

NEWSLETTER MAYO 2014

ÁMBITO INMOBILIARIO

Registro y Catastro compartirán sus datos sobre inmuebles

El pasado 11 de abril de 2014 el Consejo de Ministros aprobó el Anteproyecto de reforma de las Leyes Hipotecaria y del Catastro.

Con esta reforma el Gobierno pretende subsanar la situación actual de contar con dos instituciones públicas con competencias diferenciadas que, sin embargo, recaen sobre un mismo ámbito: la realidad inmobiliaria y, cuya coordinación resulta indispensable con el fin de dar certeza y transparencia al mercado inmobiliario y, garantizar que no se producen situaciones indeseadas como que haya fincas inscritas varias veces, que determinadas fincas invadan el dominio público, los montes públicos o que se dificulte la detección de construcciones ilegales.

Para superar el problema planteado y, tras numerosos intentos realizados para lograr coordinar la información existente entre ambas instituciones que han asentado los primeros pilares para la efectiva coordinación, las nuevas medidas propuestas por esta Reforma son:

- a) Se establece un intercambio bidireccional de información entre el Registro y el Catastro que permitirá mantener la información descriptiva y gráfica de los inmuebles actualizada y que permitirá saber cuándo una finca registral y una parcela catastral son la misma realidad.
- b) Con carácter general, se utilizará la cartografía del Catastro Inmobiliario, y excepcionalmente y siempre que una Ley lo prevea, se podrá presentar al Registro de la Propiedad una representación gráfica georreferenciada alternativa y compatible que, en virtud del correspondiente procedimiento, el Registrador remitirá al Catastro, para que éste practique, en su caso, la alteración que corresponda.
- c) Se define un nuevo procedimiento para la incorporación de la descripción gráfica de las fincas al Registro de la Propiedad que será obligatoria cuando haya cualquier operación de reordenación de los terrenos o de las fincas (segregaciones, divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.), y voluntaria en los demás casos (compraventas o constitución de derechos).
- d) Se pretenden desjudicializar los procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral, sea ésta física o jurídica, para así agilizar su tramitación y reducir costes. A partir de la aprobación del Proyecto, notarios y registradores de la Propiedad serán los responsables de los expedientes de inmatriculación de fincas, la rectificación de superficie, la incorporación de bases gráficas, el deslinde, la reanudación

de tracto, la duplicidad de inscripciones y la liberación de cargas. De esta forma, se evitará su tramitación ante los Tribunales, tal como hasta ahora sucedía con los conocidos expedientes de dominio para la inscripción de excesos de cabida y reanudación de tracto.

No obstante, y en cualquier caso, se mantiene el principio de tutela judicial efectiva, pues en caso de oposición fundada de algún interesado la controversia será decidida en sede judicial.

Desde el punto de vista del ciudadano, además de verse beneficiado por la seguridad jurídica imprescindible en las transmisiones, que evitará supuestos litigiosos, también va a verse beneficiado por una simplificación administrativa en sus relaciones con ambas administraciones – la registral y la catastral – ya que no será necesario, en muchos casos, volver a aportar información sobre la descripción de los inmuebles ya presentada.

Queda por ver si esta reforma solucionará definitivamente la falta de coordinación de la información existente en ambas instituciones y simplificará la burocracia administrativa a la que se ven abocados aquellos propietarios que pretenden regularizar la situación de sus fincas.

Barcelona, 1 de Mayo de 2014.