

# **EL CATASTRO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN ESPAÑA**

**M<sup>a</sup> JOSÉ LLOMBART BOSCH**

**ANTIGUA-GUATEMALA**

**23 de mayo de 2007**

# El Catastro en España

- La historia de nuestro justicia tributaria catastro es la historia del principio de la
- La implantación y la modernización del catastro no es sólo una cuestión técnica, no es una actividad burocrática, se trata de una decisión fuertemente política

## ¿Qué es el Catastro?

- **Es un inventario de la riqueza inmueble de un país**
- **Es un registro de identificación física, jurídica y económica de los inmuebles de un país y soporte indispensable de su sistema tributario**
- **Es un Banco de datos imprescindible para la elaboración de diversas políticas económicas y sociales**

# Modelos de Catastro

- **Modelo Germánico**
- **Modelo Latino**

## **El Modelo Germánico**

- **La titularidad de la propiedad está avalada jurídicamente por el Registro, y simultáneamente el catastro da fé de que las características de las fincas inscritas coinciden con la realidad física**
- **Fusionado con el Registro de la Propiedad**
- **El catastro sirve como documento base para confirmar la transferencia de derechos reales sobre las parcelas o fincas**

# El Modelo Germánico

- **La inscripción es constitutiva del derecho inscrito. Lo que NO está inscrito no tiene existencia legal**
- **Alemania, Dinamarca, los países nórdicos y Australia**

## El Modelo Latino

- **Finalidad exclusivamente fiscal y la inscripción no es constitutiva del derecho inscrito (salvo el dº de Hipoteca)**
- **El Catastro es independiente del Registro de la Propiedad**
- **El contrato entre las partes es la ley y la inscripción registral es voluntaria**
- **Es el que poseemos: Francia, Italia, España y Latinoamérica**

# El Registro en España

- **Se crea en 1863**
- **El sistema más importante de publicidad y de protección jurídica de la propiedad inmueble**
- **Garantizando frente a terceros:**
  - **La publicidad y**
  - **La titularidad**

# El Registro en España

- **No es obligatoria la inscripción registral**
- **Una parte de la realidad física NO está en él**
- **Por ello NO es un Registro general de Todos los bienes inmuebles**

# El Catastro y El Registro en España

- El nexo de unión entre ambas instituciones: La Finca
- El Registro pone su acento en los aspectos jurídicos de la Finca
- El Catastro lo hace sobre los aspectos físicos y económicos de la Finca
- Son complementarias y ofrecen conjuntamente información completa y fiable de los inmuebles y por tanto están condenadas a colaborar

# **El Catastro y El Registro en España**

- **Ambas instituciones proporcionan identificación fiable y veraz de los inmuebles, función que cumple el Catastro, y sobre dicha base se inscribirán los derechos reales que recaen sobre los inmuebles, función atribuida al Registro**
- **Administrativamente dependen: el Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda y el Registro del Ministerio de Justicia**

## La Coordinación

- **Los intentos de coordinación a lo largo del siglo XX han sido múltiples**
- **Ley del Catastro Parcelario de 1906**
  - **Artículos 37 y 38**

# La Coordinación

- **Artº 37: El plano catastral o cédula parcelaria tendría el valor legal y jurídico de un título real transcurridos –diez– años, siempre que durante ese tiempo los tribunales de justicia no hubieran dictado sentencia firme contraria al estado físico o jurídico de la finca así inscrita.**

## La Coordinación

**La Ley de 1906 estableció en su:**

- **Artº 38:** “A partir de la fecha en que comenzará a regir el avance catastral, ningún Juez, Tribunal, Oficina administrativa, Notario ni Registrador de la Propiedad, admitirán reclamación alguna, ni otorgarán documento público, ni practicarán inscripciones ni asientos en los Registros de la Propiedad que se refieran a un inmueble perteneciente al solicitante sin que acompañe el título de propiedad, el plano correspondiente, si está formado el Catastro, o una hoja de Registro del Catastro, debidamente autorizada, en el período de avance...”.

# La Coordinación

- **La ley de 1906: no se llegó a aplicar**
- **¿Por qué?**
- **Su fracaso fue por motivos legales y reales**

# La Coordinación

- **La falta de realización del Catastro Parcelario**
- **Era necesario en paralelo reformar el Código Civil y la Ley Hipotecaria**
- **Una ley Fiscal, NO fue el instrumento técnico adecuado para la reforma**

## Su Coordinación

- Las diferentes leyes subsiguiente No abordaron el tema de la coordinación ni por el Ministerio de Hacienda, ni por el de Justicia.
- Prioritario a todo ello era finalizar el Catastro

## Los años ochenta

- Se crea una **Comisión** que reúne a los **Ministerios de Presidencia, Justicia, Fomento y Hacienda**, estableciendo un mecanismo de comunicación entre las instituciones. **El Real Decreto 1030 de 1980:**
- Propuso una **triple coordinación**: fiscal, catastral y registral

## Su triple coordinación

- **El Registro aportaría el nombre de los titulares y sus posteriores modificaciones - Ministerio de Justicia**
- **El Instituto Geográfico: proporcionaría planos – Ministerio de Fomento**
- **El Catastro: valores fiscales e impuestos- Ministerio de Hacienda**

## Su Coordinación

- La Ley 7/1986 de ordenación de la Cartografía nacional dispuso que:
- El Catastro era competente único en materia de Cartografía Catastral
- Dictaba normas para su producción y mantenimiento

## Su Coordinación

- **El RDecreto 430/1990 que modificó el Reglamento Hipotecario estableciendo que era obligatorio utilizar por los Registros de la Propiedad la Cartografía catastral**

## **Su Coordinación**

- **El Plan Piloto 1992-1994 de coordinación del Catastro con los Registros de la Propiedad**
- **En la selección de los municipios se combinaron diversos aspectos:**
  - Su tamaño
  - El tipo de soporte cartográfico
  - El predominio de las parcelas rurales o urbanas
  - El interés por el proyecto

## Su Coordinación

- **Tres Niveles de coordinación de las fincas:**
  - **Primer Nivel**: Identificación sencilla, inmediata e inequívoca con de la cartografía suministrada
  - **Segundo Nivel**: Identificación más compleja. Se requería la solicitud al catastro de un certificado catastral. Información referida sólo a inmuebles concretos
  - **Tercer Nivel**: supuestos más exigentes con desplazamiento a las oficinas catastrales

## Su Coordinación

- **Los registradores se obligaban a entregar periódicamente en soporte informático:**
  - Los datos de los titulares de la transmisión
  - La fecha de la transmisión
  - La referencia catastral del inmueble
  - Los datos del inmueble
  - Su precio

## Su Coordinación

- **Plan de notable éxito:**
  - El 52% de las transmisiones comunicadas pudo ser incorporadas directamente a la base de datos
  - En el 20% se requirió un trabajo previo mínimo para su incorporación
  - Sólo en un 16% NO se pudo gravar la información, convirtiéndose en un 6% éste después de un período de práctica mayor

## Su Coordinación

- **Plan de colaboración con los Notarios**
- **El 12 Noviembre de 1992 se firmó un acuerdo a tres bandas: Los Notarios, el Catastro y los Ayuntamientos de la provincia de Madrid con un modelo específico de modelo conjunto para la transmisión de la información desde las notarias hacia el catastro y los Ayuntamientos**

## **Su Coordinación**

- **Resultados espectaculares:**
- **En la provincia de Madrid se pasó de**
  - 27.181 transmisiones en 1992
  - A 73.593 y 74.323 en 1993 y 1994
- **En la ciudad de Madrid**
  - En 1992 se incorporaron 35.490 transmisiones
  - En el 1993 y 94: 82.930 y 91.039 respectivamente

## **Su Coordinación**

- **Informe Fraude en el Sector Inmobiliario: sus características 1993**
- **Su generalidad: Gap continuado entre la realidad oficial y la real**
- **Carácter estructural: que arrastra incluso a los de buena fé. Efectos perturbadores en el mundo económico y jurídico y alimenta una mentalidad continuada de fraude**

## La Coordinación

- **Recomendaciones de la Unidad Antifraude:**
  - **Proporcionar al Catastro los medios adecuados para su finalización y mantenimiento**
  - **Activar la vigilancia inspectora en el sector**
  - **Dar carácter constitutivo a la inscripción registral**
  - **Consignación obligatoria de la referencia catastral en todas las escrituras**

# La coordinación de las instituciones

- **La ley 13/1996 de medidas fiscales, administrativas y de orden social, estableció la utilización obligatoria de la referencia catastral como identificador único de los inmuebles.**

## **Logrando:**

- Un nivel mayor de información en el sector
- Un nivel menor de fraude
- Un elemento básico referencial para conseguir la coordinación

# La coordinación de las instituciones

- Se dan en ella TRES factores decisivos:
  - La simplicidad y automatismo del mecanismo acordado lo que contribuirá a que su cumplimiento sea masivo
  - Su acuerdo fue respuesta de un largo debate con los sectores implicados
  - Ha supuesto punto de partida para el logro de importantes avances en la coordinación de las instituciones del sector