



Catastro y Registro de Holanda,
integrados hace 170 años, una
experiencia valiosa.

Jan van Hemert

kadaster
feitelijk verrassend

Kadaster en los Países Bajos

- Desarrollo del Catastro y Registro a partir del empiezo de la siglo diecinueve
- Situación actual
- Desarrollos en el futuro cercano



Kadaster en los Países Bajos

- El fin del siglo 18 ha sido la época de cambios. Revolución Francesa.
- Sistema feudal ha caído (guillotina instrumento más importante)
- El poder se ha trasladado a la clase popular (burguesía)
- Organización civil de la sociedad entera: gobierno en las regiones pueblos y ciudades. Infraestructura y mucho más
- Introducción de sistemas únicos de pesos y medidas y apellidos
- También registración de tierras; ¿que pertenece a quien?
CATASTRO.

Antecedentes del Catastro de Holanda (1)

- 1810 Holanda anexoado por Francia (Napoleón)
- 1812 Empezado con el levantamiento catastral por los Francesos
- 1815 Holanda de nuevo independiente, continuación con el levantamiento catastral basado a los principios franceses.
- 1838 El Catastro en Holanda completado. El país tiene un Catastro fiscal basado a los principios franceses. (23 años y 6 años)



Antecedentes del Catastro de Holanda (2)

- **La base del Sistema de mantenimiento:**
- Durante el levantamiento Catastral, para la actualización del Catastro se han empezado establecer Oficinas de Catastro en las oficinas de impuestos (ministerio de Finanzas).
- Fuentes de información de cambios: registros de escrituras/hipotecas (guardado en los cortes en los distritos) y el uso.
- 1825 Decisión de nuestro Rey (Casa de Naranja): Integración del Catastro y Registro en un departamento del Ministerio de Finanzas. Oficinas de Catastro en todos los distritos del país.
- Muchas protestas de abogados.



Antecedentes del Catastro de Holanda (3)

- Integración de Catastro y Registro en 1825
- Catastro es la llave de los Registros Públicos
- En 1832 nueva Código Civil basado al código Napoleónico.
- Uso de la Identificación Catastral en las escrituras de transferencias y de hipotecas obligatorio para conseguir el derecho. (la inscripción es la entrega de la propiedad y, la definición del objeto en las escrituras es el parcel del Catastro. (llave para entrar el registro)



kadaster

Antecedentes del Catastro de Holanda (4)

- Nueva Código Civil de 1992 en combinación con el nuevo Ley de Catastro constituye el sistema de derechos de propiedad junta con los aspectos de registración y catastro.
- El sistema provee seguridad legal de propiedad.
- Facilitación al mercado de tierras y los bienes raíces.
- Facilitación a muchos tareas gubernamentales, como Planeamiento Físico, Control de los Desarrollos, Impuestos sobre Tierras y Bienes Raíces, Adquisición de tierras, Recursos Naturales, etc.



kadaster

Antecedentes del Catastro de Holanda (5)

- **Catastro y los Registros sirve a muchos fines.**
- **Código Civil maneja 4 exigencias para una transferencia legal:**
 - **Partidos capaces**
 - **Acuerdo entre vendedor y comprador**
 - **Titulo obligatorio hecho por un notario**
 - **Inscrito en los Registros Publicos (Kadaster)**
- **Transferencia**
 - **Notario controla en el Registro (Kadaster) la propiedad:**
 - **ultimo escritura registrado en el Registro,**
 - **Información registral y el mapa catastral.**

El sistema de registraci3n en Holanda

- Holanda tiene el sistema de registraci3n de escrituras.
- C3digo civil: Es obligado presentar al Kadaster (Registro de Propiedad) escrituras sobre cambios en la situaci3n legal de bienes ra3ces (en Holanda: bienes ra3ces, barcos y aviones).

Hechos a inscribir

Todos los hechos que afectan o puedan afectar directamente la propiedad y hechos que afectan derechohabientes.

Catastro y otros

- Existencia de Kadaster, basado a:
- Ley de Kadaster 1992
- Regulación de Kadaster
- Manuales técnicos
- Ley de organización de Catastro, define el persona juridica Kadaster y las actividades.

Después 2006:

- . Nuevo Ley que define que todos los limitaciones publicas de uso tiene que ser registrados en los Registros Publicos (Kadaster).
- . Registración de todos los cables y tubos tiene que ser registrado en Kadaster
- . La organización responsable para los mapas topográficos militar se ha traslado a Kadaster.

kadaster

Catastro y otros (2)

- En Holanda todavía no existe un registro de construcciones. En los nuevos leyes que están en preparación relacionado a Registros los municipios consiguen esta tarea (nuevo Registro Clave)
- Existe derechos de apartamentos, definido por la identificación catastral (numero de parcela donde se encuentra la construcción) y adicional la identificación de los partes comunales y privadas que pertenece al propietario. (en general se usan los dibujos técnicos de la construcción.)

Red Geodésico en Holanda

- Existe el red geodésico para servir a todos actividades
- El red tradicional (primera, segundo tercera orden) ha reemplazado por GPS Existe(400 core puntos de cuales 5 se esta controlando continuamente. (Actual Reference GPS-Network).
- Este red es una responsabilidad de Kadaster

Descripción breve de Kadaster (1)

- Kadaster cobra todo el país.
- No existe distinción entre tierra público y tierra privada. El estado o organizaciones estatales son propietarios como cualquier propietario privado.
- Consecuencia es que para actuar una propiedad el estado también tiene que seguir todas las reglas que están vigentes para otros (ciudadanos). Siempre una escritura notarial. Exception: redistribución de tierras, expropiación.

Descripción breve de Kadaster (2)

- -Concepto principal es registrar la relacion entre hombre y tierra.

- Principios especialidad y publicidad,

Especialidad: hombre y tierra

Publicidad: todo la informacion es publico

Descripción breve de Kadaster (3), Contenido de Kadaster

- Identificación de personas y personas legales (copias de la información de los Registros de Personas y Personas Legales.)
- incompetencia limitada de personas cuando existe escrituras en cuales ellos aparecen,
- Descripción de los derechos.
- Descripción de propiedad (Código Catastral, el numero del parcela)
- Referencias a todos las escrituras en cuales se han definido derechos especiales que afectan la propiedad.
- Hipotecas
- Restricciones Publicas, Información sobre hechos del subterráneo

Contenido de Kadaster, Mapas, cambios de propiedad.

- Existe mapas a las escalas 1:500, 1:1000 y 1:2000
- Todos los mapas son digitales y también actualizado digital.
- Todo el País esta dividida en parcelas.
- Todos los parcelas tienen propietarios. Existen títulos de toda parcelas (escrituras guardado en Kadaster)

Procesos de cambios.

- Proceso de transferencia de una propiedad entero
- Proceso de transferencia de una parte de una propiedad

Transferencia de una propiedad

- Vendedor y comprador van al notario.
- Notario investigo en el registro: la situación de la propiedad; propietario, escritura de vendedor, controle si no hay otros problemas como embargos, la registración en Kadaster
- Notario controla la identidad de partidos
- Notario investiga si partidos están de acuerdo
- Notario produce un contrato (titulo), firmado por los partes y el notario despues le ofrece al Kadaster para inscribir.
- El pago y el hipoteka pase por el Notario.

Transferencia de un parte de una propiedad

- **Igual como en la situación anterior.**
- **Adicional.** El notario describe en la escritura que parte de la propiedad es sujeto de esta transferencia, basado a la información de partidos.
- Después pase el proceso, igual al anterior incluyendo la inscripción de escritura, hipoteca, el pago.
- El registrador de Kadaster inscribe el contrato en los registros. En la base de datos se pone el numero del parcela al nombre de comprador y vendedor con observacion que la division (numero de contrato inscrito) esta en camino.
- Después unos semanas Kadaster invita el comprador y el vendedor (y eventual el notario) en el campo para que le muestran que exactamente partidos han intentado en el contrato (a veces existe discrepancias entre lo que esta en el contrato y lo que han intentado los partidos).
- Después Kadaster forma nuevos parcelas y informa comprador y vendedor, posibilidad hacer objeción.

Proceso de registración en el Registro (Kadaster)

- Presentar la escritura por el Notario al Registro. (automatizado)
- El Registrador controla si el documento cumple a todos exigencias formales (automatizado).
- Si de acuerdo, el Registrador manda al notario la confirmación de aceptar (automatizado).
- Antes las nuevas horas del día siguiente se pone un señal al parcelo afectado
- Adentro 4 días el base de datos tiene que ser actualizado
- El Registrado manda a todos partos una notificación sobre la nueva situación, con posibilidad de objeción.

Catastro y Registro, una entidad en Holanda

- Ambos en una organización llamado Kadaster, dividiendo la misma estructura legal y todos los facilidades técnicos.
- Todos los actividades de mantenimiento son completamente integrado, bajo una dirección.
- Nuevas leyes de los últimos anos:

Creación de un Registro Electronico de todas las escrituras, también las mas viejos.

Firmas electrónicas a partir de 2006 actualmente completo integrado.

Registración obligada de todas las restricciones publicas a tierra y construcciones.

Registración de la infraestructura subterráneo (Cables y tubos), reponsibilidad para la ubicacion queda en los manos de empresas que tiene la propiedad de esta infraestructura.

Catastro y Registro, una entidad en Holanda

- Infraestructura técnico es completa, pero por un parte viejo. Automatización esta cambiando. Cooperación entre instituciones crece rápido. La necesidad para estructuras Inter-organizacionales esta en desarrollo. La nueva filosofía de Registros claves va a cambiar mucho en automatización y ya esta en camino.
- Kadaster en Holanda esta preparándose y conseguimos

Posición legal de Kadaster en Holanda

- Catastro y Registro de Propiedad pertenece al nivel nacional. Kadaster en Holanda ha sido parte del Ministerio de Finanzas y a partir de 1974 del Ministerio de Medio Ambiente, Planificación físico y Alojamiento, actualmente el Ministerio de Infraestructura.
- En 1994 se ha cambiado en una Organización Pública Independiente, basado a una ley especial.
- Este ley define la organización, las tareas, las competencias, los mandatos del estado y la organización, responsabilidad política el ministro.
- La organización esta fuera del presupuesto del estado.
- Los ingresos de la organización viene de los productos de Kadaster

Estadísticos (1)

Información general de Holanda

- Superficie de Holanda (km²) 41.000
- Habitantes de Holanda 16.636.000
- Propietarios >4.500.000
- Parcelas 9.117.201

Actividades en 2010

- Escrituras de transferencia 331.800
- Escrituras de nuevos hipotecas 366.300
- Parcelas divididos para transferencias 89.800
- Ingresos de Kadaster €261.600.000

Estadísticos (2)

- Oficinas de Kadaster:
- 1 Oficina de Direccion y Servicios Centrales en Apeldoorn.
- Despues 3 anos completado una reorganizacion de 15 oficinas de produccion a 6 oficinas de produccion.
- Siguiete fase: solamente una oficina.
- Empleados: 1950; geodesia/levantamento de planos 500, registracion 350, consolidacion de tierras 150, marketing 150, administracion 150, levantamiento de mapas topograficos 150, IT 350, direccion/gerencia 150

Notarios Publicos en Holanda

- Profesionales privados
- Nombrado por la Reina
- Miembro de la Asociacion de los Notarios
- Tienen monopolio para hacer escrituras de establecimiento de empresas, transferencias de bienes raices, testamentos. Etc.
- Notarios 1450, Notarios candidatos 2100.
- Existe el ley de notariado
- Tarifas son libre, tarifas fijados prohibida.
- Obligado por ley ofrecer sus servicios a todos.



Gracias por su atención



kadaster
feitelijk verrassend