

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)
<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA:

SISTEMAS REGISTRALES:

FRANCÉS, ESPAÑOL, ALEMÁN, ITALIANO, Y AUSTRALIANO

INTRODUCCION:El informe que a continuación verá es acerca de los sistemas registrales en el derecho comparado, explicando uno a uno cada uno de los sistemas actuales, primero se da una explicación acerca del sistema latino que es el que sienta la base de los sistemas de países con los cuales comparte raíces, luego se explican uno a uno los sistemas francés, español, australiano, alemán e italiano.

ÍNDICE DE CONTENIDO

DOCTRINA SISTEMAS REGISTRALES

CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN.....	4
NOTARIADO TIPO FRANCÉS (o LATINO PURO): NOTAS TIPIFICADORAS.....	6
a) Doble carácter del Notario.....	7
b) Caracteres de la función.....	8
c) Competencia.....	10
d) Organización.....	11
PAÍSES QUE SIGUEN EL SISTEMA LATINO.....	12
Francia.....	12
EL SISTEMA REGISTRAL AUSTRALIANO.....	15
1.- EL REGISTRO.....	15
1.1.- ORÍGENES.....	15
1.2.- CONCEPTO Y OBJETIVOS.....	16

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

1.3.-	NORMATIVA APLICABLE.....	17
1.4.-	ORGANIZACIÓN INTERNA Y EXTERNA.....	18
1.5.-	CONTENIDO.....	18
1.6.-	EFFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN.....	19
1.7.-	ACCESO E INFORMACIÓN.....	21
2.-	EL CATASTRO.....	22
2.1.-	ORGANIZACIÓN INTERNA Y EXTERNA.....	22
3.-	RELACIONES CATASTRO-REGISTRO.....	23
	LEGISLACIÓN:.....	23
EL SISTEMA REGISTRAL GERMANICO.....		24
1.-	EL REGISTRO Y EL CATASTRO EN ALEMANIA.....	25
1.1.-	EL REGISTRO.....	26
1.1.a)	ORÍGENES	26
1.1.b)	CONCEPTO Y OBJETIVOS.....	26
1.1.c)	NORMATIVA APLICABLE.....	26
1.1.d)	MARCO ADMINISTRATIVO.....	28
1.1.e)	CONTENIDO.....	29
1.1f)	EFFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN.....	31
1.1 g)	ACCESO E INFORMACIÓN.....	33
1.2.	EL CATASTRO.....	33
1.2.a)	ORÍGENES.....	33
1.2.b)	CONCEPTO Y OBJETIVOS :.....	34
1.2. c)	NORMATIVA APLICABLE:.....	35
1.2. d)	MARCO ADMINISTRATIVO:	35
	ESTADO ADMINISTRACIÓN CATASTRAL:.....	36
1.2. e)	CONTENIDO DEL CATASTRO.....	37
a)	la finca catastral:.....	37
b)	contenido del folio catastral:.....	38
c)	el catastro como base de información territorial :.....	39
1.2. f)	EFFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN.....	40
1.2. g)	ACCESO E INFORMACIÓN.....	41
1.3.	RELACIONES CATASTRO-REGISTRO.....	42
EL SISTEMA REGISTRAL FRANCES.....		44
EL REGISTRO.-.....		44
A)	Legislación que lo regula.....	44
B)	Notas características.....	44
C)	Actos inscribibles en el registro. Se pueden clasificar en cuatro	

grandes grupos:.....	48
EL CATASTRO.-.....	49
ANTECEDENTES	50
MARCO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO.....	50
FUNCIONES DEL CATASTRO.....	51
SISTEMA DE VALORACIONES CATASTRALES.....	54
EFICACIA DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL.....	57
LA RELACIÓN DEL CATASTRO CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	58
EL SISTEMA REGISTRAL ITALIANO.....	61
1.- EL REGISTRO.....	62
1.1.- Orígenes.....	62
1.2.- Concepto y Objetivos.....	62
1.3.- Normativa aplicable.....	63
1.4.- Marco Administrativo y Organización Interna.....	63
1.5.- Contenido.....	64
1.6.- Efectos de la Inscripción.....	64
1.7.- Acceso e Información.....	65
2.- EL CATASTRO.....	66
2.1.- Orígenes.	66
2.2.- Concepto y Objetivos.....	66
2.3.- Normativa aplicable.....	67
2.4.- Marco Administrativo y Organización interna.....	68
2.5.- Contenido.....	68
2.6.- Efectos.....	71
2.7.- Acceso e Información.....	72
3.- RELACIONES REGISTRO-CATASTRO.....	73
SISTEMAS INMOBILIARIOS REGISTRALES.....	75
(1) SISTEMA FRANCES.....	75
(2) SISTEMA ALEMÁN.....	76
(3) SISTEMA ESPAÑOL.....	77
(4) SISTEMA AUSTRALIANO (Sistema Torrens).....	78

DOCTRINA SISTEMAS REGISTRALES

CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN.

[Gimenez-Arnau E.]¹

Según se atiende a la naturaleza de la función, al alcance de la misma, al modo de realizarla, a la intervención del Estado en ella, o a los efectos del documentó notarial, se puede establecer distintos criterios de clasificación del Notariado en el Derecho comparado. Así se explica que puedan llegar a separa doctrinalmente cinco especies distintas de organizaciones o sistemas notariales si bien es lo cierto, que a la hora de precisar diferencias entre estos distintos grupos no se aprecian las bastantes para establecer tan varia diversidad. Antes bien, se observan fundamentales coincidencias que permiten reducir el número de miembros de la clasificación, aunque haya que dejar siempre a salvo, determinados matices locales o claras especialidades en aspectos no fundamentales, que constituirán variedades dentro de un determinado grupo.

Es frecuente por ello en la doctrina moderna reducir los miembros de clasificación: cuatro para LA GRASSERIE, tres para MOSCATELLO, y dos únicas categorías –Notariado libre y Notariado función– que parece ser el patrocinado por AZPEITIA.

La coincidencia en el número de grupos no supone coincidencia en los criterios de clasificación, que cada autor apoya en distinto punto de vista. Para nosotros es fundamental el carácter de la actuación o función notarial. Según lo que ella suponga y según la trascendencia jurídica que tenga, pueden establecerse grupos perfectamente deslindados. Importará poco que las normas orgánicas tengan uno u otro alcance; servirá para establecer matices

accesorios el que la jurisdicción notarial sea exclusiva o compartida. Si el Juez u otro funcionario puede hacer y hace lo que haría el Notario, actúa como Notario. Se podrá entonces hablar –por consecuencia de circunstancias históricas variables en cada país– del Juez-Notario, por ejemplo; pero cuando actúe como Juez no será Notario, y cuando actúe como Notario no será Juez, o al menos no ejercerá funciones judiciales.

Por estas razones no nos parece suficientemente característico el tipo de Notario germánico, que no se presenta con carácter uniforme en los diversos estados alemanes, y que aun teniendo diferencias orgánicas considerables con nuestro Notariado español (pongamos como término de comparación) no supone distinta manera de concebir la fe pública (salvo el típico Notariado judicial de Badén), sino un estado de relativo retraso –comparado con el resto de las legislaciones– en relación con el problema de la separación funcional de las dos órbitas, judicial y extrajudicial. Así resultan –en nuestro modo de ver– y en atención a la función que desarrollan dos tipos fundamentales de Notarios: el sajón a que suele llamarse privado y el latino al que se denomina público. Es decir: el que no representa y el que representa al Estado, o la sociedad y por ello no da o da carácter público (u oficial mejor dicho, para no confundir la publicidad solemnizadora con la publicidad o notoriedad de hecho) al acto en que interviene.

La contraposición Notario público y Notario privado no deja de ser equívoca; pues incluso el Notario de los países sajones realiza una cierta función pública al autenticar firmas. Por eso es por lo que preferimos usar las denominaciones Notariado latino y Notariado sajón, que son más expresivas y se prestan a menos confusiones. Si se habla de profesional y de funcionario, de Notario libre, oficial o profesional-funcionario, se incurre fácilmente en confusiones: en cuanto la función notarial, aunque sea pública, va, por lo general, acompañada de un carácter

profesional o libre; y considerada como profesión no deja de tener un carácter oficial, en cuanto el Estado regula el ejercicio de la función como el de las demás profesiones liberales, y persigue el intrusismo; como en el caso del Médico, del Abogado, del Arquitecto o del Farmacéutico.

Según sostiene CÁMARA "la expresión Notariado de tipo latino, o Notariado latino tiene hasta cierto punto un valor convencional... El Notariado latino existe en países de neta ascendencia germánica, como Alemania y Austria; en otros de plural origen racial, como Suiza, Bélgica y Holanda; en Grecia, madre de nuestra cultura, e incluso, con un criterio liberal, en algunas naciones asiáticas, como Turquía y Japón. El Notariado de tipo anglosajón forma parte de los que PONDE llama "de evolución frustrada" dentro de la que se incluye también a los Notarios que viven bajo el signo de la "estatización" de tal modo que el Notario es un simple funcionario al servicio de la Administración... El Notario latino... produce un tipo especial de documento, el instrumento público..., el Notario anglosajón no redacta el documento en que interviene, ni cambia su naturaleza".

En nuestra Introducción al Derecho Notarial (Madrid, 1944) admitimos ut tertius genus, subgrupo en el que incluimos el Notariado alemán, el austríaco el suizo, en calidad de tipos intermedios; pero en realidad cabe establecer un clasificación bímembre aunque los dos tipos extremos –Notariado latino, Notariado sajón– admitan multitud de variedades.

NOTARIADO TIPO FRANCÉS (o LATINO PURO): NOTAS TIPIFICADORAS.

El grupo más extenso, la figura notarial más difundida corresponde al llamado Notariado francés, de profesionales-funcionarios y

también tipo latino por la difusión que ha alcanzado en los países de este origen, no porque su organización provenga del derecho de Roma. La fuerza de absorción de este sistema es enorme, pues incluso países que no se inspiraron de una manera directa en el patrón francés tratan de acercarse a él.

La Unión Internacional del Notariado latino tiene ya entre sus miembros a países que no encajan de manera total en este tipo de organización notarial, así como otros cuya admisión está pendiente por las dudas que su sistema legal plantea respecto a si pueden o no ser encajados en el mismo genérico patrón.

Tratando de resumir los caracteres del grupo se puede señalar:

- a) En cuanto al que desempeña la Función. –Actúa como funcionario y a la vez como profesional del Derecho.
- b) En cuanto a la finalidad. –El documento público intervenido por Notario tiene una triple finalidad: construye (jurídicamente hablando), solemniza y autentifica.
- c) En cuanto a la competencia. –Abarca –en el orden teórico– toda la esfera extrajudicial, comprendiendo en ella las actuaciones de la llamada jurisdicción voluntaria.
- d) En cuanto a la organización. –Aunque apoyada en una base corporativa está sometida a la autoridad del Estado, a través de órganos administrativos de la Administración Central.

a) Doble carácter del Notario.

La definición legal de la Ley de 1862 puede hacer pensar que el Notario no es más que un funcionario público, y como tal una rueda más en la compleja administración de la sociedad estatal, encajada en la serie de mecanismos cuya misión es regir los públicos intereses. Semejante concepción ha llevado –en ocasiones– a

olvidar el fundamento y la razón de ser histórica de la Institución.

Considerar al Notario como un mero funcionario obligaría a mecanizar su función; a convertirlo en un «amanuense oficial del Estado» autorizado por delegación de éste –y dentro de los términos de la competencia territorial–; hacerle un autentificador en serie de actos y contratos sin otra facultad que la de rehusar su intervención a los actos ilícitos, inmorales o contrarios a las Leyes.

El Notario latino, el Notario español especialmente, es algo más que todo eso: no se puede olvidar la función de colaboración que presta el Notario a la correcta formación del negocio que sancionará al imponer su signo notarial. Esta colaboración es tan importante que en la doctrina se asigna al Notario un magisterio unánimemente calificado –en sentido metafórico– de sacerdotal.

Poniendo fin a toda posible duda, el Reglamento Notarial vigente ha sancionado esta doble condición del Notario, estableciendo que «los Notarios son a la vez profesionales del Derecho y funcionarios públicos» 8. Esto no obsta para que el mismo texto legal haya extendido las medidas (especialmente en materia de documentos) encaminadas a evitar la dañosa competencia profesional (especialmente incrementando la contratación sujeta a reparto).

b) Caracteres de la función.

Acaso en punto al alcance de la actuación es donde más típicamente se manifiesta con caracteres netos este sistema latino notarial. Supone:

1. Colaboración a la construcción técnica de la estipulación de actos que recogerá el documento. Aun en los casos en que haya procedido asesoramiento de Letrado, no se puede desconocer este aspecto de la actuación notarial, a la vista de las normas que le

obligan a examinar los proyectos o minutas que presenten los interesados y a negar su autorización en los casos de incapacidad legal, falta de representación, incumplimiento de normas administrativas, oposición a la Ley, la moral o las buenas costumbres u omisión de los requisitos necesarios para la validez del acto.

2. Colaboración a la construcción jurídica en cuanto es su intervención que hace nacer eficazmente los negocios jurídicos formales. Este aspecto no se ve claro –ya que predomina el aspecto probatorio– en los negocios jurídicos consensuales, que hoy, inspirada la contratación en principios de carácter generalmente aformalista, son los más frecuentes.

Esto es lo que nuestro Reglamento recogiendo la técnica de MONASTERIO llama exteriorización de la representación jurídica, es decir –empleando un expresión más asequible–, solemnización o elevación de un acto a la categoría de público (si la forma es potestativa) y a la categoría de legalmente existente (si la forma es requisito ad existentiam).

3. Autenticación, es decir, imposición de la fe pública en su más estricto sentido, al acto notariado que adquiere veracidad plena, a salvo los vicios c falsedad o simulación. No quiere esto decir que la veracidad del documento notarial sea una presunción juristantum (como debiera ocurrir), porque la autonomía judicial en cuanto al hecho a-quo ha llevado a nuestra Jurisprudencia a menospreciar el efecto probatorio del instrumento público.

Tampoco deben considerarse como sinónimos los términos formalización, solemnización o exteriorización formal, por una parte, y autenticación por otra. Es lo frecuente que ambos efectos se produzcan simultáneamente y conjuntamente. Pero puede coexistir separadamente como se ve claramente cuando estamos en

presencia de un acto solemne (con solemnidad ad substantiam) como el testamento. El testamento notarial abierto constituye un documento auténtico, y si no hay falsedad lo que en él se dice es cierto; pero será, sin embargo, ineficaz (inexistente por defecto de forma) si no se han cumplido los requisitos legales que rigen el aspecto formal. Por el contrario, el testamento cerrado, o el ológrafo entregado al Notario, requieren, aunque sea notarialmente perfecto, una adveración o prueba posterior, porque el acto de otorgamiento o de entrega no tiene valor solemnizador (el contenido es ajeno a la actuación notarial), sino meramente probatorio de semejante circunstancia.

c) Competencia.

Es característico de este tipo que su órbita jurisdiccional abarca solamente las actuaciones extrajudiciales y teóricamente todas ellas. Justificando esta específica competencia –que en el orden histórico tarda a producirse, por confundirse en el genérico concepto de fe pública la judicial y la extrajudicial– se habla de que el tipo de Notario latino corresponde al de Juez en la paz o en la normalidad. Su misión es la de presidir las relaciones contractuales –claramente sepadas de la intervención judicial– y los hechos o declaraciones no contenciosas se producen voluntariamente sin producir contrato. Se limita el Notario a reconocer un Derecho no discutido o a establecer un hecho real del que pueden derivarse consecuencias jurídicas; pero sin que esta derivación entre en el campo judicial.

Concurren a obscurecer este carácter del Notariado latino, por un lado la existencia de la llamada jurisdicción voluntaria; por otro, la atribución de funciones notariales, por conveniencias administrativas o exigencias de estados preliminares, a personas

ajenas a la profesión notarial. De ambas cuestiones nos ocuparemos –con aplicación especial al caso de España– al estudiar los problemas que presenta la función notarial (instrumento público).

d) Organización.

El doble carácter de la actuación notarial hace que en los problemas orgánicos haya de tenerse en cuenta dos factores: el interés profesional, que aconseja la organización corporativa, y el interés público, que exige una intervención y vigilancia del Estado, que confía a los Notarios una delegación permanente de la fe pública. Por ello, aparte el sometimiento jerárquico que se deriva de la condición de funcionarios y sujeta al Notario a una organización típicamente administrativa, corresponde al Estado:

1. Asegurar las condiciones profesionales y técnicas de los nombrados o de los aspirantes al nombramiento.
2. Señalar la competencia territorial recíproca de los Notarios.
3. Fijar las normas generales para garantizar el resultado de la función y las generales de Derecho adjetivo a que debe sujetarse el documento notarial.

En el equilibrio entre los caracteres de profesional y funcionario, el Notario no depende de modo directo de autoridad administrativa alguna: ejerce su función con una autonomía total y sin más límites que los que marcan las Leyes. Depende, en cambio, de un Organismo corporativo que es a modo de órgano administrativo intermedio. Pero no puede identificarse totalmente con los de ese carácter porque tampoco la Jurisdicción Colegial afecta a la función, sino a los que la desempeñan.

PAÍSES QUE SIGUEN EL SISTEMA LATINO.

Con múltiples matices e inevitables variedades en los detalles, que no afectan a la genérica unidad del tipo, siguen este sistema los siguientes países: En Europa: Francia, Italia, Portugal (con un marcado sentido funcionarista), Alemania Federal (en algunos Estados), Austria, Holanda, Estado Vaticano, Luxemburgo, algunos Cantones de Suiza y Grecia.

Como una variedad del tipo intermedio (Notariado judicial o funcionarista) que se presenta en algunas comarcas alemanas y suizas, puede también considerarse el Notariado de la Rusia Soviética, en la que el Notario del Pueblo es un Magistrado con funciones de fehcencia en los actos privados en que intervie estando además encargado de la jurisdicción matrimonial y de la función de asesor jurista (Abogado popular de todos los ciudadanos).

En Asia se pueden señalar a Turquía y al Japón.

Y en América, Argentina, Bolivia, Brasil, Canadá (provincias francesas), Colombia, Costa Rica, Cuba, Chile, Ecuador, Guatemala, Haití, Honduras, Luisiana (USA), Méjico, Paraguay, Perú, Puerto Rico y Uruguay.

Venezuela, que pertenece a la Unión I. del Notariado Latino, corresponde sin embargo al tipo sajón.

Francia.

Ponemos este país en primer lugar porque, dejando a un lado precedentes importantes, fueron en realidad las leyes francesas las que recogieron la organización y tradiciones del Notariado latino y forjaron el molde que ha serviq para que se fundieran con ese patrón las organizaciones notariales de multitud de países. Aunque las copias o imitaciones en alguna ocasión hayan mejorado modelo, corresponde a Francia la gloria y el honor de haber

sentado sobre muy sólidos cimientos la función notarial y la organización de la función.

Antes de la Revolución el Notariado en Francia había adquirido personalidad y autonomía: los Notarios ostentaban la delegación del poder real para autor contratos, archivar escrituras, matrices u originales (minutes) y expedir copias (grosses).

La Ley de 25 Ventoso del año XI (16 de marzo de 1803) ratifica esa función que no será ya delegación de poder regio, sino delegación del Poder político del Estado. El Notario no ejerce una profesión liberal, ejerce una función; pero no es un funcionario administrativo: no le paga el Estado, ni está –salvo en lo disciplinario– sometido a la jerarquía administrativa.

Las leyes posteriores no cambian lo fundamental del sistema: con arreglo a la Ordenanza vigente de 2 de noviembre de 1945 "los Notarios son Oficiales públicos establecidos para recibir todos los actos y contratos a los cuales las partes deban o quieran dar carácter de autenticidad inherente a los actos de autoridad pública; y para asegurar en ellos la fecha, conservarlos en depósito y expedir copias, con o sin carácter ejecutivo" (las ejecutivas se llaman grosses y las no ejecutivas expéditions).

El ingreso en el Notariado exige la aprobación de un examen profesional: no se exige título universitario (aunque la mayoría de los Notarios franceses lo tienen), y desde la Ley de 20 de marzo de 1948 la profesión es accesible a las mujeres (en 31 de diciembre de 1959 había en Francia 28 mujeres notarios).

Subsiste en Francia la venalidad o patrimonialidad del cargo: pues aunque de derecho la Notaría no se puede vender, existe el derecho de presentación de un sucesor, que permite exigir a éste una indemnización.

Aparte las asociaciones voluntarias de Notarios, en cada Departamento hay una Cámara de Disciplina; en la sede de cada Tribunal de Apelación (nuestras Audiencias) un Consejo Regional; y bajo la dependencia del «Guardasellos» (Ministro de Justicia) un Consejo Superior del Notariado cuyas atribuciones son importantes y numerosas: prevenir y conciliar las diferencias entre las Cámaras de Notarios, o entre Notarios que no dependan de un mismo Consejo Regional: resolver esas mismas cuestiones con decisiones ejecutivas, e informar al Ministro Guardasellos cuando éste lo requiera, obre proyectos de leyes que interesen a la profesión o afecten a cuestiones profesionales.

La Ley de 25 de Junio de 1973 introdujo modificaciones en el Estatuto de los Notarios. Sus disposiciones fundamentales son de carácter orgánico. Entre ellas, en el art. 10 se regula la posibilidad de habilitar uno o varios sustitutos, oficiales jurados (clers assermentés) que pueden verificar la lectura de la escritura y recoger (sin estar presente el Notario) la firma de las partes interesadas. El documento así firmado se considera auténtico, si posteriormente es firmado por el Notario. Pero no se admite esta delegación de funciones en las escrituras más importantes en las que se exija la presencia de dos Notarios o de dos testigos.

Otra Ley posterior (28 de diciembre de 1973) determina las condiciones que deben tener los clers assermentés para poder ser habilitados.

Creemos que también es interesante hacer constar que la Ley de 26 de noviembre de 1971 había permitido la asociación de los Notarios de una misma residencia, de un mismo Departamento o de Departamentos limítrofes.

EL SISTEMA REGISTRAL AUSTRALIANO

[AEDIRE]²

1.- EL REGISTRO

1.1.- ORÍGENES

Australia es una federación en el ámbito del Commonwealth, formada por seis Estados: Queensland, Nueva Gales del Sur, Victoria, Australia Meridional, Australia Occidental y Tasmania. También integran la federación el Distrito Federal (Canberra) y el Territorio del Norte.

En estos estados predomina el mismo sistema inmobiliario registral: el Sistema Torrens, aunque un siglo atrás el sistema era diferente. Se distinguía dos clases de propiedad:

- la propiedad de quien tenían un derecho que provenía de la Corona, y que suponía por ello una situación inatacable,
- la propiedad de quienes habían adquirido de otra persona por testamento, sucesión intestada, compraventa, donación y otros supuestos. Esta segunda propiedad era más insegura, pues podían darse casos en los que el bien transmitido no perteneciera al transmitente (por ejemplo, supuestos de cargas ocultas).

Pero este sistema no convencía al diputado Robert Richard TORRENS, por lo que propuso que los adquirentes de una finca tuvieran su derecho proveniente del Estado, de manera que su

titularidad estuviera en idénticas condiciones de inatacabilidad que la concedida a los titulares ex novo, consiguiendo así, según M^a.R.VALPUESTA FERNÁNDEZ, el sistema más perfecto de publicidad inmobiliaria Registral.

Sir Robert Richard Torrens (1857-1884)

Robert Torrens llegó con su mujer a la Colonia del Sur de Australia en diciembre de 1840. Trabajó en la Aduana marítima durante 10 años. Desde 1851 hasta 1857 Torrens fue miembro del Consejo Legislativo y, a raíz de la entrada en vigor de la nueva constitución democrática, fue elegido para la Cámara de la Asamblea. Torrens fue recordado por su satisfactoria defensa de la Ley de la propiedad de 1858. Conocido popularmente como el Sistema del Título Torrens, esta Ley permitió con mayor eficacia la transmisión del título de propiedad de las fincas. Las ventajas del Sistema Torrens fueron reconocidas e introducidas en diversas colonias de Australia y fuera de ella a mediados de 1860. Torrens volvió a Inglaterra donde, como miembro de la Cámara de los Comunes, continuó su labor de adopción de este sistema registral, publicando así su obra "The Australian System of conveyancing by Registration of Title". Murió en 1884.

1.2.- CONCEPTO Y OBJETIVOS

El Registro General es una oficina estatal dependiente del Departamento de Justicia y Seguridad Ciudadana (Department of Justice & Community Safety, ACT Government), establecida bajo Registrar-General Act 1993. Uno de los objetivos más importantes son proporcionar un servicio de alta calidad, en tiempo y forma, de todo lo relativo a los títulos de propiedad, aunque también se encarga de registrar nacimientos, defunciones y matrimonios. Esta

oficina recibe, inscribe y proporciona el acceso a los títulos registrales y las transacciones correspondientes en virtud de Land Titles Act 1925, Land Titles (Unit Titles) Act 1970 y Districts Act 1966. También inscribe los poderes notariales bajo las disposiciones de Registration of Deeds Act 1957. El término "registro" incluye folios manuales y digitales; instrumentos y planos.

1.3.- NORMATIVA APLICABLE

Sir Robert Torrens aplicó para los bienes inmuebles el mismo sistema utilizado en la inmatriculación de barcos, dando lugar así al denominado Act Torrens, o Ley de la Propiedad de Australia del Sur de 27 de enero de 1858 (Real Property Act 1858).

A pesar de haber sufrido varias modificaciones, ésta es la que se aplica en Australia actualmente, y en otros países como Canadá, Jamaica, Uganda o República Dominicana entre otros, si bien es cierto que en cada estado australiano rige una ley distinta: en Victoria está vigente la Ley de 1955; en Tasmania la Ley de 1935; en Queensland el Acta del Derecho de Propiedad de 1974; en Nueva Gales del Sur el Acta de Registro de Títulos de 1897 y 1967; y en Australia del Sur el Acta de Registro de Títulos de 1935 y 1973.

Esta ley revolucionó el método de inscripción y registro del título de propiedad de la tierra. La Ley introdujo un sistema para expedir certificados por parte del Gobierno y creó la figura de un registrador central que proporcionara certeza legal al propietario registral. Ello evitó las posibles consecuencias derivadas de frecuentes pérdidas de certificados, y redujo favorablemente los costes por enajenar y arrendar la finca.

La Ley del Derecho de Propiedad de 1936 remite a la Ley de la Propiedad de 1886 para definir lo que se entiende por "finca registral". Así, en su art. 3 afirma que en toda finca registral se incluye y se extiende a todas las propiedades transmisibles e intransmisibles de cualquier clase y descripción, y todos los inmuebles y derechos sobre la finca. Real Property Act 1886 consta de 21 Secciones, con un total de 277 artículos.

1.4.- ORGANIZACIÓN INTERNA Y EXTERNA

En cada Estado australiano hay una oficina donde el Registro de la Propiedad asume sus funciones, el cual depende de la federación del Commonwealth, lo que provoca grandes retrasos en su funcionamiento. El Registro de la Propiedad (Registrar General's Office) depende del Departamento de Justicia y Seguridad Ciudadana (Department of Justice & Community Safety, ACT Government), establecida bajo Registrar-General Act 1993, en el que hay un Registrador General, y varios asesores técnicos, jurídicos, topógrafos, etc. Una diferencia notable respecto a los demás sistemas registrales es que los notarios no intervienen en formalizar las transmisiones de derechos reales inmobiliarios.

1.5.- CONTENIDO

Hay que partir de la idea de considerar al Estado como propietario de todas las tierras del país; no se habla de propiedad sino de tenencias, ya que la Corona es dueña de todos los inmuebles de Australia. Por ello, no se habla tampoco de títulos sino de certificados de título. Este sistema se aplica a inmuebles sobre los que ya se ha obtenido su inscripción inicial o

inmatriculación, de forma que la delimitación, medición y comprobación de la existencia de la finca son previas a la inscripción.

Para inmatricular una finca hay que presentar en el Registro el título que demuestra que es propietario, adjuntando además un plano de la misma. El art. 48 de la Real Property Act 1886 establece que si el título coincide con el plano de la finca, se inscribirá por duplicado un CERTIFICADO DE TITULARIDAD ; un ejemplar se archiva en el Registro, y otro se entrega al propietario, con el fin de que pueda usarlo posteriormente cuando pretenda inscribir otra clase de documento, ya que contiene la historia de la finca, con su número y registro particular. El procedimiento de ingreso de la finca en el Registro es bastante riguroso, ya que se comprueban minuciosamente los datos físicos del inmueble y su titularidad jurídica, para unificarlos en un título que se depositará en la oficina correspondiente. Este certificado tiene una función probatoria, consignándose en él todos los cambios que se produzcan, además de mencionar todos los derechos reales que gravan el fundo y de incluir un plano de éste comprobado por los topógrafos oficiales.

1.6.- EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN

El principal efecto sustantivo del Registro se encuentra en el principio de invulnerabilidad, del que se deducen cuatro presunciones iuris et de iure:

- presunción de validez del derecho inscrito y del negocio de transmisión;
- presunción de integridad del Registro (lo que no está inscrito no existe);
- presunción de exactitud del certificado;

- presunción de posesión del derecho inscrito.

También hay que tener en cuenta el principio de inscripción constitutiva, el cual implica, como señaló la Jurisprudencia en el caso "Perpetual Executors and Trustee Association of Australia Ltd. V. Hosken", la "sustitución de la transmisión por deed (título) por la transmisión por registración". Una vez se ha inmatriculado, el titular puede registrar cualquier tipo de acto traslativo del dominio de inmuebles, o constitutivo, traslativo, modificativo o extintivo de derechos reales inmobiliarios.

Para que el título tenga valor tiene que coincidir con el Registro, y en caso de discordancia prevalece el Registro, rigiendo así la llamada prioridad registral determinada por la presentación de los documentos. Sin embargo, el hecho de que concuerde con él no implica que sea un verdadero título real. CASADO PALLARÉS niega su valor ya que, según él, la propiedad no se transfiere por tener ese certificado, sino por inscribirlo en el Registro. Asimismo, MIRANDA considera que el certificado no es un título real necesario para enajenar un inmueble por tradición, sino que se requiere un negocio jurídico, de manera que el único modo de transmitir, modificar o extinguir un derecho real inmobiliario es mediante la inscripción. Para que se transmita perfectamente la propiedad debe coincidir el título que el transmitente presenta al adquirente con el que se encuentra registrado.

Con este sistema también se protege la fe pública registral, al evitar que quienes contraten de buena fe y a título oneroso con los propietarios registrados tengan que ir al Registro para comprobar la validez del título. Se permite que quien adquiera de buena fe y a título oneroso de un propietario registrado, y luego inscriba ese derecho, adquiera un título indestructible (art. 207 de la Ley de Australia del Sur).

Si a una persona se le priva de su propiedad o derecho sobre ella se establece un Fondo de Seguro para indemnizar económicamente con un determinado porcentaje a los propietarios, quienes deben pagar una prima en el momento de inmatricular su finca. Así, en el caso de que el propietario pierda la finca o sea privada de ella, se le reembolsa su valor. El perjudicado debe dirigirse primero contra el que ocasione el perjuicio, y luego contra el Fondo. No es muy frecuente pero se han dado puntuales casos en Nueva Gales del Sur.

1.7.- ACCESO E INFORMACIÓN

El Registro se lleva mediante el folio real, por fincas. El Libro-Registro se forma compilando los certificados de título y las concesiones de la Corona (Crown Grants). Existe un Registro para cada Estado frente al cual hay un Registrador General. Su personal está formado por técnicos en topografía y mediciones planimétricas, asesoramiento y verificación jurídica. Las inmatriculaciones se clasifican por orden en los libros. Cualquier persona puede examinar los libros y pedir notas de los asientos, de ahí el carácter abierto del Registro.

Hay que distinguir entre los folios digitales y los folios manuales: un folio computerizado es un folio del Registro que se archiva en el ordenador, al contrario que sucede con el folio manual. Las consultas son públicas y gratuitas, de manera que cualquiera puede acceder a la información que le facilita el Land Index: TARDIS (Titles Automated Register and Document Information System) , en la misma oficina del registro. Proporciona referencias para identificar la finca, el número de la finca y los planos correspondientes.

2.- EL CATASTRO

No existe en realidad el Catastro como se entiende en otros países, ya que está en la misma oficina que el Registro. Sin embargo, no hay que olvidar que de los límites de la finca se encarga la oficina del Catastro perfectamente fusionada con el Registro de la Propiedad. Para ver su regulación acudiremos al art. 52e de la Sección 5 de la Ley de la Propiedad de 1886, el cual establece que "adonde el topógrafo general haya presentado un plano delimitando los límites de las porciones de la finca, [...], el Registrador General debe examinar el plano y, si es correcto, aceptarlo para inscribirlo en el Registro de los Títulos de Propiedad". Asimismo, el párrafo 4 del mismo artículo dice que "si el Registrador General encuentra un error en un plano correspondiente a una finca, puede con la aprobación del topógrafo general, rectificar el plano con el fin de corregir el error". Por último, el párrafo 5 considera que tan pronto como se pueda, tras aceptar el plano, el Registrador General debe corregir todo título de propiedad que sea incoherente con el límite delimitado en el plano.

2.1.- ORGANIZACIÓN INTERNA Y EXTERNA

En Queensland y en Australia del Sur hay un Departamento que se encarga de reproducir mapas mostrando los límites de la finca: el DCDB (Digital Cadastral Database) es una base de datos que contiene información acerca de los límites de la propiedad y las fincas disponible de manera electrónica, en la cual se encuentra toda una serie de mapas correspondientes a 800,000 fincas aproximadamente del Sur de Australia y Queensland.

En New South Wales existe el LPINSW (Land and Property Information New South Wales) . Es una empresa gubernamental que depende del Departamento de Información Tecnológica y de Gestión. Entre sus servicios se incluye la consulta del título de la propiedad, mapas topográficos y catastrales, cartografía, información espacial, fotografía aérea, etcétera. Sus servicios están provistos de una Oficina Catastral (perteneciente a la Oficina del Registro de la Propiedad), un Centro de Información del suelo (perteneciente a la Oficina Topográfica) y una Oficina de Tasas.

3.- RELACIONES CATASTRO-REGISTRO

Ya hemos dicho anteriormente que el Registro y el Catastro están perfectamente relacionados, tanto que están unidos en una misma oficina. Ambas instituciones están fusionadas, la concordancia del Registro con la realidad física en cuanto a las fincas acceden al Registro es perfecta.

LEGISLACIÓN:

Administration and Probate Act 1929
Associations Incorporation Act 1991
Bankruptcy Act 1966 (Commonwealth)
Building and Services Act 1924 (Building Act)
Canberra Building Regulations
City Area Leases Ordinance 1936
Common Boundaries Act 1991
Corporations Law (Commonwealth)

Districts Act 1966 (DA)
Duties Act 1999
Family Law Act 1975 (Commonwealth)
Guardianship and Management of Property Act 1991
Housing Act 1928
Land Acquisition Act 1994
Land (Planning and Environment) Act 1991 (Land Act)
Land Titles (Unit Titles) Act 1970 (LT(UT)A)
Land Titles Act 1925 (LTA)
Law of Property (Miscellaneous Provision) Act 1958
Legal Aid Act 1977 (LAA)
Liquor Act 1975
Powers of Attorney Act 1956
Powers of Attorney (Amendment) Act 1992
Rates and Land Rent (Relief) Act 1970
Rates and Land Tax Act 1926
Real Property Act 1925 (RPA)

EL SISTEMA REGISTRAL GERMANICO

[AEDIRE]³

El sistema germánico es el que rige en Alemania, Austria y Suiza.

Se caracteriza a grandes rasgos por un Registro de la Propiedad llevado según el sistema de folio real, en el que la inscripción tiene carácter constitutivo y la única realidad es la registral.

La base física del Registro está constituida por la descripción de la finca en el Catastro, de tal forma que aunque los datos

contenidos en los libros catastrales carecen de valor jurídico, al considerarse el mapa catastral como parte integrante del Registro, en todo lo referente a la localización de las fincas o a la determinación de sus lindes es la cartografía catastral la que tiene plena eficacia probatoria ante los tribunales.

La finca tiene una realidad jurídica de la que responde el Registro y una realidad física de la que responde el Catastro. Esto supone que los datos físicos que constan en el Registro son los mismos que constan en el Catastro y los datos jurídicos que constan en el Catastro son los mismos que en el Registro. No puede ocurrir en ningún caso lo que sucede en España, que tanto la descripción física como la jurídica de la finca pueden diferir en el Registro y en el Catastro.

En cuanto a la organización en la estructura administrativa, podemos distinguir entre el sistema descentralizado de Alemania y Suiza y el centralizado de Austria. En Alemania y en Suiza el Registro depende del Ministerio de Justicia y el Catastro del Ministerio correspondiente en cada estado o cantón. En Austria, por el contrario, aunque el Registro depende del Ministerio de Justicia y el Catastro del de Economía existe una Base de datos de fincas centralizada, en la que se contienen los datos del Registro y del Catastro a la que se puede acceder tanto por escrito como por internet.

Ahora vamos a centrarnos en el sistema alemán como ejemplo.

1.- EL REGISTRO Y EL CATASTRO EN ALEMANIA

1.1.- EL REGISTRO

1.1.a) ORÍGENES

A través del Código Civil alemán, desarrollado por el Reglamento del Registro (Grundbuchordnung) de 1872 y por la Ley de adquisición de la propiedad de 1897 (Eigentumserwerbsgesetz), se introdujo el sistema de Registro de la Propiedad en Alemania.

El Reglamento del Registro entró en vigor el 1.1.1900 junto con el Código Civil (BGB). Se modificó el 5 de agosto de 1935 y fue completado mediante el reglamento para la organización y la llevanza del Registro (die allgemeine Verfügung über die Einrichtung und Führung des Grundbuchs, Grundbuchverfügung, GBVf) de 8 de agosto de 1935. Este último reglamento contiene una regla única para la forma del libro de registro y para la entrada en el registro. Desde la reunificación alemana (3.10.1990) vuelven a regir estas normas para los estados alemanes del Este.

1.1.b) CONCEPTO Y OBJETIVOS

Según el art. 3 del Reglamento del Registro alemán cada finca tiene un lugar específico en el Registro (folio -Grundbuchsblatt). Esto se conoce como sistema de folio real.

El art.4 del citado reglamento permite que si un mismo titular adquiere varias fincas, se abra un solo folio para todas ellas, siempre que no se produzca confusión. Admite así también el sistema de folio personal.

1.1.c) NORMATIVA APLICABLE

El derecho de bienes inmuebles se divide en derecho material y formal.

El derecho material de bienes inmuebles consiste en las prescripciones generales sobre los cambios de la situación jurídica de los bienes inmuebles, de los órdenes de rango, adquisición y pérdida de la propiedad. Se regula también las relaciones entre los particulares y la coordinación entre las cosas y los hombres. El derecho material está prácticamente en su totalidad recogido en el Código Civil alemán (BGB).

Por otro lado, el derecho formal de bienes inmuebles engloba las prescripciones sobre el registro, las autoridades registrales y el procedimiento para entrada de derechos y de modificaciones en el Registro. Este derecho formal se recoge principalmente en el Reglamento del Registro (GBO).

A continuación se recogen las principales normas del derecho material y formal de bienes inmuebles:

- Código Civil (BGB)
- 18.8.1896 Código Civil alemán , en vigor desde 1.1.1990;
- 18.8.1896 Ley de ejecución del Código Civil -Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch.
- 15.1.1919 Reglamento sobre el derecho de superficie -Verordnung über das Erbbaurecht .
- 15.3.1951 Ley de propiedad de viviendas -Wohnungseigentumsgestz.
- 19.6.1975 Ley civil del República Democrática alemana -ZGB.

Reglamento del Registro:

- 24.3.1897 Reglamento del Registro -GBO.
- 09.6.1899 Ley bávara de ejecución del Reglamento del Registro y de la ley de subasta forzosa y de administración judicial.
- 05.8.1935 Reforma del Reglamento del Registro de la Propiedad.,

en vigor desde el 01.04.1936.

- 08.8.1935 Reglamento de ejecución del reglamento sobre el Registro de la propiedad -Verordnung zur Ausführung der Grundbuchordnung.
- 08.8.1935 Decreto general para la organización y llevanza del Registro de la Propiedad (GBVf).
- 23.1.1941 Reglamento para la ejecución del Catastro Central como registro oficial de bienes inmuebles en el sentido del art. 2.2 del Reglamento del Registro de la Propiedad.
- 24.2.1961 Reglamento de regulación del Notariado -Bundesotarordnung.
- 26.6.1961 Reglamento del Ministerio de Justicia -VO des BMJ- de 26.6.1961
- 28.8.1969 Reglamento de autorización -Beurkundungsgesetz.
- 5.1.1969 Ley de los Administradores de Justicia - Rechtspflegergesetz.

1.1.d) MARCO ADMINISTRATIVO

El Registro se gestiona en los tribunales de primera instancia (Amtsgerichte) por los registradores de la propiedad (Grundbuchämter). Depende del Ministerio de Justicia (Bundesjustizminister). La competencia de los funcionarios del registro, la dirección y gestión del Registro se rigen por el Reglamento del Registro (Grundbuchordnung), y en su defecto, por los reglamentos del Ministro de Justicia y los desarrollos que de los mismos realicen los ministros competentes de los Länder.

Como ya se ha dicho, los registros se integran en los tribunales de primera instancia. Por regla general, el ámbito espacial de competencia del registro coincide con el del tribunal. En el caso del registro, ese ámbito viene establecido por ley.

Dentro del concepto "funcionarios del Registro" englobamos a los Amtsrichter (jueces de primera instancia) como Grundbuchrichter (jueces del Registro), a los Rechtspfleger (defensores del Derecho) y a los Urkundsbeämter (oficiales fedatarios). Al registrador, el cual sólo está sometido a la ley, el juez le traspasa todos aquellas tareas del tribunal de primera instancia que tienen que ver con el Registro (art. 3.1h Rechtspflegergesetz). Le corresponde decidir sobre aquellas situaciones con efectos hacia el exterior sobre las que no hay una norma concreta. En principio, el Rechtspfleger decide por sí mismo (art. 9 Rechtspflegergesetz). Sin embargo, en el caso de que se quiera desviar de un criterio conocido del juez del Registro, o tenga dificultades jurídicas para tomar la decisión o cuando ésta excede de sus competencias, puede someter el asunto a la decisión del juez (art. 5.5.1,3 Rechtspflegergesetz).

El Urkundsbeamter tiene que llevar a cabo las inscripciones ordenadas por el juez o el Rechtspfleger, así como firmar las inscripciones efectuadas.

1.1.e) CONTENIDO

a) Derechos registrables y no registrables:

Son derechos registrables:

1. Según el derecho federal:

1.1 Derechos sobre la finca: propiedad y copropiedad, derecho de superficie, servidumbre real, servidumbre personal limitada, usufructo, hipoteca, deuda inmobiliaria -Grundschild- (se diferencia de la hipoteca en que no presupone la existencia de un crédito), deuda en rentas -Rentenschuld- (es un tipo de deuda inmobiliaria con la particularidad de que se carga a la finca con el pago de una suma de dinero a términos periódicos), derecho de tanteo real, derecho de readquisición en el sentido de la

Reichssiedlungsgesetzes (ley imperial de la colonia), propiedad de vivienda.

1.2 Derechos sobre los derechos sobre la finca: usufructo, derecho de prenda sobre derechos inscritos en el Registro de la Propiedad (sólo sobre cosas muebles y derechos).

2. Según el Derecho de los Länder:

Propiedad sobre minas, derechos de pesca, autorización de actividad profesional material, derechos de uso.

Son derechos no registrables:

Derecho de superestructura; Notwegrente; derechos de ventana, de luz y de tejados según el derecho legal de vecindario; derechos de tanteo, de compra y de recompra por derecho de obligaciones; derechos que no están sujetos a la inscripción en el Registro (como las servidumbres aparentes).

b) La finca registral:

Se entiende por finca registral: "una finca es cada parte de la superficie terrestre delimitada, que es registrada individualmente en un folio registral (folio real) o conjuntamente con otras de un mismo titular (folio personal) estando identificada por un mismo número de inventario" .

El folio tiene la siguiente estructura (arts. 4 y ss del GBV):

Encabezamiento:

- Juzgado de Primera Instancia
- término municipal o territorio de competencia
- número del folio

Datos de hecho:

- número actual de la finca

- descripción física de la parcela
- descripción de la finca (uso, lugar, extensión)
- derechos que existen sobre la finca
- partes en copropiedad
- notas de cambio

Sección I:

- titular como persona física o jurídica
- número actual de la finca en el Catastro.

Sección II:

- Cargas (por ejemplo, servidumbres, usufructo,...) salvo los derechos de garantía.
- Notas para aclarar el rango de los derechos y ejecuciones.

Sección III

- Derechos de garantía.

1.1f) EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN

Algunos derechos reales necesitan de la inscripción para su eficacia.

1ª Parte:

Según el art. 13 del Reglamento del Registro de la Propiedad (Grundbuchordnung) rige en el derecho registral la regla de que las inscripciones en principio sólo se realizan a instancia de parte (principio de inscripción a instancia de parte). La motivación de esta regla fue que la adquisición y pérdida de derechos reales se debe dejar a la libre voluntad del interesado. La consecuencia necesaria del principio de inscripción es que el Registro no puede inscribir nada distinto a lo que es querido y solicitado por el interesado. El cambio jurídico entra con la inscripción en el Registro de la Propiedad como acto supremo de la jurisdicción voluntaria (principio de inscripción).

Existen sin embargo excepciones al principio de inscripción a instancia de parte, esto es, casos en los que se produce la inscripción de oficio según el Reglamento del Registro:

- procedimiento forzoso de rectificación (arts. 82 y 83 GBO), por ejemplo en el caso de sucesión hereditaria
- cancelación de inscripciones superfluas (según arts. 84 y ss. GBO)
- inscripciones de tipo fáctico
- proceso de preparación
- conservación de la coincidencia entre el catastro y el registro
- activo para cursar las cartas de hipotecas, deudas inmobiliarias y deudas en rentas.

2ª Parte:

La adquisición de una finca o de un derecho sobre una finca es regulado en el art. 873 del Código Civil alemán:

"Para la transmisión de la propiedad de una finca, para instaurar una carga sobre una finca, así como para transmitir dicha carga es necesario el acuerdo del interesado y de la otra parte y la inscripción del cambio jurídico en el Registro de la Propiedad, mientras la ley no prescriba lo contrario.

Antes de la inscripción, el acuerdo sólo vincula a las partes si la declaración de voluntad ha sido realizada ante notario o entregada por escrito a la autoridad del Registro o si se han presentado los interesados ante ella o si el interesado ha hecho partícipe a la otra parte de su voluntad de inscribir según las prescripciones del Reglamento del Registro."

Sólo quedan fuera de esta norma las adquisiciones mortis causa, las adjudicaciones judiciales, las expropiaciones y algunos actos

especiales relativos a comunidades de bienes o herencias

Ya hemos visto que los derechos reales sólo existen tras su inscripción. De esto se extrae la conclusión de que un derecho inscrito tiene una condición mejor que uno no inscrito. Los derechos inscritos gozan de la fe pública registral, lo que significa:

- el contenido del Registro sirve como prueba (presunción jurídica contenida en el artículo 891 Código civil alemán).

- para el tercero, que ha adquirido un derecho confiando en el Registro, rige el contenido del Registro como válido bajo la condición de que sea un tercero de buena fe (art. 892 CC alemán).

1.1 g) ACCESO E INFORMACIÓN

Condición imprescindible para el acceso al Registro es que exista un interés legítimo (no interés jurídico). El interés no tiene que estar relacionado con un derecho previo o con una relación jurídica. Es suficiente con un interés fáctico, por ejemplo económico.

1.2. EL CATASTRO

1.2.a) ORÍGENES

El sistema catastral actual tiene su origen en los comienzos del siglo XIX. Surgió con un objetivo fiscal, de recaudar impuestos sobre las fincas y terrenos. Con la llegada de Napoleón a Prusia decae la catastralización de los terrenos ocupados.

Tras la derrota de Napoleón los prusianos continuaron construyendo un catastro según las reglas francesas. Hasta 1876 siguió funcionando este catastro.

Aunque como ya hemos visto en un principio su finalidad era exclusivamente fiscal, ya con Napoleón se descubrió la utilidad de los planos del Catastro, que delimitan las fronteras de las propiedades y evitan procesos innecesarios.

1.2.b) CONCEPTO Y OBJETIVOS :

El sistema es conocido como "Liegenschaftskataster", que vendría a ser Catastro de bienes inmuebles.

Se entiende por Catastro : el Registro público dirigido por las autoridades catastrales, en el cual los bienes inmuebles de cada estado alemán son descritos y representados gráficamente. El Catastro es un registro oficial de las fincas y prueba los resultados de las riquezas del suelo.

Por bien inmueble se entiende fincas y edificios. En algunos estados alemanes (por ejemplo Hessen, Saarland, Schleswig-Holstein, Thüringen) también se incluyen los derechos reales.

En cuanto a las funciones del Catastro :

1. Es un registro oficial de fincas en el sentido del art. 2.2 del Reglamento del Registro (el catastro no forma parte del Registro, pero la cartografía catastral sirve como referencia para los datos registrales, existiendo un reenvío mutuo entre ambas instituciones).

2. Órgano geográfico: realización de trabajos de creación y mantenimiento de la red geodésica y triangulación, levantamientos topográficos oficiales, elaboración de la cartografía catastral y creación y mantenimiento de la Cartografía Básica de Alemania, escala 1:5000.

3. Es la base de un sistema de información territorial:

a. Estudio de los usos del suelo y recursos naturales, sobre la base de los datos que se incluyen sobre usos del terreno, características del mismo y cubierta vegetal y presencia de recursos minerales.

b. Sirve a la seguridad de la propiedad del suelo, del tráfico de fincas, del orden de fincas y terrenos.

c. Determinación de normas sectoriales y urbanísticas aplicables. Los Catastros alemanes incluyen referencias a la existencia de limitaciones o condicionantes derivados de la aplicación de la legislación sectorial o urbanística, como pueden ser las resultantes de una declaración de espacio natural protegido o de monumento histórico.

1.2. c) NORMATIVA APLICABLE:

En cuanto a la normativa aplicable, debemos tener en cuenta que desde la Constitución de Weimar de 19 de agosto de 1919 se traslada la responsabilidad de la materia catastral a los estados federales. Éstos han regulado por sí mismos el Catastro. Con la Ley sobre reforma de la materia catastral de 3 de julio de 1934 se hace depender la materia del Ministerio del Interior.

Tras la II Guerra Mundial ambas Alemanias siguen caminos distintos, descentralizado en la RFA y centralizado en la RDA. Con la reunificación en 1990, vuelve a regir un sistema descentralizado en toda Alemania.

1.2. d) MARCO ADMINISTRATIVO:

En cada estado alemán es un ministerio diferente el responsable de la materia.

ESTADO ADMINISTRACIÓN CATASTRAL:

Baden-Württemberg Ministerio para la Economía, el Estado Medio y la Tecnología

Bayern Ministerio bávaro de Finanzas

Berlin Administración del Senado para la materia de Obras Públicas y Vivienda

Brandenburg Ministerio del Interior

Bremen El senado para la materia de Obras Públicas.

Hamburg Autoridades de Obras Públicas,

Hessen Ministerio para la Economía, el Tráfico y la Tecnología

Mecklenburg-Vorpommern El Ministerio del Interior

Niedersachsen El Ministerio del Interior

Nordrhein-Westfalen El Ministerio del Interior

Rheinland-Pfalz Ministerio del Interior y para el Deporte

Saarland Ministerio de Finanzas

Sachsen Ministerio del Interior

Sachsen-Anhalt Ministerio del Interior

Schleswig-Holstein Ministerio del Interior

Thüringen Ministerio del Interior

En general, la administración del Catastro se organiza de la siguiente forma :

- Administración superior del Catastro y de la Medición. (por ejemplo el Ministerio del Interior de Rheinland).
- Administración superior del Catastro y de la Medición (instancia media) - por ejemplo, Landesvermessungsamt -Oficina de medición territorial- (Hessen); Bezirksregierungen -gobiernos territoriales- (Rheinland).
- Administración inferior del Catastro y de la Medición (funcionarios del Catastro y de la Medición).

1.2. e) CONTENIDO DEL CATASTRO

a) la finca catastral:

La finca catastral es el objeto del catastro, entendida como parte de la superficie terrestre delimitada por una línea fronteriza establecida en el catastro y marcada con un número.

Para identificar cada finca catastral se le dota de un número. Los números se ordenan según un punto de vista topográfico.

En el caso de que se trate de identificar una parcela de nueva creación, existen dos posibilidades:

- a. con un número libre: se le da el siguiente número según el orden (se destruye el orden topográfico).
- b. Con un número según la finca raíz: el número se construye a

partir de la finca matriz (por ejemplo, si ésta era el 120, los nuevos números serán: 120/1, 120/2).

Cuando se dé un numero no se puede volver a dar.

b) contenido del folio catastral:

Datos que se incluyen en todos los casos;

- Datos del titular (nombre, apellido, nombre de nacimiento, fecha de nacimiento, partes en copropiedad y eventualmente el porcentaje).
- Identificación del lugar (calle y número de la calle, valor).
- Demarcación, número de parcela.
- Población.
- Extensión.
- Valor del suelo.
- Uso.
- Clasificación legal del suelo.
- Notas internas: año de formación, año de continuación, mapa catastral, número de división.
- Número de identificación registral.

Datos incluidos en algunos Länder:

- Número de inventario.
- Coordenadas de la parcela.
- Advertencia de componentes público-jurídicos (lugares protegidos, procedimientos de concentración y distribución parcelaria).

Los usos se clasifican en las siguientes categorías: residencial, industria, ocio, agricultura, viario, cursos y masas de agua, otros. Cada una de estas categorías se divide, a su vez, en un número variable de clases, que pueden subdividirse también hasta

formar una tipología muy variada .

c) el catastro como base de información territorial :

La función del catastro de servir de base física al Registro es posible siempre que las fincas estén perfectamente identificadas. Para identificar una finca hay que conocer sus datos físicos (situación en el espacio, extensión, límites) con total exactitud. Para que estos datos sean aprovechables la forma en la que se mide debe ser igual en todos los casos.

En Alemania hay diferentes procedimientos de medición:

a. Einbindenverfahren (procedimiento de acoplar o conectar): los puntos elegidos se unen según la red de líneas de medida.

b. Orthogonalverfahren (procedimiento ortogonal): los puntos elegidos se miden a través ordenadas y abcisas.

c. Polarverfahren (procedimiento polar): los puntos se definen por su dirección y distancia de los polos.

d. Katasterphotogrammetrie (fotogrametría catastral): utilización analógica y digital de fotos aéreas.

e. Messtischaufnahme (toma de plancheta) .

Ahora el catastro se lleva de forma numérica, por lo que han perdido importancia los métodos a y e. Los métodos actualmente más importantes son: el polar y el ortogonal, teniendo el fotogrametro gran importante en importantes extensiones de terreno.

El resultado de la medición se plasma en planos. Estos planos pueden ser generales o aislados.

En la República federal existe un mapa general que cubre toda la superficie terrestre. Las ventajas del plano general se obtienen si se utiliza siempre una misma medida, siendo la elegida 1:1000. Especiales relaciones en ciudades exigen la medida 1:500, mientras que las grandes zonas sin edificar permiten la utilización de la medida 1:2000.

Descripción de los planos:

Los planos forman la parte descriptiva del catastro. En ellos son descritos visualmente las parcelas y edificios, así como otros objetos importantes.

Los planos catastrales se realizan sobre papel transparente. En cuanto a su contenido:

- los límites de la parcela.
- Los números de la parcela
- Los edificios
- Topografía importante y duradera, y objetos topográficos importantes
- Tipos de usos y sus límites
- Designación del lugar.
- Límites de la zona de competencia del catastro
- Puntos de medición
- Límites en disputa

1.2. f) EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN

Los archivos catastrales carecen de valor jurídico, pero el plano o mapa catastral se considera parte de la información registral, y

participa de la fuerza jurídica que la ley confiere a las inscripciones registrales. Esto significa que la cartografía catastral tiene valor probatorio ante los tribunales .

1.2. g) ACCESO E INFORMACIÓN

La información contenida en el Catastro y es pública y cualquiera puede tener acceso a la misma con sólo que exista un interés legítimo. No se exige una acreditación de dicho interés, sino tan solo la explicación del uso que se quiere dar a esos datos . Hoy día la consulta de los archivos se suele realizar por ordenador y se obtienen los resultados directamente en pantalla o en listado impreso. Los mapas pueden ser objeto de manifestación y se puede pedir copia de los mismos. En todo caso se pagar una tarifa, que no llega a cubrir el precio del servicio .

La información contenida en el Catastro puede ser objeto de consulta y pueden solicitarse certificaciones del contenido de los archivos o copias del mapa catastral. No existe, sin embargo un documento equivalente a nuestra Cédula Catastral.

Los certificados emitidos por el Catastro tienen un mero valor informativo y no son exigidos a la hora de formalizar una compraventa o de solicitar una hipoteca . Estos certificados se emiten en forma de notas informativas (Auskünfte) y resúmenes (Auszüge) .

La documentación facilitada en el Catastro se puede resumir de la siguiente forma :

Documentación cartográfica Documentación registral Documentación
de medición territorial
- mapa parcelario- mapa de valor del suelo- mapa sobre usos-

entrega de original. - registro de integración- registro de la propiedad- registro de usos- estadística de fincas- estadística de suelos (prueba de las relaciones de uso y los tipos de uso según el principio económico)- control de la superficie circular - distribución- borrador de fronteras/ negociación de fronteras.- descripción de coordenadas.- cómputo de superficies- verificación de modificación.- etc.

1.3. RELACIONES CATASTRO-REGISTRO

La relación bilateral entre el Catastro y el Registro se lleva a cabo a través del intercambio de datos. Debido a que el Registro tiene su base física directa en el Catastro, cada cambio que se produce en ésta debe reflejarse en el Registro (mediante los formularios "cambio a través de la prueba de la alteración" en el viejo registro manual (NLK) y "notificación de la modificación" en los nuevos registros automatizados (ALB). Por otro lado, cuando la modificación se produce en los datos jurídicos del Registro también deben trasladarse éstos al Catastro, en este caso a través del formulario "Lista de modificaciones"

Por ejemplo, en el caso de que se produjera una adquisición de una parte de una finca, habría que proporcionar al Registro la siguiente documentación:

- contrato de compraventa.
- Inscripción previa de la transmisión según el art. 883 Código Civil alemán.
- Solicitud de las licencias necesarias
- Solicitud y ejecución de la medición (fraccionamiento)
- Documentación notarial del acuerdo de voluntades según el art. 873 CC alemán
- Solicitud de la inscripción en el Registro (arts. 13, 14

Reglamento del Registro).

En ese intervalo de tiempo, se tiene que recibir el fraccionamiento en el Catastro. A través del formulario oportuno se comunica al Registro el cambio producido. Con base en la prueba de la modificación catastral se hace efectiva la división, esto es, se inscriben las partes de una previa finca registral con un número en el Libro del Registro. A continuación, el Registro comunica al Catastro la efectividad de la división con los nuevos propietarios mediante el formulario "lista de modificaciones".

Por otro lado, las formas en las que un dato puede entrar en el registro son las siguientes :

- mediciones solicitadas, llevadas a cabo por el propio Catastro.
- Mediciones solicitadas, que se llevan a cabo por ingenieros elegidos mediante procedimiento público.
- Mediciones presentadas en las administraciones federales, estatales o municipales en cumplimiento de tareas propias.
- Comparación de campos
- Comunicación del Registro (a través de "listas de modificaciones")
- Comunicación de Hacienda
- Otros datos
- Comunicación de los ayuntamientos

<http://www.ua.es/aedire/estudios1004.htm>

EL SISTEMA REGISTRAL FRANCES

EL REGISTRO.-

A) Legislación que lo regula

El sistema francés, conocido tradicionalmente en la doctrina como sistema de la transcripción, apelativo que en la actualidad ya no resulta muy exacto, como veremos, viene regulado fundamentalmente en el Código Civil de 1904 y la Ley de Transcripciones de 23 de marzo de 1855, modificada posteriormente por las Leyes de 1 de marzo de 1918 y 24 de julio de 1921, así como por el Decreto-ley de 4 de 30 de octubre de 1935. La más importante reforma es la introducida por Decreto-ley de 4 de enero de 1955, desarrollado por el de 14 de octubre del mismo año y las Ordenanzas de 7 de septiembre de 1959 y de 5 de septiembre de 1960.

Dentro del sistema francés, existen dos regiones, Alsacia y Lorena, incorporadas a Francia tras la Primera Guerra Mundial, con un derecho registral particular, conciliador del sistema francés tradicional con principios de raigambre germánica, que ha influido en la preparación de la reforma de 1955, antes citada. Así, admite el principio de legalidad, con un mayor ámbito de calificación registral, y también la presunción de exactitud del Registro, al modo de la Ordenanza alemana. Igualmente valora la importancia básica de la finca en la llevanza del Registro, regula el tracto sucesivo y admite ciertas anotaciones preventivas.

B) Notas características

Organización administrativa de los Registros franceses: existe un claro predominio del aspecto fiscal, por cuanto los Registros dependen del Ministerio de Presupuesto y del Centro encargado de la gestión del impuesto llamado d'enregistrement. Los Registradores siguen recibiendo el inadecuado nombre de conservateurs des hipotecas, justificable sólo por razones de tipo histórico. En principio hay uno por cada partido judicial, con sede en la capital del partido, si el ámbito de competencia del registro coincide con éste, pero la correspondencia entre partidos y Registros no suele ser siempre exacta.

En el Registro francés existe la posibilidad de la publicidad informativa, pues los conservadores de hipotecas expiden a los solicitantes copias o extractos de los documentos y notas de inscripción, depositados o archivados en la Oficina, con referencia a los cincuenta años anteriores a la fecha de la solicitud, y también copias o extractos de las inscripciones existentes, o certificación de que no existe ninguna (arts. 9 y 10 del Decreto-ley de 1955, antes citado).

Sigue fundamentalmente la técnica de registración de folio o fichero personal, sin perjuicio de la llevanza de un fichero inmobiliario, para facilitar las buscas de fincas. Dentro de estas fichas reales, cabe distinguir entre las fichas "inmobiliarias", que solamente se refieren a las fincas urbanas, y las fichas "parcelarias", que valen para todo tipo de fincas, rústicas o urbanas, pero siempre que estén situadas en Municipios sometidos al Catastro renovado.

Jurídicamente, este fichero tiene un simple significado instrumental y externo a la publicidad.

En el moderno Registro francés los asientos ya no se practican mediante transcripción de los documentos inscribibles. En efecto,

como señala LACRUZ BERDEJO, aunque el Registro francés se denomina tradicionalmente de transcripción, ya desde el año 1921 los títulos no se transcriben o copian, sino que el Conservador de hipotecas se limita a formar volúmenes con los documentos presentados, que encuaderna cuando hay número suficiente. Los documentos llegan al Registro en doble ejemplar: allí retiene uno el Registrador y restituye otro al presentante con mención de la presentación y del tomo en que queda encuadernado. De ahí que la distinción que hasta 1921 se hiciera entre el "Registro de transcripciones", para los actos que suponen transmisión, y el "Registro de inscripciones", para las hipotecas y privilegios, ya no tenga razón de ser, al estar unificado.

Las operaciones registrales están muy reducidas y el libro fundamental es el Libro Registro de Presentaciones. En este Libro se determina el orden con que los documentos llegan al Registro y la importancia del mismo es evidente en cuanto sobre el mismo juega el llamado principio de prioridad registral, que se determina no por el momento en que se asienta el documento en el Libro-registro, como ocurre en el sistema español, sino por el día.

Adopta el principio de publicidad registral cerrada, o de numerus clausus de actos y derechos inscribibles.

En orden al procedimiento registral, el sistema es de inscripción rogada y obligatoria.

En el primer aspecto, los encargados del Registro no tienen atribuciones para actuar de oficio y solamente pueden actuar a instancia de los interesados o de los funcionarios que intervienen en la redacción de documentos (Notarios, Jueces, Fiscales o Autoridades administrativas).

Desde otro punto de vista, todos los actos inscribibles deben ser inscritos en un plazo que suele ser de tres meses. El incumplimiento de los plazos de obligatoria inscripción determina la imposición de una serie de sanciones, como la multa y la responsabilidad por daños y perjuicios, responsabilidad que recae no sobre los particulares, sino sobre los funcionarios antes citados, obligados a promover la inscripción.

Según el art. 3.º del Decreto de 1955 "no podrá publicarse en el fichero inmobiliario ningún acto o resolución judicial sujeta a publicidad registral si el título del disponente o último titular no ha sido previamente publicado en el Registro.

Con ello se proclama el principio de tracto sucesivo, denominado en Francia como principio de "efecto relativo de la publicidad", novedad introducida por la reforma citada y traída del sistema de Alsacia y Lorena.

En principio se exige con cierta rigurosidad y si el Registrador observa que el título del último titular no aparece registrado, ni se solicita tampoco la inscripción registral de tal título simultáneamente con la del que se presenta, invita al que promovió la inscripción a provocar en el plazo de un mes la del título de quien trae su derecho, procediendo en su caso contra éste o sus causahabientes o contra el autorizante o autoridad administrativa obligados a promover la inscripción.

Respecto al principio de legalidad, el art. 4 del Decreto de 1955 tan citado establece que "todo acto sujeto a publicidad registral debe ser extendido en forma auténtica".

Principio de oponibilidad; la inscripción funciona como condición de oponibilidad a terceros: los títulos no inscritos no perjudican a terceros.

Los requisitos para la aplicación de este principio son: 1. Que se trate de un tercer adquirente de derechos concurrentes sobre el mismo inmueble; 2. Que la adquisición sea de las sometidas a la obligación de publicidad registral; 3. Que no concorra fraude; no se impone en cambio que la adquisición lo sea a título oneroso, como ocurre en nuestro sistema; 4. La adquisición del tercero ha de ser inscrita, pero no se exige la previa inscripción del título del transferente; sin embargo, indirectamente se reclama la previa inscripción, porque sin ella, a virtud del principio del efecto relativo de la publicidad o de tracto, no será posible la inscripción de la adquisición del tercero.

Los títulos no oponibles a terceros, por su parte: 1. Han de provenir del mismo causante. 2. Debe tratarse de títulos a los que la Ley impone la inscripción para la oponibilidad. 3. Ha de tratarse de títulos no inscritos o cuya inscripción sea posterior a la del tercero.

C) Actos inscribibles en el registro. Se pueden clasificar en cuatro grandes grupos:

1 Actos de carácter particular: comprenden aquellos por los que se constituyen, modifican, declaran, resuelven o anulan los derechos. Se incluyen también aquellos actos que sólo afectan a determinadas cualidades del titular, como los cambios de nombre y apellidos de las personas físicas, o de denominación, forma o sede de las jurídicas. También se inscribe en el Registro la herencia, cualquiera que sea el modo en que se haya deferido y aunque aún no se haya ejercitado por todos los llamados el *ius delationis*. Igualmente se inscribirá mediante lo que se llama *attestation notariée* (un acta notarial por la que se hace constar que la herencia ha sido deferida por la Ley), todas aquellas

modificaciones que pueden dar lugar al ejercicio del *ius delationis*. Entre los actos inscribibles también podemos citar los Estatutos de copropiedad, las convenciones sobre el ejercicio de servidumbres legales, el patrimonio familiar inembargable, las prohibiciones de disponer o los pactos de indivisión de comunidad. También está prevista la inscripción de los actos condicionales.

2 *Actos públicos*: comprenden tanto los judiciales como los administrativos. Dentro de los judiciales quedan incluidos todo tipo de sentencias. Los actos administrativos inscribibles son también muy variados: calificación o descalificación de monumentos históricos; limitaciones administrativas, declaraciones de ruina o peligrosidad de un inmueble, expropiación forzosa, etc.

3 *Demandas*: pueden hacerse constar en el Registro las que: a) tienden a obtener la resolución, revocación, anulación o rescisión de los actos; b) las que interrumpen la prescripción adquisitiva, como, en general cualquier acto con el mismo efecto; c) las que tienden a obtener la forma auténtica de actos susceptibles de publicidad.

4 *Las hipotecas legales y los privilegios inmobiliarios*: sin más excepción que los privilegios o costas judiciales, y por sueldos o salarios de los obreros. Con ello se tiende a hacer desaparecer la hipoteca general y la que se ha considerado como tácita.

En principio, quedan excluidos de la publicidad registral los simples hechos jurídicos.

EL CATASTRO.-

ANTECEDENTES

El catastro francés es creado por Napoleón mediante la ley de 15 de septiembre de 1807 concibiéndose en aquel tiempo como instrumento de finalidad no solo fiscal sino también probatoria de la propiedad. Sin embargo pronto prevaleció la finalidad recaudatoria y se abandonó su finalidad civil.

En el momento de concebirse el sistema las mutaciones parcelarias eran muy escasas y ello llevó a adoptar la regla de la inmutabilidad de los mapas lo que determinó su rápida obsolescencia. La ley de 16 de abril de 1930 puso en marcha la renovación general de los mapas catastrales que ha dado origen al catastro actual.

En 1955 se produjo la reforma del régimen de la publicidad inmobiliaria, introduciéndose el requisito de que la identificación de las fincas en el Registro de la Propiedad (Conservateur des Hypotèques) se realice mediante el número catastral que les ha sido asignado. El sistema actual se completa con la ley de 18 de julio de 1974, que introduce la renovación del catastro cada vez que se considera necesario debido a la evolución del tejido parcelario.

MARCO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO

El catastro depende directamente de la Dirección General de Impuestos del Ministerio de Hacienda y funciona de manera desconcentrada a través de Direcciones Regionales en las que, a su vez, se integran los servicios "departamentales", en los que se sitúan los servicios de base encargados de los trabajos cotidianos de seguimiento y actualización de los datos catastrales. Las Direcciones Regionales responden a una división territorial propia de este Ministerio que se superpone a la división regional

consagrada con carácter general por la Ley n. 82-213 de 2 de marzo de 1982. Los Servicios Departamentales abarcan cada uno la totalidad de un Departamento, unidad que sigue constituyendo la circunscripción básica de la Administración del Estado.

El funcionamiento ordinario del Catastro es altamente desconcentrado y no existe un fichero centralo en el que se agrupen los datos procedentes de los diversos centros catastrales.

Las administraciones regionales no tienen función alguna en relación con el Catastro, y los Municipios actúan únicamente como punto de contacto con los ciudadanos, ya que la información catastral puede consultarse en las dependencias municipales, pero no intervienen en la formación o actualización del Catastro más que como vehículo para la exposición al público de la información.

De manera coherente con la dependencia de la Administración del Estado, el establecimiento del régimen jurídico por el que se rige la creación y modificación del Catastro en todos sus aspectos, corresponde a los órganos centrales, careciendo las Regiones, Departamentos o Municipios de competencia alguna al respecto.

FUNCIONES DEL CATASTRO

La misión original y preponderante del Catastro es la fiscal, ya que el Catastro sirve de base para la recaudación no sólo del Impuesto Inmobiliario, sino también para determinar las vases del "Impuesto de Habitación", el "Impuesto Profesional", el "Impuesto de Recogida de Basuras Domésticas", así como los beneficios agrícolas.

Junto a la misión fiscal se señala la función jurídica e inmobiliaria del Catastro, ya que la información catastral sirve

para identificar las fincas con toda certeza, dado que cada parcela cuenta con un número de identidad propio e irrepetible. No proporciona, sin embargo, el mismo grado de certeza en cuanto se limita sólo a dar constancia de quien resulta ser el propietario aparente, que constituye el sujeto pasivo de la fiscalidad inmobiliaria.

La "misión técnica" del Catastro se traduce en la colaboración, verificación y centralización de todos los levantamientos de cierta importancia.

En el desarrollo de esta misión técnica el Catastro se ve apoyado por el Consejo Nacional de Información Geográfica y los Comités Departamentales de Información y Enlace.

Deben añadirse lo que se han denominado "misiones inducidas", basadas en la existencia de una enorme base de datos en la que se identifican con gran exactitud los bienes inmuebles existentes en el país. Se utiliza la información catastral para temas de reparto de ayudas a la agricultura, realización de operaciones de concentración parcelaria, ordenación de explotaciones forestales, ect.

No se recogen en el Catastro informaciones relativas a temas tales como recursos naturales, calidad ambiental, datos socioeconómicos, etc., dejándose la recogida y sistematización de esta información a los organismos competentes o interesados en la materia, y limitándose el Catastro a suministrarles una base cartográfica lo más exacta posible.

Los documentos del Catastro: información gráfica.

La unidad administrativa de referencia utilizada para la formación y conservación del Catastro es el municipio, y los mapas catastrales se presentan como un conjunto de hojas acompañadas por un mapa índice para cada municipio.

La cartografía catastral se elabora a escalas que van del 1:5.000 al 1:500. Las escalas más frecuentes son la del 1:1.000 para las zonas urbanas y la del 1:2.000 para las rurales.

La información contenida en los mapas catastrales es la siguiente:

- Límites municipales
- Límites de las secciones catastrales
- Límites de parajes
- Límites de parcelas
- Vías de comunicación, incluyendo su designación
- Hidrografía
- Construcciones

La representación de las parcelas se hace mediante el señalamiento de sus límites por procedimientos topográficos y sobre la base de información suministrada por los propietarios cuando los lindes no son visibles. En el interior de cada parcela se distinguen los diversos tipos de cultivo estableciéndose "subdivisiones fiscales" que cuentan con su propio código de identificación.

Además de los mapas catastrales, el Catastro se compone de una serie de documentos en los que se contiene el resto de la información necesaria para el desarrollo de las finalidades de la institución.

Los "estados de sección" constituyen la leyenda del mapa y en ellos se incluye para cada parcela la siguiente información:

- Identificación catastral, mediante el código que se le ha asignado en el mapa correspondiente.
- Referencia a la transcripción en el Registro de la Propiedad, es decir, todos los actos que afecten a los inmuebles excepto a las hipotecas.
- Dirección del inmueble.

- Cabida catastral.
- Código municipal del propietario.
- Indicación de los cambios que hayan tenido lugar.

Esta información está contenida en una serie de fichas y listados y en un registro de hojas cambiables en el que figuran los datos de cada parcela. Estos documentos se complementan con la denominada "Tabla Parcelaria", presentada en forma de microficha, que contiene para cada unidad inmobiliaria las referencias para su localización en el fichero de los propietarios. La matriz catastral es el conjunto de documentos en los que se hace constar la lista de bienes inmuebles que posee cada contribuyente dentro de un municipio, aportando una descripción de su cabida y su evaluación. Se compone de unas hojas en las que se resumen para cada municipio los inmuebles de naturaleza urbana y los de naturaleza rústica, de las tarifas de los impuestos inmobiliarios, y de unas microfichas con la información sobre los propietarios.

Las microfichas de este fichero de propietarios se agrupan por municipios y proporcionan una información completa sobre las fincas que pertenecen a cada contribuyente en el municipio.

Además de estos documentos, que integran el Catastro propiamente dicho, existe una serie de documentos complementarios que resultan hoy indispensables para el funcionamiento de la institución pero que no tienen la consideración jurídica de Catastro. Esta documentación complementaria incluye el "Fichero Municipal de Propietarios de Inmuebles", el fichero "Rivoli", el fichero de inmuebles urbanos, los documentos de valoración, los informes sobre división horizontal y el fichero de conjuntos inmobiliarios.

SISTEMA DE VALORACIONES CATASTRALES

En Francia la fiscalidad inmobiliaria se basa en el valor de renta y no en el valor de mercado o de la venta de una finca. El concepto es semejante al de "Renta Catastral" utilizado hasta ahora en el sistema español, aunque la metodología seguida para su determinación sea muy diferente.

El procedimiento de valoración varía según se trate de inmuebles urbanos o rústicos.

La valoración catastral de las fincas urbanas puede realizarse por cuatro sistemas distintos: valoración por comparación, valoración directa, valoración contable y valoración según alquileres.

El procedimiento de valoración empieza con el establecimiento de las clases de inmuebles de cada municipio de acuerdo con las categorías fijadas para todo el país y la determinación de los "locales de referencia". A continuación se procede a la verificación de las declaraciones presentadas por los propietarios y a la clasificación de cada local por comparación con los elegidos como referencia.

En una tercera fase se pasa a establecer las tarifas o valores de renta por metro cuadrado, aplicables en todo el municipio o en cada sección catstral para cada categoría de inmueble. En esta fase los propietarios disponen de un plazo para hacer constar sus objeciones a las valoraciones establecidas. Para terminar, se pasa a establecer el valor en renta de cada uno de los locales multiplicando la superficie ponderada por la tarifa aplicable a la categoría en que se haya incluido el local.

La aprobación de los valores la realiza el Director de los servicios fiscales del Departamento, a quien corresponde velar por la armonización de los valores en el ámbito de su circunscripción.

El valor en renta de las fincas rústicas puede también determinarse por diversos procedimientos: valoración según contratos de arrendamiento, valoración por comparación, valoración según de mercado y valoración por estimación directa.

El procedimiento de valoración se desarrolla en dos fases. En la primera se determinan en cada municipio las clases de suelo siguiendo las 13 categorías establecidas en todo el Estado.

Dentro de cada grupo se establece un número de clases suficiente para fijar de forma conveniente los valores de renta y se eligen las parcelas tipo para cada clase. Por último se clasifica cada una de las parcelas del municipio asignándola a una de las clases establecidas.

En la segunda fase se empieza por fijar unas tarifas regionales de referencia que sirven como término de comparación para garantizar una cierta homogeneidad intermunicipal, para luego pasar a establecer un proyecto de tarifa municipal en el que se determinan los valores medio, máximo y mínimo que deben aplicarse por hectárea a cada cultivo y clase. Este proyecto se somete a un periodo de alegaciones, transcurrido el cual se establece la tarifa definitiva.

Con anterioridad a 1974 la Ley establecía la inmutabilidad de las valoraciones catastrales, por lo que los valores se mantenían hasta tanto no se llevara a cabo una revisión general de los mismos. A partir de dicho año la legislación adopta un sistema más flexible en el que se prevén:

- Constatación anual de cambios en las fincas.
- Actualización cada tres años de las valoraciones resultantes de la anterior revisión general.
- Revisiones generales cada seis años.

La nueva valoración se aplica sólo cuando suponga una rectificación superior al 10% de la valoración original.

EFICACIA DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL

El valor jurídico del Catastro se vió reforzado a partir de 1955 al reformarse el sistema de publicidad inmobiliaria para exigir que la identificación registral se lleve a cabo mediante la referencia al número de identidad catastral de cada parcela.

El Catastro recoge los cambios de propiedad en cuanto que suponen un cambio de sujeto pasivo del impuesto inmobiliario, pero no tiene valor probatorio a efectos de probar la transmisión. No se recogen, sin embargo, otras mutaciones jurídicas o cargas establecidas sobre la propiedad, que tienen su reflejo únicamente en el Registro de la Propiedad.

Las oficinas del Catastro emiten documentos denominados literalmente "Extraits cadastrales" (extractos catastrales) que acreditan los datos que constan en el Catastro para una finca o fincas indeterminadas.

De acuerdo con la Ley, la transcripción en el Registro de la Propiedad de todo documento de transmisión mortis causa, o escrituras o declaraciones judiciales translativas, declarativas, constitutivas o extintivas de derechos de propiedad, usufructo, enfiteusis o superficie, exige la presentación de un Extracto Catastral modelo 1. Únicamente se exceptúan de dicho requisito las transmisiones de propiedad resultado de operaciones de reparcelación o concentración parcelaria.

El Extracto Catastral no tiene que ser emitido necesariamente por

el Catastro, sino que también pueden hacerlo los notarios, procuradores y autoridades administrativas a la vista de un extracto de la matriz catastral.

El contenido de los Extractos Catastrales incluye las referencias catastrales de los inmuebles así como la descripción de la cabida catastral.

Los extractos Catastrales tienen una vigencia de tres meses a partir del momento de su emisión cuando proceden directamente del Catastro, y de tres meses a partir de la fecha del extracto de la matriz catastral en que se basan cuando los emiten los notarios, procuradores o autoridades administrativas.

Sus efectos jurídicos se circunscriben al carácter habilitante que se les atribuye con respecto a la transcripción de los actos antes reseñados en el Registro de la Propiedad. Fuera de estos efectos puede afirmarse que el Extracto Catastral no tiene fuerza probatoria ante la Administración ni los Tribunales, constituyendo únicamente un fuerte indicio a tener en cuenta para determinar la propiedad o características de un predio.

LA RELACIÓN DEL CATASTRO CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

El sistema registral francés viene regulado fundamentalmente por el Código Civil de 1804 y la Ley de Transcripciones de 23 de marzo de 1855, modificada posteriormente por las Leyes de 1 de marzo de 1918 y 24 de julio de 1921, así como por el Decreto-Ley de 30 de octubre de 1935. La más importante reforma es la introducida por el Decreto-ley de 4 de enero de 1955, desarrollado por el de 14 de octubre del mismo año y las Ordenanzas de 7 de enero de 1959 y 5 de septiembre de 1960.

A partir de 1956 se introduce en el Registro francés el

denominado "Fichero Inmobiliario". El "Fichero Inmobiliario" carece de valor jurídico en sí mismo. La protección registral se logra por el cumplimiento de las formalidades registrales, no por la consignación en este Fichero.

El Fichero tiene a la vez carácter personal y real estando formado por tres clases fundamentales de fichas:

- Fichas de propietario.
- Fichas de inmuebles.
- Fichas parcelarias.

Las fichas personales de propietarios se agrupan por municipios y contienen el nombre de cada titular de derechos sobre un inmueble, a excepción de los acreedores privilegiados o hipotecarios. Cada ficha consta de varias partes. En el encabezamiento consta el nombre del municipio y el del titular de los derechos, con su fecha de nacimiento. El cuerpo de la ficha se divide en tres bloques: la primera, dedicada a los inmuebles urbanos, incluye la localización catastral y la designación de cada finca y remite a las fichas reales; la segunda, referida a los inmuebles rurales, incluye únicamente la referencia catastral de cada parcela (sección y plano), y la tercera, dedicada también a los inmuebles rurales, recoge las referencias a los actos inscritos en relación con las fincas.

Las fichas de inmueble corresponden a las fincas urbanas y se abre una por cada inmueble o parte del mismo. En el caso de inmuebles divididos figura una ficha general para la totalidad y una ficha particular para cada fracción de los mismos. El encabezamiento incluye la localización catastral y la designación del inmueble y el cuerpo de la ficha se divide en una parte dedicada a recoger las formalidades referentes al bien y otra a recoger, en su caso, la división de la finca. Las fichas de los inmuebles se clasifican por municipios.

Por último, las fichas parcelarias funcionan como fichas de remisión, que, a partir del número de parcela, permiten acceder a la correspondiente ficha de inmueble, si se trata de fincas urbanas, o a la ficha de propietario en el caso de fincas rústicas. Se clasifican por municipios y dentro de cada municipio por el orden correspondiente a números del mapa catastral.

La anotación en el Fichero Inmobiliario, a pesar de que el mismo carezca de valor jurídico, se realiza con extremo cuidado y con unas formalidades estrictas de tal manera que se garantiza la exactitud y claridad del Fichero con respecto al contenido del Registro propiamente dicho.

La descripción del Fichero Inmobiliario pone de manifiesto la estrecha conexión existente entre la información registral y la catastral, dado que para todas las fincas constan en el Registro los datos necesarios para su identificación en el Catastro. Para garantizar la vinculación entre ambas instituciones se recurre a la figura de los "extractos" sin los cuales no puede llevarse a cabo la inscripción de ningún acto en el Registro de la Propiedad, con excepción de las operaciones de reparcelación o concentración parcelaria que siguen un régimen especial.

El funcionamiento del sistema se basa en la inclusión de los datos catastrales en todo acto traslativo o modificativo de derechos reales o que lleve aparejada una modificación física de una finca, para lo cual los notarios o autoridades intervinientes deben solicitar del Catastro la Cédula correspondiente e incluir sus datos en los documentos que se remitan al Registro para su inscripción en el mismo.

En el supuesto de que se produzca una mutación física en las fincas, por segregación, agrupación, obra nueva, etc., los titulares de las mismas están obligados a aportar los documentos

topográficos necesarios para recoger los cambios en el Catastro. Estos documentos deben ser elaborados por topógrafos autorizados por el Catastro, que revisten entonces carácter de "auxiliares" de la Administración, aunque el coste de la elaboración de estos documentos recaiga enteramente sobre los particulares.

En estos supuestos de mutación física la documentación topográfica deberá ser remitida al Catastro para que tome nota de las transformaciones y asigne, en su caso, nuevos números de identificación a los inmuebles resultantes, y sólo cuando se haya realizado esta operación catastral se procederá a la formalización de la escritura correspondiente y a su inscripción en el Registro. Resulta necesario aportar ante este último tanto el documento público que recoge el acto a inscribir con sus correspondientes datos catastrales, como la documentación topográfica utilizada para señalar las transformaciones físicas que se hayan producido.

Con la exigencia de estos requisitos se ha logrado alcanzar una coherencia total entre los datos registrales y los catastrales, de tal modo que resulta posible identificar en todo momento la localización exacta de una finca sobre el territorio y las características físicas de la misma.

EL SISTEMA REGISTRAL ITALIANO

[AEDIRE]⁴

1.- EL REGISTRO.

1.1.- Orígenes.

El sistema de publicidad inmobiliaria italiano se ajusta plenamente al que puede denominarse modelo latino, diseñado por la ley francesa del 11 Brumario (Ley de 2 de Noviembre de 1789).

1.2.- Concepto y Objetivos.

Los Registros Inmobiliarios en Italia cumplen una función doble: por una parte tienen encomendado colaborar con el tráfico de bienes inmuebles proporcionando un medio de publicidad inmobiliaria, y, por otra, son los encargados de percibir el Impuesto de Registros, que grava las transmisiones de bienes y derechos reales. Esta doble función de los Registros ha sido duramente criticada por la doctrina; así Anna María Bianco considera que el ejercicio de la función fiscal redundante, muy a menudo, en detrimento de la función civil.

El sistema de publicidad inmobiliaria se trata, debido a su carácter latino, de un sistema basado en la transcripción del título y no en la inscripción de derechos. El negocio jurídico existe independientemente de su inscripción en el Registro , y la transcripción del título sirve únicamente para darlo a conocer a terceros y dar la protección registral al título inscrito (la transcripción no afecta a su validez ni supone una garantía de ésta última) . La única inscripción que tiene efecto constitutivo es la de la hipoteca, lo cual es lógico si se tiene en cuenta que supone la creación de un derecho de prelación frente a terceros , lo cual no podría alcanzarse sin publicidad.

1.3.- Normativa aplicable.

Codice Civile (Regio Decreto 16 de Marzo 1942-XX, n. 262) y la Ley de 27 de Febrero de 1985, n.52 "De Modificación del Libro VI del Código Civil y de las Normas de Servicio Hipotecario, con objeto de introducir un sistema de elaboración automática en los registros inmobiliarios".

1.4.- Marco Administrativo y Organización Interna.

La doble función del Registro Inmobiliario italiano – mencionada anteriormente– justifica que su dependencia administrativa sea también doble, estando adscritos simultáneamente al Ministerio de Gracia y Justicia y al Ministerio de Hacienda.

Las Oficinas de los Registros Inmobiliarios, como se denominan oficialmente lo que en España son los Registros de la Propiedad, tienen un carácter puramente administrativo y a su frente figura un "conservador", que es propiamente el órgano de la publicidad inmobiliaria. Este "conservador" tiene carácter de funcionario y es nombrado por el Ministro de Hacienda, de quien depende orgánicamente, aunque según el artículo 25 de la Ley de 27 de Febrero de 1985, número 52, en cuestiones de derecho civil actúe "bajo la vigilancia del Ministerio de Gracia y Justicia". Originariamente el "conservador" se hallaba, hasta hace unos años, sometido a un régimen especial de responsabilidad que lo diferenciaba de otros funcionarios del Estado (estaba sometido personalmente a responsabilidad civil por los daños causados en el desempeño de sus funciones). Esta situación cambió (Ley de 21 de Enero de 1983, número 22) y la responsabilidad registral es, desde entonces, asumida por el Estado quedando la figura del conservador equiparada a la de otros funcionarios civiles.

1.5.- Contenido.

La información registral se haya contenida en " registros" (el equivalente de los "libros" utilizados en el sistema español. Estos registros son de diversas clases: en primer lugar, un "registro general de orden" , de carácter obligatorio, en el que deben de anotarse diariamente los títulos presentados; éste resulta esencial para determinar el orden de prioridad en la protección registral de actos que accedan al Registro en una misma fecha. También cabe señalar los "registros particulares" en los que constan las diversas operaciones registrales de acuerdo con su naturaleza ; aquí incluimos el registro de transcripciones, el registro de inscripciones y, un tercer registro donde se llevan a cabo las anotaciones.

Anteriormente al proceso de informatización, iniciado hace unos años (y teniendo en cuenta que el sistema italiano constituyó el único ejemplo en el que el sistema de folio personal ha perdurado hasta hace poco tiempo) , se exigía la existencia de otros libros que carecían de la importancia formal de los anteriores, pero que resultaban esenciales para el funcionamiento de la institución (listas de apellidos y tabla alfabética de nombres).

Sin embargo, con el mencionado proceso de informatización, esta distinción entre búsqueda por el nombre de las personas (folio personal) y el folio real pierde su sentido.

Por ello, se llega a la conclusión que siempre se ha de tener presente la evolución que la informatización de los datos conlleva.

1.6.- Efectos de la Inscripción.

Los efectos de la inscripción en el sistema italiano son únicamente de publicidad; los derechos existen por sí solos independientemente de su acceso al Registro.

A excepción de la hipoteca en la que la inscripción en el Registro es constitutiva, en el resto de los casos la publicidad no tiene carácter obligatorio, por lo que los particulares pueden mantener sus títulos al margen del Registro sin más consecuencia que las derivadas de la falta de publicidad. El título sigue siendo válido y la transacción desarrolla todos sus efectos, pero no puede ser oponible a terceros, dándose preferencia a los derechos inscritos en el Registro sobre los que no lo estén. La aplicación del principio de tracto o continuidad registral hace que los particulares se conviertan en los primeros interesados en inscribir, ya que es el único modo de protegerse frente a una segunda enajenación por parte del titular originario.

Cabe tener en cuenta que aunque los particulares no están obligados a solicitar la transcripción de sus títulos en el Registro, los notarios o autoridades que intervengan en negocios que han de ser objeto de transcripción o inscripción están obligados a remitir al Registro una " nota de transcripción" junto con copia de los documentos que autoricen. Del mismo modo están obligados a enviar al Catastro la solicitud de transferencia correspondiente cuando se produzca una transmisión de derechos reales .

1.7.- Acceso e Información.

En primer lugar, respecto de la información registral , todo el sistema está sometido todavía a un proceso de transformación que comienza en 1985, con la Ley de 27 de Febrero , n.52 , de Modificación del Libro VI del Código Civil y de las normas de servicio hipotecario , con objeto de introducir un sistema de elaboración automática en los registros inmobiliarios.

El objetivo de la norma es introducir las modernas tecnologías informáticas en un área tan apegada a los modos tradicionales como son los Registros de la Propiedad. Ello también se vio completado con normas reglamentarias que dieron lugar a la instalación de material informático en las oficinas de los Registros.

Con la introducción de técnicas informáticas fue necesario adoptar un modelo de funcionamiento ligeramente distinto del que existió hasta ese momento.

Asimismo, se han ido introduciendo modificaciones tendentes a reforzar la identificación de las personas y de los bienes.

El sistema italiano ha constituido el único ejemplo en el que los datos se almacenan sobre la base del folio personal; así la doctrina ha ido viendo, en esta reforma, el medio para vencer los grandes inconvenientes del sistema registral italiano, ya que con la informatización resulta igual de sencillo realizar la búsqueda por entrada real que por el nombre de las personas.

2.- EL CATASTRO.

2.1.- Orígenes.

Hasta la unificación italiana en 1860 operaban en territorio italiano diversos catastros (25 regímenes diferentes). Esta variedad termina en 1886 con la Ley de 1 de Marzo del mismo año, número 3682 que establece un Catastro unificado. La anexión a Italia tras la I Guerra Mundial de territorios controlados hasta entonces por el Imperio Astro-húngaro vuelve a provocar una duplicidad de sistemas que ha pervivido hasta nuestras fechas.

2.2.- Concepto y Objetivos.

El sistema catastral italiano es de corte napoleónico, basado, claramente, en el modelo francés.

Hemos de advertir que, aunque en Italia pervivan dos modelos catastrales distintos, la literatura sobre la materia habla siempre del Catastro Italiano de forma genérica, para referirse al predominante en la mayor parte del país.

El Catastro tiene como objetivo, de acuerdo con el artículo 1 del Texto Refundido de la Legislación Sobre el Nuevo Catastro,

R.D. de 8 de Octubre de 1931, n.1572, el Catastro tiene como objetivo: identificar las propiedades inmuebles y evidenciar las mutaciones de las mismas y , en segundo lugar, distribuir de modo justo el impuesto inmobiliario.

Así, originariamente, se prevé que el Catastro no tenga sólo una finalidad fiscal, sino que también se le atribuye un objetivo de derecho civil, como medio para evidenciar la propiedad de inmuebles. Estos efectos civiles deberían haberse desarrollado en una legislación posterior, sin embargo ésta nunca fue adoptada, por lo que han quedado sin regular los posibles efectos jurídicos de la información catastral. Ante este silencio, la doctrina afirma que el valor jurídico de los datos catastrales se manifiesta esencialmente en su dimensión fiscal, aunque la Reforma de la legislación registral le confiere cierta importancia , en este ámbito, a los datos catastrales.

También tiene un papel importante en la cartografía a gran escala ya que la Ley de 2 de Febrero de 1960, n. 68, lo define como órgano cartográfico del Estado junto con el instituto cartográfico militar.

Puede afirmarse , en síntesis, que la función del Catastro sigue siendo principalmente fiscal.

Evidentemente, en los territorios que mantienen el régimen germánico el orden de prioridades cambia y en los mismos el Catastro cumple un papel primordial para el buen funcionamiento de las instituciones registrales.

2.3.- Normativa aplicable.

Viene establecida por normas estatales de aplicación uniforme en todo el territorio italiano, a excepción de las dos regiones del norte del país (regiones de Trentino-Alto Adige y Friuli-Venezia Giulia).

Estas regiones del norte tiene potestad legislativa de la que han hecho uso, si bien ésta debe enmarcarse en el respeto al

derecho civil nacional y en la observancia de la Ley Tabular aprobada en 1929. Así, Guido Falqui afirma que las competencias de estas regiones, a este respecto, se enfocan hacia la gestión de las leyes del Estado.

2.4.- Marco Administrativo y Organización interna.

El catastro en Italia depende del Ministero delle Finanze (Ministerio de Hacienda), estando atribuidas las funciones relativas a esta institución a la Dirección General del Catastro y de los Servicios Técnicos del Tesoro. Se trata de una dependencia perteneciente directamente a la administración del Estado y situada en el ámbito de los órganos económicos.

Su funcionamiento se lleva desde oficinas provinciales instaladas en la capital de cada una de las noventa y cinco provincias pero dependientes de la Dirección General.

Las competencias de formación y actualización del Catastro, así como la valoración de los bienes en él recogidos corresponden exclusivamente a la Administración del Estado.

MINISTERIO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO Y DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS DEL TESORO

SERVICIO TÉCNICO I. Dirección general Asuntos técnicos obras
SERVICIO TÉCNICO II. Apoyo a otras administraciones Valoraciones
SERVICIO TÉCNICO III. Formación y conservación catastral Clasificación
SERVICIO TÉCNICO IV. Topografía y cartografía Estudios e investigación
SERVICIO TÉCNICO V Organización y métodos Mecanización.

2.5.- Contenido.

La información contenida en el Catastro se divide en dos partes: una gráfica y otra textual.

La información catastral gráfica se halla plasmada en hojas de formato 70x100 cm., aunque existen otros antiguos de menor dimensión.

Para la elaboración de la cartografía catastral se utilizó en un principio la proyección Cassini-Soldner , aunque posteriormente desde 1955 se adoptó el sistema de representación Gauss-Boaga . En la actualidad, pese a que predomina este último todavía coexisten ambos.

La triangulación catastral se apoya en los vértices trigonométricos de I,II y III orden del Instituto Geográfico Militar Italiano, pero la red de IV orden fue desarrollada por el propio catastro y se le añadió un sistema de puntos de referencia con una triangulación mucho más tupida de puntos comprobados llamados "fiduciali".

El mapa se realiza generalmente a escala 1:2000 aunque también hay cuadros de unión a 1:25000 .

La información contenida es generalmente de carácter planimétrico aunque la legislación actual permite también datos altimétricos ; así la información contenida es la siguiente:

- límites administrativos.
- límites de las parcelas.
- cursos de aguas y masas.
- viario y construcciones.
- curvas de nivel por puntos.
- puntos trigonométricos.
- áreas sujetas a servidumbres militares, forestales...
- planos de proyectos de cada edificación (Catastro Urbano).

La información documental del Catastro viene distribuida en ficheros de tres tipos: de parcelas, de partidas y de poseedores.

- Ficheros de Parcelas:

Constituidas por un conjunto de fichas ordenadas por municipios.

Son el documento más importante desde el punto de vista del inventario de bienes. Contiene la superficie catastral , el uso y calidad, las deducciones, las rentas dominicales calculadas, el número de partida (partida) y otro tipo de anotaciones.

- Fichero de partidas:

Es un fichero según titularidades que se ordenan atendiendo al concepto de "partita" y que sirven para designar un conjunto de parcelas que tienen igual titular o titulares.

Las partidas pueden ser ordinarias o especiales, subdividiéndose , a su vez, estas últimas en partidas de áreas urbanas y mixtas, accesorios comunes a los entes rurales y a los urbanos, áreas de construcción rurales o urbanas divididas en elementos subalternos, aguas exentas de valoración y viario público.

En cada ficha se hace constar un encabezamiento con el número de partida y página ; un primer cuadro con los titulares de los inmuebles , un segundo cuadro con la relación de las parcelas atribuidas a la partida y un tercer cuadro con los datos que permiten conocer la partida.

- Ficheros de Poseedores:

Se trata de un listado de todas las personas, físicas o jurídicas , y las partidas en las que figuran.

El Catastro urbano se organiza prácticamente de forma idéntica girando en torno a un fichero de partidas como archivo básico.

Actualmente estos ficheros se han informatizado, incluso la búsqueda topográfica que hace posible la recuperación del plano mediante trazador gráfico.

La fiscalidad inmobiliaria se manifiesta a través del Impuesto sobre las rentas inmobiliarias, para determinar la renta catastral

se procede a la calificación del terreno, así una cuestión importante es la consideración de los edificios a efectos de su inclusión en el censo de terrenos o en el censo urbano. Tendrán la consideración de edificios rurales los destinados al trabajo de la tierra , albergue de animales , conservación de productos agropecuarios y a la custodia y conservación de las máquinas , siempre que reúnan estos requisitos se consideran parte del terreno a efectos fiscales.

En el catastro urbano se establecen categorías según el destino del inmueble: Uso residencial u oficinas , Usos institucionales , Comercios y locales y recintos no incluidos como instalaciones fabriles. También en las fincas urbanas se establecen unas unidades de cabida más difíciles de establecer que en los terrenos rústicos atendiendo a las piezas útiles , cuadrados útiles y a los metros cúbicos.

Así todos estos datos tienen a efectos de la aplicación de este Impuesto como de otros que gravan las transmisiones destacada importancia.

2.6.- Efectos.

La información contenida en el Catastro carece de valor probatorio y recibe una consideración secundaria de los Tribunales. Debido a la ausencia de leyes en las que se determinen los efectos jurídicos del Catastro , es la doctrina y la jurisprudencia las que llegan a la conclusión de que el Catastro produce únicamente efectos fiscales. El artículo 950 del Código Civil admite el valor probatorio de la cartografía catastral únicamente en ausencia de cualquier otro medio de prueba.

En materia administrativa , el artículo 52 de la Ley de 28 de Febrero de 1985, n.47, establece que la inscripción en el Catastro constituye un requisito indispensable para la obtención de la "

licencia de habitabilidad”, esta ley pone varios mecanismos conducentes a que los particulares comuniquen al Catastro los datos de sus actuaciones, pero no establece mecanismos para que sea la actuación administrativa la que suministre información a los archivos catastrales.

En materia civil, la importancia de la información catastral ha aumentado con la Ley de 27 de Febrero de 1985, n.52, ya que en el artículo 13 se exige que la inscripción en el Registro de la Propiedad deberá contener la identificación catastral de los bienes inmuebles. A esto hay que añadir que se impide a los notarios autorizar escrituras de transmisión de inmuebles si no cuentan con los datos necesarios para la identificación catastral.

La jurisprudencia se ha pronunciado sobre que los datos del Catastro no constituyen prueba suficiente sino indicio probatorio. Sólo tienen pleno valor probatorio el mapa catastral cuando el propio título hace referencia al mismo.

Dado los limitados efectos jurídicos resulta lógico que no existan documentos del tipo “cédula catastral” que sirvan de prueba, sin embargo las oficinas del Catastro expiden certificados con los datos obrantes en los archivos catastrales. Los certificados que se expiden son certificados históricos, de partida, testimonios de presentación de declaración y extractos de mapas y planos de edificios.

2.7.- Acceso e Información.

La información catastral está en su práctica totalidad a disposición del público, sin que se exija acreditar un especial interés para su consulta (sólo se limita el acceso a los planos

detallados de los edificios).

Las demandas de información habituales realizadas por particulares van dirigidas a conocer la situación exacta de la finca , su titularidad y los derechos que recaen sobre la misma ya que toda la información está disponible en los archivos catastrales ; asimismo es posible la consulta de la cartografía catastral.

Sin embargo, la información contenida en el Catastro es relativamente poco utilizada y ello se debe probablemente a la escasa fiabilidad que en muchas ocasiones se le atribuye . Así, autores como Mario Cicala y Franco Guazzone entienden que el sistema se ha precipitado en una situación caótica que no ha tenido ,en principio, consecuencias prácticas relevantes debido al poco peso que a la información del Catastro le ha otorgado la legislación. Pero con todos sus defectos esta institución presta un servicio importante a la sociedad, y con la modernización de sus métodos ,se está logrando alcanzar mayor velocidad en la actualización y una mayor precisión en las modificaciones.

La modernización del Catastro se inicia con la informatización de éste en algunas actuaciones experimentales en 1970, creándose en Turín el primer centro del Catastro numérico; desde entonces se vino trabajando en la creación de archivos informatizados que han dado lugar a contar en la totalidad de oficinas del Catastro con la información mecanizada necesaria para la gestión de sus servicios y que van dando lugar a la sustitución de los archivos tradicionales por soportes magnéticos.

3.- RELACIONES REGISTRO-CATASTRO.

Para estudiar las relaciones Registro - Catastro hay que conocer previamente dos datos:

1) La aprobación de la Ley de 27 de Febrero de 1985, n.52 , y sus

consecuencias posteriores. Con la informatización del Registro, a partir de la mencionada ley, la hasta entonces inexistente relación entre el Registro y el Catastro ha comenzado a apreciarse, esto encuentra su reflejo en que desde entonces se exige que en las solicitudes de transcripción de un acto o de inscripción de una hipoteca se hagan constar los datos catastrales de los inmuebles. Dado que estas solicitudes han de ser remitidas por los notarios, y que éstos han de notificar además al Catastro cuándo se producen las transmisiones de titularidad, se esta en vías de lograr una coordinación entre ambas instituciones. Si a esto unimos que las dos comparten una finalidad fiscal, que dependen de un mismo Ministerio y que la introducción de sistemas informáticos, tanto en el Registro como en el Catastro, va a facilitar la comunicación de datos, todo ello irá permitiendo una cierta ligazón entre las mismas.

2) Los regímenes especiales de las regiones del Norte (Friuli-Venezia Giulia y Trentino-Alto Adige).

Una consideración especial merecen las dos regiones anteriormente citadas, las cuales se rigen por un sistema basado en los principios del Derecho Germánico (ello es consecuencia de la relativamente reciente anexión a Italia de estos territorios).

Se basa en un sistema cuya inscripción en el Registro tiene carácter constitutivo. Así, a diferencia del resto de Italia, el registrador (Giugice Tavolare) tiene competencias judiciales.

Estos rasgos del sistema germánico se ven reflejados en características típicas de éste, como es el hecho de la importancia de la identificación de fincas y la buena coordinación Catastro-Registro.

Algunos autores defienden la conveniencia de acercar ambos sistemas, es decir, el sistema predominante y el de las regiones del Norte. Así Guido Falqui, pese a reconocer la dificultad fundamentalmente por los requisitos de exactitud que requiere el sistema tabular, piensa en la posibilidad de un acercamiento

paulatino que unifique ambos sistemas en la medida de lo posible.

SISTEMAS INMOBILIARIOS REGISTRABLES

[Palacios Echeverría]⁵

CARACTERÍSTICAS:

(1) SISTEMA FRANCÉS:

A) La "transmisión" se hace por vía consensual, no necesita registración entre las partes, y aún así tiene el título efectos frente a terceros que tampoco han inscrito sus derechos.

B) Los notarios y otros funcionarios Públicos administrativos y judiciales que otorgan títulos registrables, están obligados a presentarlos al Registro en un plazo preestablecido.

C) No calificación o calificación limitada de los documentos registrables.

D) La registración no convalida los títulos nulos o anulables. En estos casos, el tercero con derecho inscrito puede ser afectado por una acción de esa naturaleza.

E) Transcripción del documento copiándolo literalmente, al principio, es decir, en su origen y luego pidiendo un duplicado o copia que se archiva en cuadernos. Son fórmulas provistas por el

Estado.

F) Todo el sistema se basa en los índices pues los títulos son encuadrados en orden cronológico, Hay un índice alfabético de personas y otro por fincas.

G) Prioridad u orden de preferencia entre los títulos presentados, determina la registración. La prioridad la da el día, no la hora, en este ultimo caso, es decir, los presentados el mismo día, el orden se basa en la fecha del otorgamiento.

H) Coordinación con el Catastro.

(2) SISTEMA ALEMÁN:

A) La inscripción tiene valor constitutivo pues antes se dan las fases del acto causal (negocio obligacional en virtud del cual se transmite el derecho) y acuerdo real (consentimiento de las partes), como previas a la inscripción, constituyendo las tres fases el negocio jurídico real.

B) Legitimación con la inscripción (iuris tantum) y fe Pública registral.

C) Amplia calificación de los documentos registrales.

D) Agrupación de asientos por fincas, en folio real, con 10 páginas para asientos.

E) Inscripción por el sistema de encasillados, donde el Registrador toma del título solamente los datos esenciales

llevándolos a la correspondiente casilla.

F) Plena correspondencia con el catastro.

G) Prioridad por el orden de presentación de los títulos

H) Tracto sucesivo rige el orden riguroso de inscripciones,

(3) SISTEMA ESPAÑOL:

A) La transmisión, inmobiliaria se da por el título más: la tradición, el otorgamiento de la escritura equivale a la entrega de la cosa salvo que el mismo título exprese otra cosa.

B) Inscripción voluntaria y meramente declarativa con excepción de la hipoteca.

C) Legitimación de la apariencia jurídica en beneficio del tercero registral, el asiento se presume cierto "iuris et de iure".

D) Tracto sucesivo: Debe estar enlazados todos los títulos anteriores.

E) Agrupación de asientos por fincas, dejando espacio en cada finca para asientos posteriores.

F) Ausencia de correlación con el catastro.

(4) SISTEMA AUSTRALIANO (Sistema Torrens)

A) Ingreso voluntario de las fincas, en el sistema, pero una vez inscrita una finca, todas las operaciones posteriores deben registrarse.

B) Procedimiento de inmatriculación y depuración: Debe pagarse, presentarse documentos y plano. Luego se da una etapa de audiencia pública y si no hay oposición, se hace la inscripción y se expide el Título Real.

C) Título Real que se conserva en el Registro, encuadernado, y se expide un duplicado a favor del propietario.

D) Pueden anotarse, embargos y otros en el título original, aún sin consentimiento del propietario. Al dueño se le cita para poner la anotación en el duplicado.

E) Seguro oficial para indemnizar a perjudicados.

F) Registro Único para toda la Nación.

FUENTES CITADAS:

- 1 GIMENEZ-ARNAU Enrique. DERECHO NOTARIAL. Ediciones Universidad de Navarra, S.A.(EUNSA). segunda Edición. Pamplona 1976. Pp. 116-123.

- 2 ASOCIACIÓN DE ESTUDIOS DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. Universidad de Alicante, España. AEDIRE. Descargado en línea el día cinco de agosto de dos mil ocho. Disponible en: <http://www.ua.es/aedire/estudios1002.htm>

- 3 ASOCIACIÓN DE ESTUDIOS DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. Universidad de Alicante, España. AEDIRE. Descargado en línea el día cinco de agosto de dos mil ocho. Disponible en: <http://www.ua.es/aedire/estudios1001.htm>

- 4 ASOCIACIÓN DE ESTUDIOS DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. Universidad de Alicante, España. AEDIRE. Descargado en línea el día cinco de agosto de dos mil ocho. Disponible en: <http://www.ua.es/aedire/estudios1006.htm>

- 5 PALACIOS ECHEVERRÍA Iván. Derecho Notarial y Registral. Universidad de Costa Rica Facultad de Derecho. San José Costa Rica 1985. Pp.94-98.