comunistas como Lituania o Letonia los notarios empezaron a funcionar a partir de 1992 y en algunos casos tienen naturaleza privada. Así por ejemplo en Bulgaria, después de la promulgación de la ley de Notarios y Actividad Notarial (de 6 de Diciembre de 1996), en 1997 es cuando comenzaron su actividad los notarios privados.

Nuevos mecanismos de actualización

Como estamos viendo los desarrollos tecnológicos en los sistemas de Información Geográfica y en las comunicaciones han cambiado también la forma en que los Notarios se relacionan con los catastros-registros Europeos.

En muchos de los países que hemos analizado: Dinamarca (proyecto MIA-miniMAKS), Finlandia, Rumania (proyecto e-Terra), Eslovenia, Bulgaria (proyecto OSS), Alemania (proyecto AAA) y Polonia, entre otros, se está haciendo una importante labor de centralización de todas las bases de datos de los registros distribuidos en el territorio y se están estandarizando los procesos relativos a la verificación de la documentación, la digitalización, los modelos de datos que permitan hacerlos interoperables, los flujos de comunicación etc.... y sobre todo se están automatizando los procesos para lograr mayor eficiencia.

La mayoría de los países han implementado o están implementando los procedimientos y herramientas informáticas para remitir los datos vía Internet. Organizaciones como el Kadaster holandés permiten a los Notarios la remisión de las escrituras y la corrección de datos gráficos y literales a través de Internet utilizando los aplicativos del propio Kadaster y con su firma electrónica el Notario se hace responsable del contenido de dichas escrituras.

Por ejemplo una de las más importantes actividades recientes del Catastro-Registro Lituano es el desarrollo de un servicio pú-

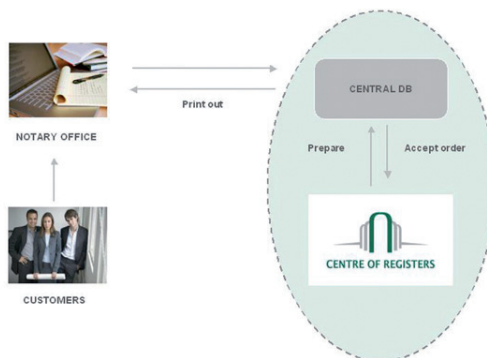
blico electrónico para transacciones de bienes inmuebles (NETSVEP) desde 2009.

El objetivo de NETSVEP es aplicar el principio de una ventanilla única sobre las transacciones de bienes, inmuebles y ofrecer mejores servicios electrónicos para acceder a los datos catastrales y registrales por parte de los notarios y los interesados en una transacción, permitir la preparación automatizada de datos de transacciones y documentos, el registro de los derechos y almacenar estos documentos de forma electrónica.

Permite realizar una transacción completa en un tiempo más corto, realizando todas las acciones relacionadas a la adquisición de bienes inmuebles y el registro de los derechos correspondientes sin salir de la oficina del Notario. El notario que va a verificar la transacción recibe la información por Internet, los datos catastrales, la titularidad, si el bien está hipotecado, embargado o si tiene alguna restricción o algún requisito que impida o dificulte el registro; y a petición del interesado, puede registrar los derechos de propiedad de bienes inmuebles en el registro-catastro electrónicamente.

El proceso NETSVEP queda descrito de forma sencilla en el gráfico (figura 10).

Figura 10



Conclusión

Como se ha descrito todos los países europeos están caminando en la misma dirección, compartiendo sus datos, evitando duplicidades y tratando de crear un sistema más transparente, eficiente y multifinalitario que repercuta en un mejor servicio al ciudadano.

Todos los procedimientos de coordinación que se han descrito en este artículo

conllevan largos procesos de trabajo de armonización, compromisos y acuerdos de las instituciones, nuevas leyes y un fuerte componente tecnológico, ya que es necesario hacer los datos y los sistemas informáticos interoperables.

Notarios, Registradores de la Propiedad y Catastro estamos destinados inevitablemente a entendernos y a cooperar. Hagámoslo cuanto antes aprendiendo de nuestros propios vecinos Europeos. ■