

EL CATASTRO ES FUNDAMENTAL PARA LOS PROPIETARIOS

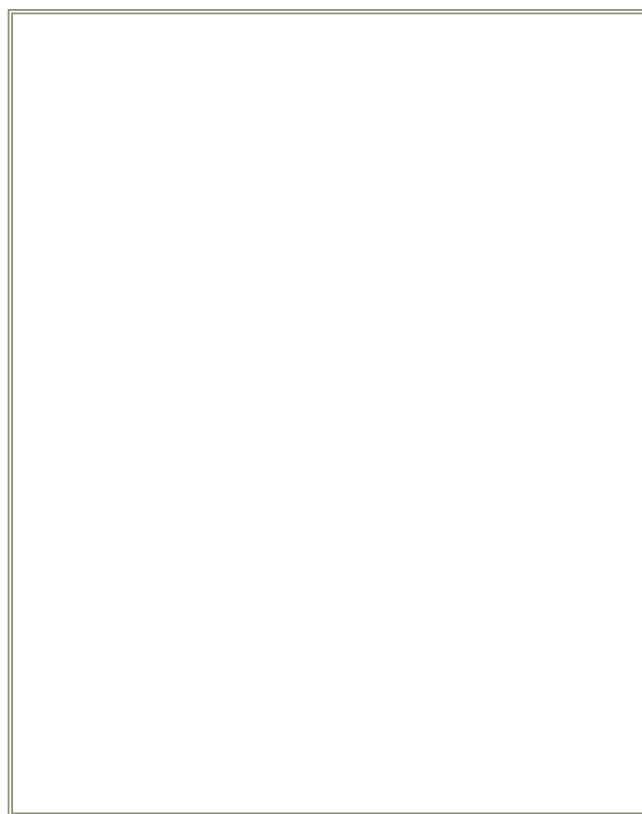
El Catastro Inmobiliario Rústico cada vez adquiere mayor importancia para los propietarios, pues como bien conocemos, en el sector forestal, caracterizado por el minifundio y escasa rentabilidad, la documentación acreditativa de la propiedad es muy deficiente en la mayoría de los casos; las escrituras hijuelas o documentos de propiedad suelen ser farragosos, las descripciones de las fincas se vienen arrastrando desde los abuelos y bisabuelos, de tal manera que no definen la realidad de las fincas, ni los linderos coinciden con los que se pudieran conocer en la actualidad.

Todo esto hace que aún estando registradas las escrituras en el Registro de la Propiedad (documento de la máxima garantía legal), si no conocemos y estamos en posesión de la finca, no podemos llegar a identificarla con dicho título.

Las propiedades forestales no están concentradas. No se ha llevado a cabo probablemente por el alto coste de los trabajos de concentración con respecto a las rentas directas que generan los montes; por tanto, al no existir concentración, el único documento que define claramente la finca o monte es la referencia catastral (polígono y parcela).

Con la referencia catastral es inconfundible, cualquier técnico o persona que se maneje con los planos, puede llegar a identificar la finca sin conocerla previamente, cosa que no es posible con la simple escritura (otra cosa es que el Catastro esté correcto), de ahí la gran importancia que tiene para el propietario el conseguir que su finca figure correctamente en el Catastro.

El Catastro se revisa y actualiza periódicamente utilizando actualmente la fotografía aérea a escala (ortofoto) y mediante personal técnico de empresas



Ortofoto de la provincia de Segovia

La referencia catastral es inconfundible, no así la simple escritura de propiedad.

de servicios asistidos por las "Juntas Periciales" que se constituyen en cada municipio y que están formadas por miembros del Ayuntamiento y propietarios conocedores del término, bajo la dirección técnica del Catastro; lo que hace relativamente fácil la localización con los medios

actuales si todos los propietarios acudieran a intentar identificar sus fincas, reduciendo enormemente los posibles errores que se cometen en las revisio-

nes del Catastro, generalmente por la ausencia de los titulares en las labores de identificación y comprobación tanto de los datos físicos (superficie, calificación, etc.) como los jurídicos (titularidad, domicilio, etc.)

Ante el convencimiento de que Notarios y Registros han de estar coordinados con Catastro, se llega al acuerdo de que para escriturar y registrar es necesario aportar Certificación Catastral, de tal forma que quede recogido el polígono y parcela, lo que evita posibles duplicidades, pues catastralmente no es posible la duplicidad por no admitirlo la aplicación informática.

PASO IMPORTANTE PARA CONSOLIDAR LA PROPIEDAD

Este acuerdo ha sido un paso muy importante para la consolidación de la propiedad ya que es la manera de tener plenamente identificada su finca.

Recientes sentencias de los Tribunales recogen que las escrituras públicas en lo referente a la superficie, linderos y demás datos físicos, no tienen por qué coincidir necesariamente con la realidad ya que tales datos no son objeto de comprobación por el fedatario público (Notario o Registrador) siendo constante en este sentido la doctrina jurisprudencial que entiende que las declaraciones de cualquier persona o de los contratantes que aparecen en una escritura pública notarial estarán protegidas por la fé pública, pero sólo en cuanto recaen sobre hechos que ha presenciado el Notario, pero no en cuanto a su contenido o datos meramente físicos como son la extensión o linderos.

Igualmente, cabe reseñar que la presunción de exactitud registral que ampara el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, cubre sólo los datos jurídicos y no las circunstancias de mero hecho, como la extensión, linderos, por lo que cabe entender que la superficie consignada en la escritura, no es suficien-



Plano catastral con ortofoto

te en sí misma para acreditar la realidad de la extensión de la finca (esto nos impide definir la finca en cuestión).

Por otra parte, los datos que figuran en el Catastro (tales como superficie, linderos, etc.) se han determinado utilizando técnicas competentes, gozando la actuación administrativa de una presunción de legalidad fundamentada en el artículo 8 de la Ley General Tributaria 230/1963 de 28 de diciembre.

Las citadas presunciones, como todos los

"*iuris tantum*" pueden ser destruidas por la prueba en contrario (artículo 118.1 de la Ley General Tributaria). Esto significa una inversión de la carga probatoria, que incumbiría al propietario, según lo previsto en el artículo 385.5 de la Ley 1/2000 de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil, pues quien haga velar su derecho deberá probar los hechos normalmente constitutivos del mismo.

De todo esto se deduce, que aún cuando el Catastro no da ni quita propiedad, los datos existentes en sus archivos, a falta de prueba en contrario, son determinantes.

El Catastro actual nada tiene que ver con aquellos catastros primeros cuyo fin era inicialmente recaudatorio (una manera de repartir las cargas impositivas) como era el caso del Catastro del Marqués de la Ensenada y Amillaramiento, que sólo recogían la superficie total de cada propietario para en función de ella repartir las cargas.

Los sucesivos catastros (Avance Catastral, Catastro Parcelario, etc.) pretenden recoger la forma, superficie, cultivo y demás características que definen la finca y su titular, utilizando las técnicas existentes en cada momento.

Félix Arias Fernández
Loreto Villamayor Martín
Elena Robla González
ASOCIACIÓN FORESTAL DE SEGOVIA

