

Cómo se hace el Catastro en Suiza

El estudio de las legislaciones comparadas no sólo es útil, sino necesario. «Sabed para prever, y prever para obrar», es la fórmula que resume la experiencia de muchos hombres y de muchos años. Sólo aumentando el caudal de nuestros conocimientos podemos llegar a descubrir deficiencias y detalles antes desapercibidos, entrando en ese otro camino de mayor capacitación para mejorar la obra.

Cuanto más y mejor enterado está uno de las legislaciones relativas a una materia, mejor podrá discernir las deficiencias de unas y otras, hallándose capacitado para mejorarlas y, por tanto, para estructurar una nueva legislación que eliminando las imperfecciones anteriores, plasme la ideal.

El abigarrado conocimiento de las legislaciones comparadas es obra receptora, y necesita, por tanto, obligada preparación, que a menudo, como en el caso presente, extiende su órbita más allá de la materia tratada. Pues, en efecto, la recolección de conocimientos y datos para que la labor sea fecunda en este caso, ha de irradiar hasta el Código civil suizo, donde encontramos los fundamentos del Catastro de este original país.

En Suiza no existe una ley especial de Catastro, como en las demás naciones. El Código civil detalla y ordena, en unos cuantos artículos claros y concisos, cuanto se refiere a esta obra y al Registro de la Propiedad. Después, en unas sencillísimas ordenanzas, desarrolla toda la obra: la de los Registros y la del Catastro. ¿Cómo se hace éste? De una manera general, sintética, pero

clara, desenvuelta en unas bases, la exponemos a continuación:

1.^a La Junta pericial de cada pueblo deslinda, con el Geómetra, las propiedades, señalando estos deslindes por medio de estacas de madera, efectuando al mismo tiempo las rectificaciones de linderos que se crean necesarios, de acuerdo con los interesados.

2.^a Asimismo la Junta pericial deslinda directamente todas las propiedades, cuando éstas son pequeñas.

3.^a Cuando las propiedades son de gran extensión, se avisa a los propietarios para que asistan al deslinde y presenten cuantas aportaciones crean convenientes. Si asisten, se desenvuelve la acción delimitatoria de acuerdo con ellos y teniendo en cuenta sus manifestaciones. Si no asisten, el trabajo no se interrumpe y continúa el deslinde el Geómetra con la Junta pericial.

4.^a Hechos los deslindes, se procede a que éstos tengan efectos legales, mediante la aprobación correspondiente. A este efecto, se publica un edicto en el tablero del Municipio, dando un plazo a los propietarios para que, en caso de disconformidad con los límites que se han atribuido a sus fincas, reclamen durante veinte días ante el Presidente de la Junta pericial y el Geómetra. Esta reclamación necesariamente ha de hacerse siempre por escrito.

5.^a Una vez hechas las reclamaciones pertinentes, se invita a los que hayan reclamado y a los propietarios colindantes para que, ante la Junta pericial y el Geómetra, se fijen sobre el propio terreno los límites definitivos. Estos es reglamentario se señalen entonces por hitos de piedra de dimensiones y marcas reglamentarias. En todas las operaciones catastrales en que interviene la Junta pericial, el Geómetra es siempre su consejero técnico, y ésta acepta, generalmente, el dictamen del Geómetra, que ejerce, por tanto, de árbitro en el proceso catastral, sobre todo en la acción de deslinde.

6.^a Cuando se llega a un acuerdo en los límites, se fijan, como ya queda dicho, siendo facultativo de la Junta pericial el levantar o no un acta con los acuerdos recaídos.

7.^a Cuando no se llega a un acuerdo, fija la Junta pericial, con el Geómetra, un límite, dando a los interesados no avenidos o conformes un plazo de veinte días para que en recurso de alzada se dirijan al juez de primera instancia, para que juzgando el litigio, lo resuelva dentro de sus facultades en un plazo prudencial.

8.^a Cuando el valor del terreno en litigio es menor de doscientos francos, el juez de primera instancia puede fijar definitivamente la línea límite, según la juzgue en justicia.

9.^a Cuando sea mayor el valor, el Juez procurará que los interesados lleguen a un acuerdo; si no lo lograra, él fijará un límite como resultado del juicio habido ante su autoridad. Si los interesados no se conformaran, podrán recurrir ante el Tribunal provincial, o sea nuestra Audiencia.

10. Cuando se desarrolle este proceso de deslinde, el Geómetra no interrumpe nunca sus operaciones, sino que levanta en los límites litigiosos, o bien la línea que marcó la Junta pericial, o bien la fijada por el Juez de primera instancia, señalándola con hitos de valor provisional y marcas especiales, hasta que se resuelva la modificación definitiva.

11. Esta línea provisional se levanta por el Geómetra dibujándola con lápiz en los planos y en todos los demás documentos que de ellos nacen.

12. Hecho el deslinde en la forma anterior, adquiere valor legal ante todos los tribunales y sobre él se efectúan después las operaciones topográficas que precisa el Catastro.

13. Al mismo tiempo de hacer estos deslindes, el Geómetra va levantando un croquis a *mano alzada* de todas las parcelas, indicando los hitos y demás señales que contengan las propiedades y sirvan para su identificación. Esta se efectúa a la vez que se hace el deslinde y se levantan los croquis.

14. Los referidos croquis se hacen por secciones de tamaño conveniente, generalmente en hojas de 0,50 por 0,70 metros, comprendiendo siempre parcelas enteras, si es posible, marcando los hitos, las masas de cultivo, los caminos, edificios, subparcelas y todos cuantos elementos se necesitan para el levantamiento catastral. Estos croquis *son de conjunto* y se hacen en escala de 1:2.000 ó 1:5.000, según los casos. Se hacen por separado del registro geométrico de campo. Sobre estos croquis se trazan en lápiz círculos tangentes que indiquen, aproximadamente, los puntos que desde cada estación se han de levantar. Asimismo quedan señaladas también las estaciones que posteriormente se han de efectuar. Es, pues, un anteproyecto de los trabajos a realizar. Ni

que decir tiene que al mismo tiempo también se hace la caracterización jurídica de todas las propiedades en una libreta especial.

15. Hecho este croquis, se estudia por el Geómetra la conveniencia de efectuar refundiciones parcelarias, rectificaciones de linderos grandes que no se hubieran rectificado en el deslinde, de desaparición y rectificación de servidumbres, arroyos, etc., etc. Si los propietarios convienen en dichas refundiciones, se procede inmediatamente a ellas mediante el adecuado proyecto que redacta el Geómetra, para de esta manera el levantamiento que tiene lugar al efectuar esta operación quede para plano definitivo del Catastro, evitándose la duplicidad de trabajos y llevándose toda la obra con la mayor perfección y orden, sacando de ella las mayores ventajas posibles y aplicando en este acto toda la legislación social y técnica de que sea susceptible. Hechas estas refundiciones, rectificaciones y mejoras sobre el propio terreno, se procede a su aprobación. Es entonces cuando los planos del levantamiento constituyen el plano catastral definitivo, sin más trámites. Si las refundiciones no fueran continuas, se procura sacar el mayor partido de los trabajos topográficos que se realicen.

16. Es obligatorio del Geómetra, como ya queda dicho, el estudiar y proponer estas refundiciones, una vez revelada y conocida la propiedad y sus formas por el croquis ya levantado. Por eso tiene el carácter, y así se le da la legislación, de Consejero territorial.

17. Hechas las anteriores operaciones, procede el Geómetra a fijar sobre el terreno, mediante estacas u otras señales, la poligonal que reseñó en el croquis al efectuar el levantamiento. En este trabajo ha de procurar siempre que la poligonal se ciña a los linderos y accidentes permanentes del terreno. Modernamente, este último detalle se prescribe con más rigor, orientando la obra hacia el sistema español, en el cual es obligatorio el establecer una poligonal cerrada sobre el polígono topográfico, definido por caminos, arroyos, canales, carreteras, etc., etc. Se ordena también en la referida legislación suiza que las estaciones de aparato se procuren hacer sobre hitos de piedra de dimensiones oficiales, marcando de forma especial en dichos hitos la señal de que allí se hizo estación. Consiste esta señal en un agujero hecho en la cabeza del hito de 0,015 metros de profundidad y 0,008 de diámetro,

pintando a su alrededor una circunferencia roja de 0,10 metros de diámetro.

18. Terminado de hacer los levantamientos parcelarios, calcula el Geómetra las coordenadas rectangulares de las estaciones de cada poligonal; los destacados de cada estación se transportan sobre los planos polarmente.

19. Una vez hechos estos planos por hojas de 0,70 por un metro, sin cortar fincas, se comprueban técnicamente dichos planos. Una vez hecha esta comprobación, procede el Geómetra a efectuar sobre los originales los cálculos de superficies, confección de los diferentes estados catastrales que componen la total documentación, la cual lleva al Ayuntamiento, para que sea examinada y aprobada, en su caso, por los propietarios.

20. El Geómetra confecciona el «*Boletín de Propiedad*» de cada propietario. En él se describen, una por una, todas las parcelas que posee en el término municipal, con sus características catastrales correspondientes. Este *Boletín* se manda oficialmente por el Geómetra al propietario—para lo cual, en el documento correspondiente se inscribe su domicilio—, invitándole a que en el término de diez días acuda al Ayuntamiento ante el Geómetra y la Junta pericial a comprobar si las fincas que se le han puesto en el *Boletín de Propiedad* son las suyas, si están bien representadas en los planos, si están bien las superficies, cultivos, pagos, servidumbres, etc. Si no estuviera conforme con alguna característica, formula la reclamación correspondiente por escrito. El dorso del *Boletín* contiene impresas las disposiciones atinentes, para ilustración del propietario y para que, en todo caso, sepa a qué atenerse respecto a sus deberes y derechos.

21. Si hay reclamaciones, se aclaran ante el Geómetra y los representantes de la Junta pericial, de modo que, a ser posible, no quede duda alguna sobre la veracidad de los planos, y *muy especialmente* sobre la característica jurídica, que ha de ser conocida siempre con toda exactitud.

22. Resueltas todas las dudas, se declaran los planos y demás documentos como definitivos, haciendo fe en juicio y siendo documentos públicos en toda su integridad.

23. Hecho esto, se sacan tres copias: una para el pueblo, que queda depositada en el Ayuntamiento. Otra para la conservación

del Catastro y otra para el archivo cantonal. El original es el que pasa siempre al Geómetra, que conserva el Catastro.

24. Las conservaciones catastrales se establecen por circunscripciones o partidos judiciales, como diríamos nosotros. Esta conservación puede estar o no en la misma oficina del Registro de la Propiedad. Pero esté o no, forzosamente todos los meses ha de establecerse la correspondiente reciprocidad mandando reseña detallada de las permutas verificadas.

25. Por último, aprobados todos los documentos catastrales, se abre por el Registrador de la Propiedad el Libro territorial, en el cual se inscribe el nuevo derecho, que según esta legislación, nace desde el momento que el Catastro define, sin dudas de ningún género, la propiedad y la cataloga científicamente para todas las aplicaciones, entre las cuales la más preeminente en la legislación suiza es el derecho de propiedad y todos los demás que nacen o giran alrededor de este primordial.

De cómo nace este derecho y de cómo se organizan los Registros de la Propiedad en Suiza, una vez hecho el Catastro, nos ocuparemos con la extensión debida en un próximo trabajo, ya que de las enseñanzas que de ello tengamos podremos sacar quizás óptimos frutos para la organización de nuestro Registro y la eficacia de nuestro Catastro, que la ley fundamental denomina jurídico, y así debe serlo si al país y a la propiedad ha de darles una eficacia integral.

PEDRO DE CASTAÑEDA Y AGÚNDEZ.