

**SEMINARIO INTERNACIONAL SOBRE  
INFRAESTRUCTURAS CATASTRALES Y USO  
DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PARA EL  
DESARROLLO SOSTENIBLE**

**(Bogotá, 22 al 24 de noviembre de 2005)**

**“GESTIÓN CATASTRAL EN ESPAÑA”**

**Jesús S. Miranda Hita.  
Director General del Catastro.  
Ministerio de Economía y Hacienda.  
España.**

# GESTIÓN CATASTRAL EN ESPAÑA

## I. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Entre los antecedentes históricos del Catastro español destaca singularmente el hecho de que, siguiendo la tradición latina o meridional, el Catastro nace como proyecto global orientado hacia los objetivos de modernización de la Hacienda, fruto de la voluntad ilustrada de los primeros representantes de la dinastía borbónica en el siglo XVIII. Son las preocupaciones por las finanzas públicas -tanto en la vertiente de su suficiencia para hacer frente al gasto del Estado, como también en el aspecto de la justicia en el reparto de las cargas y en el favorecimiento del mercado interior- así como el deseo centralizador, moderno y antifeudal de Felipe V, los que dan aliento al proyecto catastral iniciado con la implantación de la denominada Única Contribución (1714) y que se prolongó con el levantamiento del denominado Catastro del Marqués de la Ensenada<sup>1</sup> (1749), *“con el fin de reducir a una sola contribución las de Millones, Alcabalas, Cientos, Servicio ordinario y sus agregados, contribuyendo cada vasallo a proporción de lo que tiene con equidad y justicia y que para todos sea libre el comercio interior...”*.

No obstante, poco había variado, de hecho, el enmarañado conjunto de tributos heredados del antiguo régimen<sup>2</sup> al emprenderse la gran reforma del s. XIX: la Ley de 23 de mayo de 1845, basada en la Contribución de Inmuebles, Cultivo y Ganadería y que supuso, por primera vez en la historia de la Hacienda española, la instauración de un verdadero sistema impositivo, cuyo influjo ha perdurado en buena medida hasta 1979<sup>3</sup>. Si el tronco de esa reforma

---

<sup>1</sup> Don Zenón de Somodevilla, a la sazón Ministro de Hacienda.

<sup>2</sup> El Antiguo Régimen no supo acabar con la falta de generalidad ni con la heterogeneidad territorial de los tributos, dado que la corona no ostentaba el monopolio de la imposición -el diezmo eclesiástico no desapareció hasta 1841- y que se mantuvieron vigentes las particularidades fiscales de los distintos reinos peninsulares.

<sup>3</sup> Los impuestos de producto fueron reformados desde comienzos del siglo XX por los ministros Fernández Villaverde, Larraz y Navarro Rubio, pero no desaparecieron hasta la Reforma Fiscal de Fernández Ordóñez-Fuentes Quintana de 1977-1979.

(de Mon y Santillán) era la contribución territorial, su sustento no podía ser otro, en el plano ideológico, que la imposición de producto de la Revolución francesa<sup>4</sup> y, en el plano material, la elaboración de un catastro exhaustivo y justamente valorado.

Sin embargo, la creación en 1846 de la Dirección Central de Estadística de la Riqueza, cuya pretensión era la de conformar un registro catastral que sirviera de base para la exacción del tributo territorial, no se vio acompañada de la dotación de medios que hicieran posible acometer dicha empresa, por lo que hubo de quedar abandonada y ser sustituida, en virtud de una circular de 7 de mayo de 1850 (Bravo Murillo), por el tosco sistema de los amillaramientos.

Los Amillaramientos -y las cartillas evaluatorias correspondientes- quedaron encomendados a los Ayuntamientos y Diputaciones provinciales y, con ello, quedó el impuesto en manos de las oligarquías locales<sup>5</sup> por el resto de la centuria. De nada sirvió, en efecto, la creación en 1856 de la Comisión de Estadística General del Reino, que hubo de padecer igualmente de inanición presupuestaria, además de los permanentes embates de los sectores que defendían la creación de un catastro jurídico según el modelo alemán y de la declarada hostilidad de la población allí donde se logró dar comienzo a los trabajos de levantamiento catastral. De hecho, en los diez años siguientes fue adquiriendo mayor protagonismo la orientación estrictamente topográfica de tales trabajos, en detrimento de su originaria finalidad fiscal, hasta el punto de que llegó a perder ésta tras la creación de la Junta General de Estadística en 1866.

Entre tanto, el grado de ocultación de tierras a través de los Amillaramientos no cesaba de crecer, llegándose en 1879 a alrededor de un 40

---

<sup>4</sup> No obstante, España no adoptó un sistema tributario liberal completo hasta 1900, justamente cuando en Europa empezaba ya a ser sustituido por otro inspirado en los principios de progresividad y personalización del gravamen.

<sup>5</sup> El sufragio universal masculino no se estableció hasta 1899.

por 100, pese a que en 1869 un nuevo intento fallido -Ley sobre publicación obligatoria de los amillaramientos para que los vecinos pudiesen denunciar sus irregularidades- había pretendido lo contrario. Igual pretensión tuvo, con idéntica técnica y no menos parecido resultado, una nueva Ley de 1885, llegándose a estimar lo ocultado -a la altura de 1900- en cifras superiores al 60 por 100 en algunas provincias andaluzas<sup>6</sup>.

Habría que esperar, pues, a la segunda mitad del s. XX -cuando, en el plano técnico, habían quedado atrás las posibilidades de fraude que abrigaba el sistema de levantamiento catastral tradicional basado en la mera declaración de los propietarios, y cuando, en el plano fiscal, el gravamen territorial comenzó a ceder terreno a favor de otros tributos- para poder considerar definitivamente emprendida la labor de formación de un catastro nacional tal y como hoy lo entendemos<sup>7</sup>.

## **II. RELACIONES ENTRE EL CATASTRO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**

### ***El debate entre separación, unificación y coordinación***

Entre tanto, se suceden los debates a propósito de la relación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, institución esta última que adquirió su denominación actual en 1861 después de que desde un siglo antes se viniese denominando Registro de Hipotecas<sup>8</sup>. Pese a las tendencias unificadoras, al

---

<sup>6</sup> Sin embargo, la Contribución Territorial supuso entre un 20 y un 25 por 100 de los ingresos no financieros del Estado durante la segunda mitad del XIX, aunque debe tenerse en cuenta que el gasto público del Estado no llegó a alcanzar el 10 por 100 del P.I.B. en esta centuria.

<sup>7</sup> La eclosión de la Contribución de Utilidades, con sus tres tarifas (trabajo, capital y sociedades), hizo que la Contribución territorial pasase de representar el 19 por 100 de los ingresos estatales en 1899-1906, al 10 por 100 o menos a partir de 1920.

<sup>8</sup> La Real Pragmática de 1539 ordenó la existencia en cada cabeza de jurisdicción de una persona encargada de llevar un libro para registrar los censos y las hipotecas, de forma que se evitara así el estelionato. Dos siglos más tarde, una Pragmática de Felipe V (1713) recuerda la necesidad de que el escribano municipal ejerciera la función registral, asunto sobre el que volvió Carlos III con la creación de la Contaduría de Hipotecas (1768) a cargo de profesionales. No obstante, el problema de la garantía del tráfico inmobiliario no adquiere su verdadera

estilo del Acta Torrents, lo cierto es que el Registro de la Propiedad, originariamente concebido como medio de clarificación, publicidad y, en suma, seguridad de las garantías y cargas inmobiliarias, se configuró como un registro de derechos -que a través de los principios de fe pública registral, legitimación y prioridad venía a cualificar, hasta hacerla inatacable, la posición del adquirente-, de forma que desde su origen se rechazó que el Registro fuera un censo de la propiedad inmueble, dada la consagración del principio de rogación y el carácter no constitutivo de las inscripciones registrales.

En palabras de la propia Ley Hipotecaria de 1861, la colaboración del Registro con el Catastro *“debe entenderse sin detrimento de los principios de justicia y sin desnaturalizar los registros, distrayéndolos de su verdadero objeto, que es mejorar las condiciones de la propiedad inmueble, asegurar el crédito territorial, y poner coto a fraudulentos engaños”*, por lo que *“salir de este terreno, considerar los registros principalmente como un censo de la riqueza inmueble, dar intervención directa en ellos a la Administración, conduce irremediabilmente a desconocer su carácter social, económico y civil, y a sacrificar lo principal a lo accesorio”*.

La elocuencia del legislador decimonónico no solamente no deja lugar a dudas respecto de la orientación que en adelante habría de tener la institución registral, sino que además permite vislumbrar el contexto institucional, político y administrativo de la época.

A partir de ese enfoque, las primeras normas tendentes a coordinar Registro y Catastro, o al menos a hacerlos cooperar, mantuvieron posiciones poco firmes respecto de la forma en que debían materializarse esa colaboración, si bien la Ley del Catastro Topográfico Parcelario de 23 de mayo de 1906 constituyó un giro radical en la materia. Así, esta Ley no sólo pretendió resolver las cuestiones de contenido tributario que eran la esencia de su

---

dimensión hasta la Desamortización de 1855, raíz de la que surgiría la Ley Hipotecaria de 1861 y la puesta en funcionamiento del Registro de la Propiedad en 1863.

creación, sino que llega a dar a la cédula catastral, una vez transcurridos diez años desde la aprobación del Catastro parcelario de un término municipal, *“todo el valor legal y jurídico de un título real”*. Tal pretensión quedó, sin embargo, sin efecto, en la medida en que, si bien no se discutió la plena eficacia fiscal de la inscripción catastral, en la órbita civil sólo se admitió por la jurisprudencia su valor de mero indicio de prueba.

No desaparecieron, empero, los empeños legislativos orientados hacia una mayor cooperación entre Catastro y Registro, pero todos ellos o carecieron de ambición, o quedaron incumplidos, o ni siquiera llegaron a aprobarse (anteproyecto de Ley del Catastro de 1924, Ley Hipotecaria de 1944-1946, Real Decreto de 30 de mayo de 1980, y Real Decreto 430/1990).

### ***La situación actual***

Y esta es la situación en la que se llega a la Ley 13/1996, que fue la que inauguró el primer mecanismo de coordinación obligatoria y universal entre el Catastro y el Registro basado en la identificación catastral de las fincas. En efecto, desde el 1 de enero de 1997, rige el principio de consignación obligatoria de la referencia catastral en todo documento, público o privado, en el que se formalicen actos o contratos con trascendencia real, así como en el Registro de la Propiedad.

Como se destaca por la propia Exposición de Motivos de la Ley, la obligación de incorporar la referencia catastral pretende ser un instrumento válido para permitir la comparación de la información que manejan las distintas Administraciones Públicas, y para facilitar la comprobación e investigación de las transmisiones y alteraciones referidas a los bienes inmuebles, y todo ello con el objetivo de favorecer el cumplimiento de las obligaciones fiscales, además de luchar eficazmente contra el fraude en este ámbito.

Como fruto de esta colaboración, son más de 900.000 los cambios de dominio que anualmente tramita el Catastro español sin necesidad de que sean

declarados por los interesados, e igualmente se ha procedido a la instalación de la cartografía catastral digital en todos los Registros de la Propiedad del país.

### **III. LA ORGANIZACIÓN Y LAS FUNCIONES DEL CATASTRO.**

#### ***Evolución de la organización catastral***

Mencionada ya la funcionalidad del Catastro en su relación con el Registro de la Propiedad, debe afirmarse, no obstante, que tanto por su origen como por su presente es la fiscalidad su principal función, y lo seguirá siendo en la medida en que constituye el soporte imprescindible del más importante tributo municipal -el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, cuya recaudación equivale a más de un tercio de la proporcionada por el conjunto de los tributos municipales-. El Catastro es asimismo elemento de referencia en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el Impuesto sobre la Renta de no Residente, el Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre el Patrimonio y los impuestos sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y sobre Transmisiones Patrimoniales y Sucesiones y Donaciones, entre otros tributos.

Pero, aunque siempre ha estado ligado al sistema tributario, el concreto contenido funcional de la organización catastral española se ha desenvuelto en un proceso de transformación y adaptación a los cambios experimentados, durante los últimos 30 años, tanto por la organización territorial del Estado como por el propio sistema fiscal.

Así, si bien el 90% del rendimiento del impuesto inmobiliario por antonomasia formaba parte de la financiación de los gobiernos municipales ya desde la Ley 85/1962, la contribución territorial no dejó de ser un impuesto estatal hasta la reforma fiscal que tuvo lugar en 1978, coincidiendo con la

promulgación de la Constitución Española. Entonces se transfirió al ámbito local la titularidad de dichas contribuciones, reservándose la Administración del Estado las competencias de gestión, liquidación, recaudación e inspección de las mismas, e iniciándose desde ahí una evolución hacia el reconocimiento de un mayor protagonismo de los gobiernos locales en la materia.

En efecto, a través de sucesivas disposiciones legales, el camino recorrido condujo a modificaciones funcionales y organizativas de gran trascendencia. Para empezar, en 1979 -recién celebradas las primeras elecciones democráticas en el ámbito municipal desde 1931- se adoptó la decisión de emprender un amplio proceso de revisión de los valores catastrales que, petrificados durante años, habían perdido toda significación como estimadores de la capacidad contributiva sometida a gravamen. De hecho, junto a esa decisión -cuya puesta en práctica y efectiva ejecución duraría hasta 1993- se adoptó otra de efectos inmediatos, como fue la de multiplicar los valores vigentes en 1979 por determinados coeficientes que permitieran actualizarlos repentinamente, reforzando así en el corto plazo las débiles economías de los gobiernos municipales del momento.

Para acometer la proyectada operación de revisión masiva de los valores catastrales, que implicaba la movilización de enormes esfuerzos presupuestarios y de gestión y asimismo el compromiso político de todas las Administraciones interesadas en el proceso, se organizó la administración catastral de forma descentralizada a través de la creación de los Consorcios para la Gestión e Inspección de las Contribuciones Territoriales, organismos autónomos de ámbito provincial en cuya dirección y financiación participaron tanto el Estado como las Corporaciones locales.

A la vista, sin embargo, de los problemas de coordinación vinculados a la proliferación de Consorcios -llegaron a constituirse 65-, en 1985 se produjo la unificación de todos ellos en un único organismo autónomo de ámbito nacional



(Centro de Gestión y Cooperación Tributaria), si bien se mantuvo, y se mantiene hasta hoy, el principio de organización territorial descentralizada y la participación, a través de diversos órganos colegiados, de las Administraciones regionales, provinciales y municipales. Heredero directo de ese organismo es la actual Dirección General del Catastro, que es la organización responsable de las funciones catastrales en toda España, salvo en las Comunidades Autónomas del País Vasco y Navarra. Esta Dirección General cuenta hoy con 15 oficinas regionales y 52 dependencias provinciales y emplea directamente a más de 3.000 personas, contando con un presupuesto de 120 millones de euros.

### ***El contenido funcional: gestión catastral***

En paralelo a la evolución organizativa anteriormente comentada se fueron transfiriendo competencias a las corporaciones locales, a lo largo de un proceso de decantación de los contenidos de interés exclusivamente municipal, que quedaron finalmente englobados, a partir de 1988, en lo que ha venido a denominarse *gestión tributaria* (en sentido estricto), permaneciendo en poder del Estado la llamada, también estrictamente, *gestión catastral*, y regulándose los medios de articulación de ambas esferas gestoras a la luz de los principios de cooperación y colaboración interadministrativa.

### ***Órganos de colaboración interadministrativa***

En efecto, existe un amplio entramado institucional que sirve para canalizar la participación y la de audiencia de los intereses municipales y de otras Administraciones en materia catastral, entramado que está compuesto por el Consejo Superior de la Propiedad Inmobiliaria, los Consejos Territoriales de la Propiedad Inmobiliaria, la Comisión Técnica de Cooperación Catastral,

la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria y las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria.

Por el lado de las relaciones bilaterales existen también unos órganos de encuentro específicos, vinculados a los procesos de cooperación de mayor intensidad que se instrumentan a través de la figura del convenio de colaboración. Actualmente existen más de 700 comisiones de este tipo, correspondientes a otros tantos convenios suscritos con las entidades locales en las que se localiza casi el 70% del parque inmobiliario urbano del país.

#### **IV LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO**

##### ***Objetivos de la Ley***

Desde el uno de enero de 2003 contamos en España con una nueva Ley del Catastro (Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, actualmente sustituida por el Real Decreto Legislativo 1/2004), cuyo propósito es formular el modelo catastral en términos acordes con las exigencias de la Sociedad de la Información y del Conocimiento que caracteriza a nuestra era.

Ese modelo se basa en dos pilares fundamentales: en primer lugar, y partiendo de la constatación del enorme valor adquirido por la información de la que hoy dispone el Catastro y de las facilidades tecnológicas existentes para su actualización, gestión, explotación y difusión, se trata de hacer de esa información una herramienta verdaderamente útil para la sociedad en su conjunto, convirtiéndola en un factor de eficiencia del sistema económico y yendo, por tanto, más allá de su tradicional y casi exclusiva función fiscal local, sin que ello suponga en modo alguno abandonarla; en segundo término, y con carácter instrumental respecto del anterior, se persigue garantizar la mejora permanente del dato catastral y su más exacta acomodación a la realidad inmobiliaria, de forma que proporcione un alto grado de fiabilidad a sus usuarios.

### ***Un catastro de ámbito nacional***

La aportación a la eficiencia se pretende obtener a través, sobre todo, de la reducción y, en muchos casos, eliminación de los costes de transacción y coordinación que hasta hace poco debían soportarse tanto en la fase de producción como de distribución de la información catastral, y tanto por el lado de la oferta (la Administración estatal) como de la demanda (el usuario de la información catastral), lo que ha motivado la creación de la Base de Datos Nacional del Catastro (BDNC) como nuevo producto integrador de los datos catastrales de cualquier persona o entidad en el conjunto del territorio, así como de la Oficina Virtual del Catastro en internet como nuevo centro global de difusión de la información catastral y de captación de los datos necesarios para su mantenimiento actualizado.

Lo anterior no significa que el español sea un modelo de organización centralizado en el que no quede lugar para la resolución local de los problemas y la adopción de decisiones en los distintos niveles territoriales que más se acomoden a la dimensión y alcance de la necesidad a satisfacer y a las características del proveedor o del cliente, como ya se ha visto al hablar de los órganos colegiados y de la importancia que tienen los convenios de colaboración catastral. La Ley del Catastro proclama, junto a la competencia exclusiva del Estado, la gestión descentralizada de gran parte del proceso catastral a través de contratos específicos –*comunicaciones, convenios y otras fórmulas de colaboración*– con las diferentes Administraciones, entidades y corporaciones públicas interesadas, ya sea como proveedores de datos, como usuarios, o en ambas facetas a la vez. Al mismo tiempo, la propia estructura organizativa de la Dirección General del Catastro está dotada de un alto grado de descentralización de las decisiones y de la producción (que se lleva a cabo en las Gerencias Regionales y Provinciales del Catastro), si bien, y lógicamente, tal descentralización no alcanza a las dimensiones estratégicas.

Pero, por encima del propio proceso productivo, cuya configuración desde el punto de vista de la organización puede variar en atención a muy distintos factores (políticos, tecnológicos y presupuestarios, principalmente), lo verdaderamente esencial del Catastro en España es la unicidad del producto, su comparabilidad y agregabilidad interterritorial, su versatilidad funcional y el hecho de ser ofrecido en el nivel más general de los posibles, de forma que la organización de la función de distribución sea en sí misma un factor de eficiencia *ad extra*.

### ***Un catastro exacto y actualizado***

El segundo pilar del modelo catastral español se asienta en el compromiso con la fiabilidad o exactitud del dato catastral, lo que repercute directamente, por ejemplo, en la función de reforzamiento de los principios de seguridad jurídica y de seguridad del tráfico<sup>9</sup> que proporciona la certeza de la información relativa a la realidad física de las fincas, en coordinación y cooperación con las instituciones que tienen a su cargo la provisión de ese bien público como son el Notariado y el Registro de la Propiedad.

Así, el alcance de la certeza objetiva respecto de la realidad del inmueble proporcionada por el Registro es asunto a cuyo paso ha querido salir la Ley del Catastro, pues la protección del derecho debe ser completada con la seguridad respecto del hecho sobre el que recae, y aquí la posición institucional del Catastro -registro administrativo de inmuebles- ofrece una inequívoca ventaja frente a cualquier otro medio probatorio en términos de inmediatez y accesibilidad, generalidad, rigor técnico e independencia de las partes.

---

<sup>9</sup> **EHRENBURG** destaca que "la primera exigencia de la seguridad jurídica consiste en que la existencia y el contenido del derecho no pueden ser cuestionados. Pero ambas cosas -añade-, es decir *la existencia y el contenido del derecho, dependen de diversos presupuestos fácticos y jurídicos*, que aquél que quiere afirmar su derecho o hacerlo valer frente a otro, debe, en muchos casos, acreditar. *Todo lo que facilite esa prueba al titular, o incluso se la ahorre, contribuirá a su seguridad jurídica*". EHRENBURG, V. (2003): *Seguridad jurídica y seguridad del tráfico*. Madrid. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España.

### ***Un catastro disponible para todos***

Igual sucede, en esta misma línea de versatilidad del Catastro, con la disponibilidad de la información catastral por parte de las diferentes Administraciones públicas, a cuyas necesidades específicas ha de atender la Institución. El Catastro que diseña la Ley española de 2002-2004 está también pensado para esto, y de ahí la necesidad de la incorporación en las inscripciones catastrales, por ejemplo, de los datos de cotitularidad, que anteriormente no resultaban exigibles.

Como señala la propia Exposición de Motivos de la ley catastral, *junto a su finalidad tributaria, el Catastro ha visto surgir en los últimos años la necesidad de que la información que contiene sea utilizada para otras muchas actividades, tanto públicas como privadas, evolucionando hasta convertirse en lo que es hoy: una gran infraestructura de información territorial (pueden verse algunas cifras descriptivas del tamaño del Catastro en el gráfico siguiente) disponible para todas las Administraciones públicas, fedatarios, empresas y ciudadanos en general.*

## Volumen del Inventario Catastral Español



- 7.584 municipios

- **Catastro Urbano**

- 12.550.000 parcelas urbanas o fincas
- 48.500.000 elementos de construcción
- 31.000.000 de inmuebles
- 1.200.000 Ha de cartografía catastral urbana en escala 1/1.000 o 1/500

- **Catastro Rústico**

- 41.700.000 inmuebles
- 53.000.000 de subparcelas rústicas
- 47.800.000 Ha. de cartografía catastral rústica en escala 1:5.000 y 1/2.000



### ***Principios operativos del Catastro español***

El concepto de catastro español se caracteriza por dos elementos: *el catastro es un registro administrativo (i) cuya misión es describir los bienes inmuebles (ii)*. Es decir, es un inventario de inmuebles -no de derechos, aunque ciertos derechos inmobiliarios hayan de constar en él- de carácter descriptivo o analítico.

Como tal inventario ha de ser, según ya se ha dicho, exhaustivo y exacto, y por su carácter analítico ha de contener información, relevante y suficiente para satisfacer adecuadamente su función descriptiva respecto de cada bien inmueble inscrito. La *exhaustividad* y *exactitud* vienen apoyadas legalmente en los principios de *obligatoriedad de la inscripción* y de *actuación de oficio o inquisitiva*. La Ley indica, a este respecto, que el Catastro está al

servicio -entre otros- del principio de generalidad tributaria, lo que por sí mismo requiere, obviamente, que se cumpla la condición de exhaustividad; pero, además, añade que “la incorporación de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características... es obligatoria y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad”.

### ***Descripción catastral***

La capacidad descriptiva del Catastro es abordada por la Ley española en términos muy amplios, pues el contenido de las descripciones catastrales que acoge es meramente enunciativo: “La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, *entre las que se encontrarán* la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral”. En todo caso, este es el contenido mínimo e inexcusable de toda inscripción catastral, siendo el resto un contenido eventual que se agrega en la medida en que resulta apropiado por el mejor cumplimiento de los fines de la institución<sup>10</sup> en el marco de la misión que le atribuye la Ley.

### ***Cartografía catastral***

Uno de los principales elementos descriptivos utilizados por el Catastro en cualquier lugar del mundo es la cartografía. En el caso español la cartografía es la *base geométrica* del Catastro y está constituida por los denominados planos parcelarios catastrales a escalas 1:500 ó 1:1000 en el ámbito urbano y 1:2000 ó 1:5000 en el suelo rústico, agrícola o forestal.

---

<sup>10</sup> Por ejemplo, determinadas características medioambientales del territorio, la propia historia catastral del inmueble, su identificación registral, etc.

Así pues, la *cartografía oficial del Catastro* es una *cartografía parcelaria* cuya función es representar gráficamente los bienes inmuebles a efectos de su descripción catastral, con las repercusiones jurídicas que ello conlleva, especialmente la de enlace con las escrituras públicas y el Registro de la Propiedad a través de la referencia catastral y de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que se utilizan para inmatricular fincas en el Registro o para rectificar la cabida de las fincas inscritas.

### **Valor catastral**

El valor catastral es una de las principales características catastrales de los inmuebles dentro del modelo español, debido a que, como ya he indicado, es o forma parte de la base imponible de numerosos tributos.

La Ley del Catastro lo define como un valor “determinado objetivamente” -lo que veda el paso a considerar en su cálculo factores subjetivos- “a partir de los datos obrantes en el Catastro”.

Para la determinación del valor catastral se tienen en cuenta los siguientes criterios:

- a) La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y, en el caso del suelo rústico o forestal, su aptitud para la producción.
- b) El coste de ejecución material de las construcciones que existan, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como su carácter (o no) histórico-artístico y otras circunstancias similares.



- c) Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de promoción.
- d) Las circunstancias y valores de mercado y otros factores relevantes.

## **V. EL SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL**

El Sistema de Información Catastral español consta de cuatro subsistemas:

1. Sistema de Gestión Catastral (SIGECA)
2. Sistema de Información Geográfica Catastral (SIGCA).
3. Base de Datos Nacional del Catastro (BDNC).
4. Oficina Virtual del Catastro (OVC).

### **SIGECA**

Este sistema se encuentra distribuido en las 52 Gerencias del Catastro y gestiona todos los procedimientos catastrales, desde el registro inicial del documento por el que se inician en cada caso, hasta la modificación de la base de datos y la notificación de la resolución adoptada en cada expediente. El SIGECA gestiona, además de la emisión de los padrones catastrales para el impuesto predial de más de 7.500 municipios, casi 9.000.000 de expedientes al año, entre los que se encuentran 900.000 certificados, 2.200.000 cambios de titularidad y 900.000 altas de nuevas edificaciones.

### **SIGCA**

Este sistema permite la validación, depuración y carga de la información cartográfica digital, así como su visualización, gestión y actualización,

incluyendo el desarrollo de mapas temáticos diversos y la obtención de certificaciones gráficas.

Como en el caso de SIGECA, SIGCA se encuentra descentralizado en las 52 oficinas provinciales.

### **BDNC**

La Base de Datos Nacional del Catastro surgió en los últimos años como una respuesta a la necesidad de proporcionar información agregada a las distintas Administraciones públicas usuarias de la información catastral, especialmente las Administraciones tributarias y las encargadas de la gestión y el control de ayudas y subvenciones de ámbito local, nacional o europeo, razón por la que la BDNC se integra sólo con los principales datos relativos a los inmuebles y sus titulares catastrales. La BDNC, sin embargo, se ha constituido en la fuente de la Oficina Virtual del Catastro, lo que está provocando su constante expansión para hacer frente a una demanda de información que crece exponencialmente cada año.

### **OVC**

La Oficina Virtual del Catastro (<http://ovc.catastro.meh.es>) fue inaugurada en 2003 y en breve tiempo se ha convertido en el punto de encuentro de la totalidad de los *proveedores* y *clientes* de la Institución, pues a través de ella se pueden realizar prácticamente todas las operaciones de suministro y obtención de información catastral, incluida la necesaria para la actualización del Catastro por cambios de titularidad, obra nueva, modificación de fincas, etc.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Oficina Virtual del Catastro

**Acceso libre**

- Cartografía y datos catastrales**  
Acceso a datos catastrales no protegidos
- Comprobación de certificados catastrales**  
Código de validación del certificado:

**Acceso personalizado**

- Usuario registrado:** Requiere registro previo  
Validación de usuario registrado:  
Acceso mediante:  
 Usuario:   
 Contraseña:   
 - Nueva contraseña o usuario caducado.  
 - Guía de primer acceso al sistema.  
 Certificado Digital
- Titular catastral:** Requiere certificado X.509

**Noticias y novedades**

Premis CATCert 2005  
Premios CATCert: "Mejor iniciativa de uso de la firma electrónica en las relaciones entre la Administración Pública y los ciudadanos"

En la web del "Día de Internet" podrás encontrar amplia información acerca de noticias, premios, etc. relacionados con este evento.  
www.diainternet.es

[+ noticias](#)

**Información:** [Ayuda](#) - [Registro usuarios](#) - [Registro PIC](#) - [Web Catastro](#) - [Normativa](#) - [Servicios Electrónicos](#) - [Contactar](#)

Esta oficina, como dije anteriormente, responde a la estrategia de maximización de la eficiencia basada en el uso intensivo de la tecnología de la información y en la rapidez, facilidad y gratuidad de acceso para el usuario, y se enmarca en la tendencia general trazada a nivel europeo por el Libro Verde sobre la Información del Sector Público en la Sociedad de la Información<sup>11</sup> y en las posteriores iniciativas comunitarias dirigidas a difundir el uso de internet y el mejor aprovechamiento por la sociedad europea de las bases de datos públicas.

### ***El catastro en Internet***

La estrategia de internet de la Dirección General del Catastro de España se inició en 1999. En una primera etapa, que ha llegado hasta 2002,

<sup>11</sup> Aprobado por la Comisión Europea el 20 de enero de 1999 (europa.eu.int/ISPO/docs/policy/docs/COM/ (98)585/).

los objetivos se centraron en la prestación de servicios no interactivos, básicamente mediante la difusión de información general no personalizada (funciones, estructuras, legislación, etc.) y, posteriormente, mediante la incorporación de algunos servicios básicos (descarga de formularios oficiales y *software* propio, consultas a datos estadísticos, etc.). Como resultado de esta primera etapa puede reseñarse que en 2002 se recibieron 360.000 visitas a la página web y se presentaron un 40% de la totalidad de las declaraciones catastrales recibidas mediante el programa de ayuda disponible en dicha página.

La segunda etapa de la presencia del Catastro español en internet comienza en 2003 con la puesta en funcionamiento de los servicios interactivos de consulta y certificación gratuita de datos catastrales, servicios que han sido complementados en 2005 con el de intercambio telemático de datos catastrales entre la Dirección General del Catastro y sus principales clientes o proveedores de información (Registros, Notarías, Ayuntamientos, Agencia Tributaria, etc.). Antes, en 2004, se implantó el servicio de consulta y visualización de cartografía digital y la emisión de certificaciones descriptivas y gráficas, igualmente de forma gratuita, lo que ha provocado un enorme crecimiento de la demanda de información catastral, hoy cifrada en una media de 30.000 accesos diarios a la OVC. La Oficina Virtual del Catastro español cuenta, por lo demás, con 25.000 usuarios (profesionales) registrados en ella, pertenecientes a casi 8.000 organizaciones distintas (ayuntamientos, notarías, registros de la propiedad, juzgados, distintos ministerios, etc.).

A partir de 2006, en fin, se establecerán nuevos servicios tales como los de rectificación de datos personales, registro telemático de presentación de documentos electrónicos, venta y pago telemático de productos catastrales, solicitud de citas previas para atención personal y presencial y servicio de información sobre el estado de tramitación de los procedimientos instados ante el Catastro, entre otros que la propia evolución de la demanda irá

determinando a medida que se haga más y más general el uso de internet entre los ciudadanos y las instituciones.