

# Les partions i els actuals maldecaps del cadastre i el registre de la propietat



Àlex Serrahima

Advocat i membre de  
la Junta de Govern del  
Consorci Forestal de  
Catalunya

**É**s una responsabilitat de tot propietari forestal la de conèixer, o tenir algú que conegui, les partions de les finques de la seva propietat. No només ho suggereix qui subscriu aquest article, sinó que així ja ho evidenciava el Costumari Català sobre termenals, que la Mancomunitat de Catalunya va publicar l'any 1921: *"És també un bon costum que cada hisenda tingui un capbreu dels seus termenals amb el veí, i*

*millor que siguin indicats amb un pla fet en regla, en el qual els termenals quedin ben assenyalats". I afegeix: "Fan també notar els experts que és un molt mal costum no resseguir els termenals de tant en tant, netejant-los, tant com sigui menester, perquè no es perdin; [...]"*.

Resulta fàcil dir-ho, però la realitat del dia a dia fa que tinguem altres prioritats, i mentre les finques no rendeixen mínimament, generalment confiem en què les partions no es mouran, i que estan allà per molt que passin els anys. També és veritat que els avanços de la tècnica ens ha brindat la possibilitat de geolocalitzar les fites, termes, o relleus naturals amb coordenades GPS, la qual cosa ens és de gran ajuda per redescobrir la partió quan cal fer alguna campanya forestal, i així no acabar afectant una finca veïna. Tanmateix, la lletra petita de georeferenciar una finca és la de sempre: uns costos econòmics associats i una important dedicació de temps no només en el marcatge, sinó també en avisar als propietaris veïns, quadrar agendes, confiar que aquests propietaris colindants puguin o estiguin en les condicions

necessàries per avenir-se; en definitiva, posar-hi una important dosi de paciència. I, per tant, no sempre tot és tan senzill com aparenta.

En tots els casos, el que sí que hem de tenir clar és que la partió d'una finca no ens la dona un document, una cèdula del cadastre o una descripció del Registre de la Propietat. El perímetre d'una finca ens el marca el termenal, és a dir, aquell conjunt de termes, fites, relleus naturals, passos d'aigua, marges, camins o carenes que ens assenyalen físicament i sobre terreny la línia que separa una finca pròpia amb la veïna. És la coneguda "realitat extraregstral". I així, tot el conjunt de finques degudament delimitades conformen, planimètricament, una espècie de puzle de diferents i variades dimensions.

Val a dir que especialment a partir de la segona meitat del segle XX, algunes segregacions i compravendes de finques rústiques van efectuar-se al tum-tum, o per mitjà d'un croquis d'escassa fiabilitat. És cert. No obstant això, en aquests casos estem davant de finques que necessiten un atermenament i, per tant, requereixen afitar la seva delimitació, de comú acord amb els propietaris colindants, emprant i valorant les proves que cadascú disposi, i efectuant el què es coneix com a "acció d'afitament".

Tota vegada que podríem donar per tancat aquest escrit, la realitat de les coses ens porta a introduir dos organismes que avui en dia ens estan alterant aquesta pacífica relació de veïnatge entre propietaris colindants, o ens provoquen situacions de conflicte amb els Ajuntaments del nostre municipi, demés administracions públiques, o fins i tot, amb la societat. Són el Cadastre i el Registre de la Propietat.

Com bé sabem, aquestes dues institucions tenen funcions diferents. La primera ens cartografia les finques en parcel·les i polígons cadastrals i ens les

valora econòmicament –amb més o menys encert–, amb la finalitat de pagar impostos. La segona té com a finalitat la protecció del nostre dret de propietat (relatiu al domini i demés drets reals) dels béns immobles que hi consten inventariats, els quals s'organitzen per mitjà de finques registrals amb el ja conegut Tom, Llibre, Foli, Número, i Inscripció.



En aquest sentit és públic i notori que les descripcions de les finques registrals són les que són. Fins i tot, en segons quines finques registrals, una vegada llegida la descripció que apareix en les escriptures o en la nota simple registral se'ns fa difícil ubicar-la. Això és degut a què quan es van crear les finques registrals per primera vegada, la persona que les va descriure ho va fer atenent a les indicacions verbals que se li van donar en aquell moment, sense més complicacions.

Tanmateix, la majoria de propietaris sabem que per molt deficient o poc concreta que sigui la descripció registral d'una finca, per més antics que siguin els noms dels propietaris colindants que hi apareixen, o per molta diferència de ca-

buda que hi hagi entre el què preveu el Registre –o les nostres escriptures–, i la realitat; tenim bastant clar que la partió de la nostra finca és la quina és, i que en tot cas, els errors o imprecisions que tingui el nostre títol de propietat no suposa ni guanyar ni perdre cap tros de finca més. De la mateixa manera succeeix amb el Cadastre, que per molt escassa que sigui la seva fiabilitat, ningú posa en dubte que el què preval és la realitat física de les finques. De no ésser així, la Llei no establiria mecanismes per a corregir, esmenar o modificar els títols de propietat –amb els coneguts excessos de cabuda, per exemple–, o les dades cadastrals per mitjà dels procediments de subsanació de discrepàncies.

No obstant això, d'ençà un temps cap aquí, quan algú segrega, hereta, adquireix una finca rústica, entre d'altres, observa com, en nombrosos casos, els Registradors de la Propietat li posen impediments a la seva inscripció per mitjà de qualificacions negatives. Això ve donat per la coneguda "coordinació entre el Registre de la Propietat i el Cadastre". Sense entrar massa en detall, el que ve a significar aquesta pretesa coordinació és que tota finca registral tingui la seva pròpia cartografia en el Registre, la qual ubique amb exactitud el seu perímetre, essent la planimetria del Cadastre, amb les seves parcel·les i polígons, el mitjà preferent per a aconseguir-ho. Conceptualment, aquesta mesura té tota la lògica i sentit comú, i és fàcilment aplicable als béns immobles de naturalesa urbana, on les descripcions registrals són bastant concises i el Cadastre està generalment ben delimitat.

Tanmateix, per a les finques de naturalesa rústica, que recordem que a Catalunya representen el 94% dels tres milions d'hectàrees que té tot el seu territori, aquesta coordinació entre Cadastre i Registre de la Propietat està provocant, a la pràctica, greus problemàtiques i un col·lapse a l'hora d'inscriure nombrosos títols en el Registre. Com hem dit abans, el Cadastre de Rústica té nombrosos errors, no no-



més en les pròpies delimitacions cadastrals, sinó perquè en els últims anys s'ha dedicat a canviar, sense notificar-nos, els números de parcel·les i subparcel·les, a il·lustrar o modificar camins assignant-los de titularitat pública i, fins i tot, encara no ha resolt determinats problemes tècnics informàtics de desplaçament de la mateixa cartografia cadastral. Tot això, entre altres errors que sobradament coneixem.

Alhora, la mateixa Llei Hipotecària ha establert que en determinades operacions de segregació, divisió, agrupació o agregació, o delimitacions que impliquin

una reordenació dels terrenys, entre d'altres, sigui obligatori que la superfície de la finca coincideixi exactament amb el Cadastre. Així mateix, si bé en les restants operacions (herències, transmissions, entre d'altres) no és preceptiva a aquesta concordança (realitat i cadastre), a la pràctica ho acaben essent; a menys que es demani al Notari que faci constar expressament a l'escriptura que se sol·licita al Registrador de la Propietat que inscriui la finca registral en la seva descripció i cabuda segons el títol actual.

En resum, aquesta coordinació Registre-Cadastre està provocant, en nombrosos casos, que el mateix propietari hagi de corregir el Cadastre de Rústica a corre-cuita per tal de fer coincidir la delimitació cadastral amb la partió real –extraregistral– de la finca, amb la demora temporal que això representa (recordem el que hem dit abans) i les seves despeses econòmiques associades. Això en els millors dels casos, perquè es pot topar amb un Registrador/a de la Propietat que li torni a estendre una nova qualificació negativa pel fet que no quadren els metres quadrats de superfície, la delimitació integra camins que en el Cadastre apareixen de titularitat pública (que no té per què ser així, ja que en la majoria de casos són camins privats) o l'evoqui a tramitar un expedient de major cabuda, la qual cosa implica expedir noves notificacions als propietaris colindants (provocant una alarma o sorpresa veïnal no pretesa), una nova i important demora temporal, i uns nous costos econòmics addicionals.

En conclusió, i a la vista d'aquesta situació, en el millor dels casos tenim dues alternatives. D'una banda, anar corregint el Cadastre de mica en mica, i si pot ser el Registre, amb tot el que representa; i de l'altra, assessorar-se bé abans d'emprendre una determinada operació, ja que en alguns casos es podrà sortejar aital periple burocràtic, però en d'altres, caldrà afrontar-los irremeiablement. ●

