

# El Catastro parcelario y el Registro de la Propiedad <sup>(1)</sup>

## I

### CONCEPTO FUNDAMENTAL DEL CATASTRO PARCELARIO

Etimológicamente, la mayoría de los tratadistas entienden que la palabra “Catastro” procede de la latina “Catastrum” o “Capitatum”, que significa cabida, o bien, según otros, del griego “Katas-tizo” = distinguir por puntos.

Según *Zerolo* (2), Catastro (de Catastrum), era la contribución real que pagaban nobles y plebeyos, o el *censo* y *padrón* estadístico de las fincas rústicas y urbanas.

Según *Moreau de Jonnés y Garnier* (citados por Alcubilla, Ubier- na y García Cascales), es “el documento planimétrico y estadístico que tiene por objeto dar a conocer la propiedad y sus cualidades, la situación de las fincas, su fertilidad, clase de cultivo, etc.”

*Martínez Alcubilla* (3) entiende por Catastro: “El plano geométrico de la superficie del país, las hojas en que consta la superficie, la naturaleza y la producción de las diversas partes del territorio.”

*Martínez Santonja* (4) dice que es “la representación gráfica y física de la propiedad” y “el *censo* o *plano* de la propiedad, en que se destaca y caracteriza la unidad parcela o finca”.

(1) Véase el número 6 de esta Revista, págs. 425 y siguientes.

(2) *Diccionario Encyclopédico*. París, 1895.

(3) *Diccionario de la Administración Española*. Madrid, 1892.

(4) *Bol. de la Asociación de Registradores*: “El Registro de la Propiedad y el Catastro”. Madrid, 5 Agosto 1923.

*Castañeda y Agundez* (1) lo define así: “Es la *institución oficial* que da fe de la existencia individual de la propiedad inmueble, que determina por procedimientos científicos, relacionándola constante e individualmente con el último poseedor, constituyendo la *catalogación* viva de todas las propiedades en que se halla dividido el territorio nacional.”

Y *Pazos* (2), atinadamente, decía que “el Catastro es la representación gráfica físico-agronómica de los inmuebles, a manera de fotografía, que parte de la unidad parcela o de un grupo de ellas, en relación a diversas aplicaciones sociales, con especialidad a la tributaria”; o “un desdoblamiento del mapa topográfico y agronómico del territorio de un país”; o bien, “el último reconocimiento geográfico y agrícola de la superficie del suelo, que llega hasta la unidad parcela, representada gráficamente en un mapa o croquis planimétrico”.

*Sintéticamente*, entiendo que se puede definir el Catastro parcelario diciendo que es “el mapa gráfico-descriptivo y planimétrico, individual y de conjunto, de las fincas rústicas y urbanas de un país”.

Decir “mapa” es decir representación lineal de la superficie terrestre; pero a diferencia del mapa geográfico, que describe y representa la superficie terrestre en forma global, estudiando principalmente los límites, la orografía y la hidrografía de un país, el “mapa catastral” ha de describir y representar esta misma superficie en forma “individual”; es decir, partiendo de la unidad “parcela” o finca, y dando a conocer ésta gráficamente, linealmente, por medio de su correspondiente plano, en el que aparezca perfectamente determinada su naturaleza, situación, linderos, medida superficial, clase de cultivo, etcétera, etc.

Por ello digo “gráfico-descriptivo y planimétrico individual”, agregando “y de conjunto”, porque, a su vez, los planos parcelarios de cada finca deben quedar referidos o localizados con su número correspondiente dentro de los polígonos o triangulaciones de cada término municipal; y, a su vez, éstos referidos a la provincia y región.

Definir el Catastro como “censo”, “documento estadístico”, o “padrón”, o “catálogo” de la riqueza rústica y urbana de un país, es

(1) “El Catastro parcelario y su sentido histórico”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Madrid, Febrero 1925.

(2) Memoria publicada por la Junta Central de la Asociación de Registradores. Madrid, 1913.

dar a la institución un carácter completamente rentístico o financiero, y definirle, no por su verdadera naturaleza, sino por alguno de sus efectos.

Y del mismo defecto entiendo que adolecen las definiciones que lo refieren a una "institución oficial", porque ni la verdadera naturaleza, ni el objeto, ni el fin del Catastro parcelario es ser una mera creación oficial, ni mucho menos *relacionar la propiedad parcelada con el último poseedor*, ya que la posesión es "per se" un estado jurídico imperfecto, a veces similar y a veces contradictorio del dominio; y por ello, un buen Catastro parcelario no puede ni debe tener sólida cimentación más que relacionando la parcela catastral con *el último y legítimo propietario*, prescindiendo del poseedor, porque la posesión, cuando más (cuando es con buena fe y a título de dueño "jus possidendi"), es sólo presunción del dominio o visibilidad imperfecta del mismo.

Por ello, en gran parte fracasó nuestro antiguo Catastro (como estudiare más despacio), y fracasará el novísimo Catastro parcelario, mientras no se relacione directamente con el legítimo propietario (que no siempre es el poseedor) de los bienes inmuebles, tomando como base jurídica el Registro de la Propiedad (1), y, en su defecto, las normas sustantivas del Derecho civil.

Pero, en todo caso, de las definiciones que quedan apuntadas, y de otras muchas que se podrían señalar, fácilmente se puede llegar a una conclusión, y es que el Catastro, bien se considere como "documento planimétrico y estadístico", o como "plano geométrico", o como "gráfico", o como "mapa", o bien como "institución oficial", se nos presenta en su aspecto *esencial* y *objetivo* como el medio más adecuado para la identificación y representación física de las fincas rústicas y urbanas de un país; y se llamará, por tanto, Catastro parcelario rústico, urbano, local, provincial, regional y general, según la naturaleza de las fincas o parcelas y la extensión territorial catastrada que comprenda.

(1) En este orden de consideraciones, parécenme muy plausibles las iniciativas que se apuntan en la exposición de motivos y en el artículo 1º adicional del decreto-ley de 3 de Abril último.

## II

SOBRE SI PUEDE ADMITIRSE EN BUENOS PRINCIPIOS LA IDEA  
DE UN CATASTRO PARCELARIO JURÍDICO

¿Podemos admitir la idea de un Catastro parcelario jurídico?

Sencillamente, entiendo que no, pues del examen detenido de las definiciones que se han dado de tal institución se puede colegir fácilmente que el concepto fundamental y la esencia del llamado Catastro parcelario es la identificación y representación gráfica de la propiedad rústica y urbana de una nación.

Este concepto es también el que presidía y campaba en nuestra ley de 23 de Marzo de 1906, y también, al parecer, en el novísimo decreto-ley de 3 de Abril último, ya que, según el preámbulo y artículo 1.º de éste, "aspira, en líneas generales, al conocimiento gráfico de la propiedad territorial en sus divisiones parcelarias, y comprenderá en su conjunto la enumeración y descripción literal y gráfica de los predios que integran la riqueza agraria".

Así es como el Catastro esencialmente se nos presenta como el "gráfico" de la propiedad; es, como decía el eminentísimo tratadista señor Torres Muñoz, "el *Nosce te ipsum* con relación al Estado".

Por ello tal institución, en buenos principios, no admite adjetivos determinativos; es el Catastro, y nada más que el Catastro. De admitir algún calificativo, podría llamarse "rentístico o financiero", o tributario, ya que, después de la identificación gráfica de la propiedad, la finalidad o aplicación más trascendental del Catastro parcelario es la de orden recaudatorio, causa ésta acaso la más principal del celo e interés que despliegan los gobernantes de todos los países para su implantación o perfeccionamiento, considerándole como la verdadera panacea capaz de solucionar satisfactoriamente la situación del Tesoro público (1).

(1) Así puede observarse que de los 50 artículos que integraban la ley de 23 de Marzo de 1906, sólo alguno que otro se ocupaba en forma confusa, deslavazada y antagónica del aspecto jurídico, introduciendo un verdadero cisma, y en cambio se consagraban del 12 al 33 inclusive al desarrollo de los trabajos "evaluatorios"; y de los 66 artículos que componen el Real decreto de 3 de Abril último, vemos dedicados a la misma materia del 20 al 40; el 13 y 14, a

Pero el referido artículo 1.<sup>º</sup> del decreto-ley de 3 de Abril, al proclamar en su párrafo primero que su objeto es "llegar a la formación del Catastro parcelario jurídico de España", en relación con sus artículos 10 y 11; que conceden "plenos efectos jurídicos" a los planos parcelarios y actas de deslinde, introduce una considerable innovación, digna de especial y detenido estudio.

En buenos principios, es preciso reconocer que el Catastro parcelario puede ser una buena base para las aplicaciones jurídicas, sociales o económicas de la propiedad inmueble, del mismo modo que el mapa geográfico es la base para las demarcaciones administrativa, judicial, eclesiástica, militar, etc.; pero de ello a admitir que el Catastro parcelario "per se" realice o pueda realizar el fin jurídico y la identificación jurídico-hipotecaria de la propiedad inmueble rústica y urbana y de los derechos reales sobre la misma, hasta el punto de llamarle "Catastro parcelario jurídico", y conceder plenos efectos jurídicos a las actas de deslinde y a los "planos parcelarios", creo que media una distancia considerable, que sólo se puede franquear buscando el enlace y la conexión con las leyes hipotecarias vigentes.

Por ello, lógica y razonablemente debe entenderse que el nuevo decreto-ley, al hablarnos del Catastro parcelario jurídico de España y de ciertos "efectos jurídicos", quiere decir que el Catastro parcelario físico ha de proporcionar la base al Catastro parcelario jurídico; que el Catastro propiamente dicho ha de servir de base al Registro de la Propiedad, y, a su vez, éste a aquél, porque ambas "son instituciones hermanas, que deben vivir juntas, en relación constante de avenencia", como se dice acertadamente en la exposición de motivos. Y es que ambas instituciones deben ser reciprocamente alma y cuerpo tangible, "corpus" y "ánima", o, como decía el Sr. Díaz Moreno: "El Catastro debe dar al Registro substancia física; el Registro al Cata-

la rectificación del amillaramiento, y a "Exenciones tributarias" del 41 al 47 inclusive, en tanto que sólo alguno que otro trata en forma deficiente del aspecto jurídico (como analizaré más adelante); y es que las leyes catastrales, a pesar de todos los adjetivos con que se las quiere adornar, han sido, son y puede decirse que serán siempre *leyes fiscales por excelencia*, sin negar por ello las aplicaciones sociales y jurídicas que pueden derivarse de las mismas, en relación con otras leyes más sustantivas, cual la Hipotecaria, la Notarial, el Código civil, etc., etc.

tro, substancia jurídica, derecho de pertenencia en las parcelas catastrales."

Por ello, la idea de calificar con el adjetivo "jurídico" al nuevo Catastro parcelario acaso surgiera en el seno de la docta Comisión dictaminadora del Real decreto en vista de la ponencia personalísima del Vocal Sr. Díaz Moreno (de la que debió darse cuenta a la Asociación de Registradores, que, probablemente, la hubiera mejorado, aportando iniciativas menos radicales y más hacederas), pues por virtud del artículo 78 de aquélla se ordenaba que "*para establecer una correlación continua entre el Catastro y el Registro* podrían ser inscritos en éste los contratos privados de enajenación y gravamen de bienes inmuebles o derechos reales, incluso el de hipoteca y su cancelación, y los de adquisición de herencia y operaciones particionales, con tal de que el valor de los mismos no excediera de 2 000 a 50.000 pesetas, respectivamente, y que los otorgantes se ratificasen en el contenido de dichos documentos ante un Notario o ante el Registrador de la Propiedad del distrito donde radiquen los bienes, *eliminándose* toda intervención notarial en las particiones hechas por Comisario, según el artículo 1.057 del Código civil.

Mas, como decía la Junta del Colegio Notarial de Madrid en la instancia elevada el 30 de Diciembre último al Presidente del Directorio Militar, tales reformas eran "algo extremadamente violento y poco respetuoso con los derechos legítimamente adquiridos"; y reconociéndolo así el Real decreto-ley de 3 de Abril, elimina o prescinde del referido artículo 78 del dictamen, que corre la misma suerte que algunos curiosos y muy similares precedentes (1).

Pero al desaparecer dicho artículo 78 en su totalidad, desaparece también *lo más jurídico* del nuevo Catastro parcelario, ya que el nú-

(1) Así el proyecto de ley Adicional a la Hipotecaria de 1861, presentado el 11 de Abril de 1864 por la Comisión dictaminadora, contenía entre sus novedades más salientes *la de atribuir a los Registradores de la Propiedad* fe notarial para autenticar los documentos privados sobre inmuebles, de fecha anterior, y también los posteriores que no excedieran de 50 duros. Novedad reproducida con ligeras variantes por la Comisión de Códigos en el año 1869; en Enero de 1888, en una proposición de ley presentada por el Diputado a Cortes D. Juan Maluquer, y más tarde, en 1890, por una nueva Comisión dictaminadora. (Pueden verse estos proyectos y estudios en la magistral obra de Costa *Reorganización del Notariado, del Registro de la Propiedad y de la Administración de Justicia*, páginas 65 y siguientes.)

mero 4 de aquél permitía o, mejor dicho, ordenaba “*la inscripción de las actas de posesión por falta de título en el adquirente, justificativas de su derecho, siempre que fueran autorizadas por un Notario del distrito donde estén situados los bienes, y con la declaración conforme de dos testigos vecinos y propietarios...*”, procedimiento éste para inscribir en el Registro de la Propiedad las fincas que carezcan de titulación (o sea defectuosa) *mucho más rápido, sencillo y económico* que los actuales expedientes judiciales, regulados en los artículos 392 y siguientes de la ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, y, sobre todo, mucho más atinado y perfecto que el artículo 10 del vigente Real decreto-ley sobre el Catastro parcelario jurídico, que, al ordenar “que las actas de deslinde, suscritas por los propietarios colindantes y *autorizadas por un individuo de la Junta pericial* (presidida por el Alcalde e integrada por propietarios), *se archiven en el Ayuntamiento, dando el Secretario copia certificada a los interesados que lo soliciten*”, introduce una reforma acaso demasiado avanzada, ya que por tal precepto se confieren funciones notariales al individuo de la Junta pericial que ha de autorizar dichas actas de posesión y deslinde y a los Secretarios de los Ayuntamientos, que se convierten en Archiveros de un *protocolo de actas de posesión*, con facultad para expedir copias autorizadas o certificaciones de las mismas.

Ello parece un nuevo jirón dado a la integridad de la fe pública notarial, que por derecho propio pertenece al Notariado español desde el año 1862, y es extraño que un extremo tan importante haya pasado inadvertido y lástima grande que la Comisión del Catastro, con la Junta de la Asociación de Registradores de la Propiedad y la referida Junta Notarial de Madrid, sobre la base de la ponencia del Sr. Díaz Moreno, plausible y viable, en cuanto a dicho extremo 4º, de justificar la posesión de los bienes inmuebles por acta notarial, y sobre la base de los interesantes proyectos y estudios hechos sobre el particular por el ilustre Notario D. Mateo Azpeitia, no haya aprovechado ocasión tan propicia para franquear el paso de la pequeña propiedad microfundista al Registro de la Propiedad, bien con carácter obligatorio absoluto, como en la legislación alemana, bien con obligatoriedad relativa, como en la australiana del Acta Torrens, sentando las bases fundamentales para la represión de la usura, el desarrollo del crédito agrícola y el fomento de la agricultura.

Esta iniciativa sana, fácil y hacedera puede llevarse a efecto en el futuro Reglamento que se está preparando como complemento obligado del decreto-ley sobre el Catastro, procurando no rebasar la línea de su competencia, limando las asperezas de los referidos artículos 10 y 11 y buscando su enlace con las vigentes leyes Hipotecaria, Notarial, Código civil, etc.

Así será cómo el Catastro, preparando la base del Registro de la Propiedad inmueble y facilitando la identificación y el acceso rápido y económico de ésta, sin dejar de ser esencialmente parcelario, merecerá más los honores de *jurídico*, por sus positivas aplicaciones al orden hipotecario.

En resumen, podemos concluir afirmando, como afirmaba magistralmente Pazos en el año 1913 (1), que "el fin inmediato y directo del Catastro, eminentemente impersonal, debe ser el conocimiento detallado y puntual del área físico-agronómica de un país, para que sirva de base segura a las sucesivas y múltiples aplicaciones que aquel conocimiento requiere".

El Registro de la Propiedad es, por el contrario, una institución esencialmente jurídica, jurídica por excelencia, que tiene por objeto, como dice ya el artículo 1.º de la vigente ley Hipotecaria, "la inscripción y anotación de los actos y contratos relativos al dominio de los bienes inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos".

Por ello decía bien el citado autor que "cuando el Catastro se extiende a producir plenos efectos respecto al derecho de propiedad de los inmuebles, llega a ser lo que impropiamente se denomina Catastro jurídico, que en rigor es el Catastro unido, no confundido, con el Registro de la Propiedad, en cuyo caso suelen atribuirse a aquél los excelentes resultados y beneficios de éste".

Por todo lo cual, en buena técnica, y relacionando la exposición de motivos y el articulado del referido decreto-ley, se impone reconocer que las palabras Catastro parcelario jurídico no significan más que el nuevo Catastro parcelario suministrará al Registro de la Propiedad un conocimiento e identificación "física" más perfecto y detallado de los inmuebles, manteniéndose una perfecta concordancia entre ambas oficinas en el período de conservación, y sin perjuicio de que, a su vez, el Registro suministre los datos y antecedentes más

(1) Memoria de la Asociación de Registradores.

preciados para la formación de aquél, sobre la base de la titulación que literal e ideográficamente aparece hoy inscrita en sus libros.

De otro modo, en el terreno doctrinal y en el terreno práctico no se puede admitir el "Catastro parcelario jurídico", a no ser que se fusionen ambas instituciones en una sola, y ésta sea el Registro de la Propiedad, que es al que compete el aspecto jurídico por derecho propio desde el año 1863 que rige en España la ley Hipotecaria, y debiendo pasar, en todo caso, las oficinas de conservación catastral a ser un negociado, desempeñado por el personal técnico correspondiente, pero dentro de los Registros de la Propiedad y bajo la alta dirección de los Registradores, si se quiere llegar a esa "perfecta concordancia" o "avencencia" de que nos habla la referida exposición de motivos, y, sobre todo, si se quiere evitar lo que acontece en la actualidad muchas veces, y es que no coinciden las certificaciones que se expediten por las oficinas de conservación con los títulos de propiedad y con los asientos practicados en virtud de los mismos en los Registros de la Propiedad.

### III

#### ESTUDIO ESPECIAL DEL ARTÍCULO II DEL REAL DECRETO DE 3 DE ABRIL

*Necesidad de perfeccionar el mismo  
en el próximo Reglamento catastral.*

Indicado queda ya que las innovaciones de los artículos 10 y 11 del nuevo decreto-ley sobre el Catastro parcelario son dignas de especial estudio, y expuestas quedan algunas consideraciones sobre el primero; pero, a mayor abundamiento, puede observarse cómo el segundo estatuye que "el plano de las líneas de separación parcelaria (levantado por la brigada topográfica), cuando hubiere existido avenencia entre los propietarios colindantes, causará plenos efectos jurídicos", y lo mismo el correspondiente a las líneas que consten en las actas de deslinde con anuencia de las Juntas periciales, si el propietario agraviado no reclama en la vía judicial, por el trámite especial que se establece en el artículo 12 del mismo Real decreto-ley.

Así, en la práctica aplicación de este precepto pueden presentarse

dos casos: 1.º, que en las actas de deslinde haya habido avenencia entre los propietarios colindantes; y 2.º, que no haya habido tal avenencia. En el primer caso, parece aplicarse la doctrina de aquella ley del Ordenamiento de Alcalá (reproducida en esencia por el artículo 1.278 de nuestro vigente Código civil), consagradora del espiritualismo jurídico en la contratación, que decía que "de cualquiera manera que aparesciese quel home quiso obligarse, quede obligado". En el segundo caso, los Tribunales resuelven la contienda. Pero en uno y otro, se conceden "*plenos efectos jurídicos*" al plano parcelario.

Y cabe preguntar qué debe entenderse por la frase "producir plenos efectos jurídicos", que se reproduce en el referido artículo 11.

Dilatada es, en efecto, la misma; pero haciendo referencia a planos y a líneas de las actas de deslinde, y, a su vez, refiriéndose éstas al señalamiento con cercas y mojones de las líneas de separación y "líneas de hecho", parece deducirse que esos efectos jurídicos habrán de referirse solamente a la posesión, al "ponimiento de pies", al mero estado posesorio físico, que, cuando más, puede considerarse como presunción o visibilidad del dominio.

Pero dichos artículos no nos hablan en concreto de posesión ni de poseedores, sino de propietarios, de parcelas, de su deslinde y de sus plenos efectos jurídicos. Por consiguiente, puesto en contradicción un título de propiedad, inscrito en el Registro, en el cual se identifique la finca por su naturaleza, situación, linderos, medida superficial, etcétera, y el plano catastral que levante la brigada topográfica, los propietarios que se consideren agraviados por éste han de acudir a los Tribunales de justicia por el trámite de juicio verbal civil, si el valor de la superficie litigiosa no excede de 500 pesetas, y, en otro caso, ante los Jueces de primera instancia, y por el trámite de los incidentes, sin apelación ulterior, si la cuantía no excede de 5.000 pesetas, aunque es lógico que en todo caso podrá interponerse el recurso extraordinario de casación, como salvaguardia de los derechos del propietario, aparte de la honorabilidad y competencia que debe suponerse en el juzgador de primera instancia.

Y no parece temerario adelantar que en estas contiendas judiciales, mientras esté vigente la ley Hipotecaria y el sentido jurídico, debe triunfar el propietario que tenga su documentación y sus títulos adquisitivos inscritos en el Registro de la Propiedad contra el que no ostente más que un discutible y mero estado posesorio, o defectuo-

sos documentos privados, o públicos no registrados por alguna falta más o menos substancial, pero no subsanada en tiempo y forma.

Ahora bien: dados los radicales y plenos efectos jurídicos que se conceden al plano parcelario, y el reducido plazo de tres meses que se fija para formular reclamación ante los Tribunales, la Razón y la Justicia de consumo aconsejan que la fecha de aprobación de los planos por el Instituto Geográfico y Catastral, a partir de la cual corre la prescripción de los tres meses para reclamar o recurrir, sea revestida de la mayor y mejor publicidad (incluso exigir la notificación personal); y, en último caso, parece justo y prudente admitir en todo tiempo los recursos que se interpongan, siempre que se fundamenten *cumplidamente en causa justificada* y en fehacientes títulos, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, en contra del mero estado posesorio, reconocido solamente en las actas de deslinde y en los planos.

De otro modo, transcurridos tres meses, plazo brevísimo, sin interponer recurso un propietario ausente, enfermo, en ignorado paradero, etc., ¿puede ese plano parcelario producir plenos efectos jurídicos en contra de un asiento de dominio o posesión que aparezca extendido en el público Registro de la Propiedad, vigente en nuestra patria desde la ley de 8 de Febrero de 1861?

Indudablemente, no; ese plano lineal parcelario, levantado sobre la base de las líneas divisorias concretadas por los propietarios colindantes en las actas de deslinde con avenencia, o en otro caso con intervención de la Junta pericial (presidida por el Alcalde del lugar y dos Vocales propietarios), no puede tener “*por sí solo*” plenos efectos jurídicos, mientras no intervenga como autorizante un funcionario técnico jurisperito (Notario o Registrador) que, en representación del Estado, autentique dichas actas y actos, dando fe del conocimiento de los propietarios que comparezcan y suscriban las actas de deslinde y, sobre todo, de la *capacidad* de los mismos para obligarse al suscribir las mismas.

De otro modo, existiendo interesados en dichos deslindes, actas y planos, propietarios menores de edad, o incapacitados, o ausentes en ignorado paradero, o mujeres casadas, o menores emancipados o con intereses opuestos a los de sus representantes legales, o usufructuarios y nudopropietarios, censualistas y censatarios, etcétera, etc., ¿dónde iría a parar toda esta clásica doctrina de la representación y,

de la capacidad jurídica, que es eje y nervio y fundamento de nuestra vigente legislación civil, hipotecaria y notarial, lo mismo que en todos los países cultos y civilizados?

¿Es que puede prescindirse en un momento de todo este delicado y complejo sistema jurídico para conceder "plenos efectos" a esos planos y esas actas de deslinde, verdaderos documentos privados que, a lo sumo, van a suscribir convenidos los propietarios colindantes, y que va a "autorizar" un individuo analfabeto e incompetente en materias jurídicas, aunque sea Alcalde o propietario del término municipal y Vocal de la Junta pericial del Catastro?

Por ello es necesario, es indispensable que el futuro Reglamento complete lo que se ha omitido en el decreto-ley, y que éste por su propia naturaleza no ha podido precisar, buscando el enlace del aspecto jurídico del nuevo Catastro parcelario con nuestras vigentes leyes Hipotecaria, Notarial, Código civil, etc.

En este orden de consideraciones, deseando aportar mi grano de arena, me permito someter al mejor criterio y superior competencia de los compañeros juristas especializados en estas materias, y especialmente a los señores Vocales de la Comisión del Catastro que preparan el nuevo Reglamento, la siguiente fórmula o

## PROYECTO

### *Artículo ...*

Para que, en virtud de lo dispuesto en los artículos 10 y 11 del Real decreto-ley de 3 de Abril último, puedan concederse plenos efectos jurídicos a los planos parcelarios, será requisito indispensable que la Brigada topográfica levante los mismos sobre la base de los títulos adquisitivos debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, o, en su defecto, actas de deslinde y demás documentos, que les exhibirán los propietarios; y a medida que vayan levantándose dichos planos, los geómetras encargados pondrán en aquellos títulos y, a ser posible, al margen de la descripción de cada finca, el número que le corresponda a la misma y al polígono, cuyo número se hará constar,

además, colocando sobre el mojón más visible del inmueble una pequeña placa contraseñada (1).

A su vez, en el plano que se vaya levantando de cada finca se hará constar el número que la misma tenga en el Registro de la Propiedad y el tomo y folio de su inscripción, según lo que resulte de los documentos exhibidos por los interesados, o, en su defecto o caso de duda, por lo que conste de las comunicaciones que cumplimenten los Registradores de la Propiedad.

Dichas notas llevarán la fecha y firma del geómetra autorizante, y cuando los documentos exhibidos no aparezcan inscritos en el Registro, se extenderán aquéllas al pie de las actas de deslinde a que se refiere el artículo 10 del Real decreto. Por el Ministerio de Gracia y Justicia y Dirección de los Registros y del Notariado se dictarán las disposiciones complementarias para que se inscriban estas actas de deslinde en los Registros de la Propiedad, en sustitución de los actuales expedientes posesorios y de dominio.

### *Artículo ...*

Levantado el plano parcelario del inmueble, se entregarán los documentos exhibidos a los respectivos propietarios, con una copia de aquél, archivándose el original en el Negociado de conservación del Catastro, que se instalará bajo la dirección del geómetra técnico, pero dentro de las actuales oficinas de los Registros de la Propiedad, y al servicio de éstos.

Los Registradores de la Propiedad harán las oportunas referencias de los planos, números de las fincas o parcelas catastradas, polígonos, etc., por nota al margen de los asientos que aparezcan extendidos a nombre de los respectivos propietarios en los Registros de la Propiedad."

---

Con esta o parecida fórmula se podrá evitar el "maremágnum" que hoy existe en las certificaciones del Avance catastral y en las de los Amillaramientos, en las cuales sucede con harta frecuencia que es

(1) Así se identificarán a simple vista las fincas rústicas, como acontece hoy con las urbanas, por la calle o plaza y por su número.

imposible identificar las fincas, por no coincidir con las descripciones que de las mismas se hacen en los títulos de propiedad, siendo preciso muchas veces acudir a la cartilla evaluatoria para la mejor comprobación de valores en las oficinas liquidadoras del impuesto de derechos reales.

Con la sencilla fórmula que apunto y dejo expuesta anteriormente, creo que se conseguirá la más perfecta identificación de las fincas por medio de su número, colocado sobre el hito o mojón, y de perfecta concordancia con los planos parcelarios, con los títulos de propiedad y con los asientos del Registro.

Sin perjuicio de insistir en otros artículos sobre estas interesantes ideas, que esencialmente tuve ya el gusto de consignar en la Memoria remitida a la Dirección de los Registros en el año 1920, terminaré exponiendo mi modesta opinión de que "solamente cuando el Reglamento catastral desenvuelva con perfección las ideas algo difusas que apunta el decreto-ley, será cuando se podrá conceder sin temor plenos efectos jurídicos"; pero no al plano parcelario *aislado*, sino al *plano parcelario catastral levantado* sobre la base de fehacientes títulos de propiedad inscritos en el Registro, en perfecta concordancia con los preceptos sustantivos del Código civil y de la legislación hipotecaria y notarial, vigente en nuestra Patria desde hace más de medio siglo.

De otro modo, el novísimo Catastro parcelario jurídico, lejos de producir los benéficos resultados que pretenden sus autores y que la nación ansía, será altamente contraproducente y, por tanto, no podrá tener perfecta viabilidad, exponiéndose a fracasar como la ley de 23 de Marzo de 1906.

JOSÉ DEL RÍO Y PÉREZ,

Registrador de la Propiedad.

Brihuega, Junio de 1925.

