



GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Temario Bloque VI. Catastro

Actualizado a abril de 2024

CSGC
2023

Resolución de 13 de febrero de 2024, de la Subsecretaría, por la que se convoca proceso selectivo para ingreso, por el sistema general de acceso libre y promoción interna, en el Cuerpo Superior de Gestión Catastral.





VI. Catastro

Tema 1. El Catastro Inmobiliario. Modelos de catastro existentes. El Catastro en España. Evolución Histórica.

Tema 2. La organización catastral. Ministerio de Hacienda. Organización y funciones, servicios centrales y periféricos. La Secretaría de Estado de Hacienda, La Dirección General del Catastro: estructura orgánica y funcional, competencias y funciones, servicios centrales y periféricos.

Tema 3. La actividad internacional del Catastro. El Catastro en Europa. El Comité permanente del Catastro en Europa. Eurogeographics. Otras organizaciones Europeas y Globales. Políticas europeas con incidencia en el Catastro: INSPIRE, PSI, LPIS/PAC. El Catastro en Iberoamérica. Comité permanente del Catastro en Iberoamérica. La norma ISO 19152/2012.

Tema 4. Marco normativo vigente en el Catastro español. El texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y su desarrollo. Antecedentes. Justificación. Estructura y ámbito de aplicación. Concepto, naturaleza y principios rectores del Catastro Español. Órganos colegiados en el ámbito catastral.

Tema 5. Los bienes inmuebles. Concepto civil y catastral de bien inmueble. La parcela catastral: diferencias con la finca registral. Clasificación de los bienes inmuebles a efectos catastrales. Régimen transitorio de clasificación. La descripción catastral de los bienes inmuebles.

Tema 6. El titular catastral. Concepto y clases de titular catastral. Derechos y deberes. Representación. Adquisición y acreditación de la titularidad catastral El titular catastral: diferencias con el titular registral. Concordancia del titular catastral con el sujeto pasivo del IBI.

Tema 7. Los procedimientos de incorporación, parte general. Régimen jurídico de los procedimientos de incorporación. Tipos de procedimientos. La notificación de los actos de gestión catastral. Notificación edictal.

Tema 8. La revisión en vía administrativa de los actos de gestión catastral. Actos susceptibles de revisión. Plazos, requisitos, efectos y competencias. Revisión de oficio. Recurso de reposición y reclamación económico-administrativa. Revisión de los fallos de los tribunales económico-administrativos a instancia del Catastro. Ejecución de las resoluciones económico-administrativas.

Tema 9. Procedimientos de declaración y solicitud. Concepto de declaración catastral. Hechos actos o negocios susceptibles de declaración. Sujetos obligados a declarar. Modelo de declaración, documentación acreditativa. Plazos de presentación de la declaración y efectos. Lugar y medio de presentación. Consecuencias del incumplimiento de la obligación de declarar. El procedimiento de solicitud.

Tema 10. El procedimiento de comunicación. Concepto y tipos de comunicaciones. Hechos actos o negocios susceptibles de comunicación. Información gráfica y alfanumérica necesaria. Tramitación y eficacia del procedimiento de comunicación. Las comunicaciones de Notarios y Registradores de la Propiedad.

Tema 11. Las comunicaciones de otras administraciones públicas. Las comunicaciones de ayuntamientos. Comunicaciones del MAPA. Concentraciones parcelarias. Infraestructuras. Dominio Público.

Tema 12. Procedimientos de subsanación de discrepancias y rectificación. El procedimiento de subsanación de discrepancias. Concepto, inicio, tramitación, resolución y eficacia. Diferencias con otros procedimientos de incorporación o revisión. Los procedimientos de subsanación notarial y registral. Inicio, tramitación, resolución y eficacia. El procedimiento de rectificación.

VI. Catastro.



Tema 13. El procedimiento de inspección catastral. Naturaleza y funciones de la inspección catastral. Atribución y ejercicio de las funciones inspectoras. Obligados tributarios. Actuaciones de inspección catastral. Clases, documentación y eficacia. Planes de inspección catastral. Inspección conjunta con entidades que ejerzan la gestión tributaria del Impuesto sobre bienes inmuebles.

Tema 14. El procedimiento de regularización catastral. Concepto, regulación y naturaleza del procedimiento de regularización. Ámbito de aplicación. Inicio, tramitación, finalización y efectos. Consecuencias del inicio. Obligados tributarios. La tasa de regularización catastral.

Tema 15. Sistemas de valoración. Valor en venta. Valor de mercado. Valor por comparación. Valor de reposición. Métodos de valoración de inmuebles según su finalidad. La depreciación, sus clases. Fijación del precio de mercado de bienes urbanos. Fijación del precio de mercado de bienes rústicos.

Tema 16. El valor catastral: concepto y componentes. Criterios y límites aplicables en su determinación. Procedimientos que conllevan su determinación. Actualización de valores catastrales por aplicación de coeficientes.

Tema 17. Las ponencias de valores. Concepto, naturaleza y contenido. Clases de ponencias de valores. Elaboración, aprobación e impugnación de las ponencias de valores. La coordinación de valores. Módulo de valor M. Módulos básicos de repercusión del suelo y de las construcciones. Áreas económicas homogéneas.

Tema 18. Valoración catastral I. Normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles urbanos. Valores de repercusión y unitario. Valor del suelo. Valor de las construcciones. Coeficientes correctores de aplicación al valor del suelo. Tipologías edificatorias. Coeficientes correctores de aplicación al valor de las construcciones. Coeficientes correctores del valor de la suma del valor del suelo y de las construcciones.

Tema 19. Valoración catastral II. La evolución del valor de los bienes inmuebles rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. La renovación del catastro rústico. La determinación del valor catastral de los bienes inmuebles rústicos según el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Valor del suelo rústico. Valor de las construcciones en suelo rústico. Valor del suelo ocupado por las construcciones en suelo rústico.

Tema 20. Valoración catastral III. Normas técnicas de valoración de los bienes inmuebles de características especiales. Normas generales: valor del suelo y de las construcciones. Normas específicas. Criterios para la valoración de las construcciones singulares.

Tema 21. Procedimientos de valoración catastral. Procedimiento de valoración colectiva de carácter general y parcial. Procedimiento simplificado de valoración colectiva. Procedimiento de determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales. La valoración individualizada.

Tema 22. El Valor de Referencia: Concepto, aplicación y diferencias con el valor catastral. Informes anuales del mercado inmobiliario y mapas de valores de inmuebles urbanos. Procedimiento de determinación de los valores de referencia para bienes inmuebles urbanos. Informes anuales del mercado inmobiliario y mapas de valores de inmuebles rústicos. Procedimiento de determinación de los valores de referencia para bienes inmuebles rústicos. Impugnación del Valor de referencia.

Tema 23. La cartografía catastral. Concepto y contenido. Ordenación de la cartografía oficial: objetivos e instrumentos. Plan Cartográfico Nacional. Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA). La estandarización de la información geográfica. Infraestructura de Datos Espaciales de España (IDEE).

Tema 24. Colaboración e intercambio de información en el ámbito del Catastro. Suministro de información a la Dirección General del Catastro. Suministro de información por la Dirección General del Catastro. Colaboración institucional. Los convenios de colaboración. Regulación de

VI. Catastro.



los convenios en la Ley 40/2015: definición y tipos de convenios, ámbito subjetivo de los convenios, eficacia y publicidad, contenido de los convenios, tramitación y extinción. Regulación de las encomiendas de gestión formalizadas en convenios.

Tema 25. La referencia catastral. Su configuración actual. Normas de asignación. Constancia documental y registral de la referencia catastral. Actuaciones vinculadas a su cumplimiento. Sujetos obligados. Efectos del incumplimiento.

Tema 26. Infracciones y sanciones catastrales. Tipificación de infracciones en materia catastral. Sanciones y criterios de graduación de las mismas. El procedimiento sancionador. Órganos competentes y tramitación.

Tema 27. El sistema de información catastral. Caracterización, programas y aplicaciones. Modelo de datos catastral. Coordinación de los flujos e intercambios de información con otras administraciones y entidades.

Tema 28. El acceso a la información catastral: la difusión de la información catastral. Datos catastrales protegidos. La certificación catastral descriptiva y gráfica. La tasa de acreditación catastral. La atención al ciudadano en el Catastro. La atención presencial. La Línea Directa del Catastro. Los Puntos de Información Catastral.

Tema 29. El Portal y la Sede Electrónica del Catastro. El Portal del Catastro. La Sede Electrónica del Catastro. Productos, servicios y procedimientos electrónicos. Documento y expediente electrónico en el Catastro. Los certificados catastrales electrónicos. Servicios de descarga de información.

Tema 30. La información catastral y la gestión tributaria. La gestión catastral en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Distribución de competencias. El padrón catastral. Uso de la información catastral para la gestión de otros tributos estatales, autonómicos y locales.

Tema 31. La información catastral y el tráfico jurídico. La información catastral y la actividad notarial y administrativa en el tráfico jurídico de inmuebles. La información catastral y el Registro de la Propiedad. La coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Instrumentos, procedimientos y requisitos para el intercambio de información. El informe de validación gráfica.

Tema 32. Otros usos de la información catastral. El Catastro y la gestión del territorio. El Catastro y el medio ambiente. El Catastro y el cambio climático. El Catastro y la gestión de desastres naturales. El Catastro y la valoración de daños. El Catastro y la despoblación.

Tema 33. La contratación de trabajos catastrales. Tipos de trabajos catastrales. Calificación y modalidades de contratación según el procedimiento. Pliegos de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas. Órganos competentes. Control y supervisión. El uso de medios propios instrumentales de la Administración General del Estado para el desarrollo de trabajos catastrales.

Tema 34. El Plan Estratégico del Catastro. Dirección por objetivos y evaluación del rendimiento. La calidad y la mejora continua en el Catastro. La Carta de Servicios Catastrales.

Tema

1

El Catastro Inmobiliario. Modelos de catastro existentes. El Catastro en España. Evolución Histórica.

1.1. El Catastro Inmobiliario

El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales. Se encuentra regulado por el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y el Real Decreto 417/2006, por el que se desarrolla el citado texto refundido.

Cabe destacar entre otras normas fundamentales el Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales y el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Los elementos esenciales que configuran el Catastro Inmobiliario:

- Es un inventario o registro público; al servicio no solo de las distintas Administraciones sino del ciudadano y de la sociedad en general. Permite la consulta y certificación de los datos.
- Global, de todos los bienes inmuebles de un determinado ámbito territorial.
- Actualizado. El Catastro tiene como objeto material el bien inmueble, la realidad física.
- Contiene información relativa a esos bienes inmuebles: datos gráficos (cartografía parcelaria y croquis catastral) y alfanuméricos (físicos, económicos y jurídicos).



Al objeto de garantizar que los datos que se incluyen en la descripción catastral de los bienes inmuebles concuerdan con la realidad, la incorporación de los bienes en el Catastro Inmobiliario así como la de las alteraciones de sus características, es obligatoria y gratuita, características que lo diferencian del Registro de la Propiedad.

Así, la incorporación de los inmuebles al Catastro Inmobiliario así como de sus alteraciones se realiza mediante distintos procedimientos regulados en la normativa catastral anteriormente citada, no obstante, estos dependerán del acto o negocio que provoque la inscripción. De tal manera, entre estos procedimientos suelen destacar las declaraciones realizadas por los titulares de los derechos estipulados que otorgan la condición de titular catastral. También las comunicaciones de notarios y registradores de la propiedad, ayuntamientos o incluso la administración tributaria, el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y otras administraciones actuantes en supuestos de concentración parcelaria, de deslinde administrativo, de expropiación forzosa y de actos de gestión urbanística y las solicitudes que deben realizarse en los supuestos contemplados legalmente.

Por su parte, el artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario determina que 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 de referencia, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral.

De conformidad con el artículo 4 del mencionado texto refundido la Dirección General del Catastro es, dentro de la Secretaría de Estado de Hacienda, el órgano directivo que tiene encomendada la formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario así como la difusión de la información catastral, funciones que ejercerá directamente, a través de los Servicios Centrales y de las Gerencias ubicadas en las distintas provincias y ciudades autónomas del territorio nacional, excepto País Vasco y Navarra, o a través de



las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes Administraciones, entidades y corporaciones públicas.

La finalidad del Catastro Inmobiliario es eminentemente tributaria, proporcionando la información necesaria para la gestión, recaudación y control de diversas figuras impositivas por las Administraciones estatal, autonómica y local.

A estos efectos, el Catastro facilita el censo de bienes inmuebles, su titularidad, así como el valor catastral que es un valor administrativo que corresponde a cada inmueble y que permite determinar la capacidad económica de su titular y más recientemente el valor de referencia que es el determinado por la Dirección General del Catastro como resultado del análisis de los precios de todas las compraventas de inmuebles que se realizan ante fedatario público, en función de los datos de cada inmueble, obrantes en el Catastro Inmobiliario, que tras la entrada en vigor la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, el valor de referencia de cada inmueble podrá servir como base imponible de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) y sobre Sucesiones y Donaciones (ISD) de conformidad con lo estipulado en las leyes que regulan tales impuestos.

A pesar de la naturaleza fiscal del Catastro Inmobiliario, en las últimas décadas se ha producido una importante evolución en la que se ha convertido en una gran infraestructura de información territorial disponible para todas las Administraciones públicas, fedatarios, empresas y ciudadanos en general, puesta ante todo al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria, pero capacitada también para facilitar la asignación equitativa de los recursos públicos, siendo su información utilizada de forma generalizada para la gestión o el control de subvenciones nacionales o comunitarias, siendo importante también la paulatina incorporación de la información gráfica y de la identificación



catastral de las fincas tanto en las actuaciones notariales como en su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Es por ello que la información catastral sirve para múltiples finalidades, como por ejemplo:

- Usos fiscales, en los que la información catastral se utiliza para la gestión de impuestos como:
 - Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)
 - Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
 - Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)
 - Impuesto sobre el Patrimonio
 - Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos documentados.
- Usos jurídicos, en lo que desataca:
 - Protección del mercado inmobiliario. El Catastro inmobiliario proporciona información gráfica y alfanumérica que se incorpora al título público y privado contribuyendo a la definición precisa del inmueble objeto de la transacción y reforzando así la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

A estos efectos, la referencia catastral debe figurar en todos los documentos públicos que reflejen relaciones de naturaleza económica o de trascendencia tributaria vinculadas al inmueble y la certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características del inmueble en todos los documentos públicos que contengan hechos actos o negocios susceptibles de generar una incorporación al Catastro.

- Apoyo al Registro de la Propiedad. El Catastro y el Registro de la Propiedad actúan por ley coordinadamente con el fin de dar certeza y transparencia al mercado inmobiliario, de forma que la referencia catastral debe ser consignada en todos los documentos objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad que afecten a los actos o negocios relativos al dominio y demás derechos sobre los bienes inmuebles.
- Planificación y gestión de infraestructuras. Cabe citar a modo de ejemplo que el uso de la información catastral contribuye a una reducción significativa de los plazos requeridos en el procedimiento de expropiación de bienes inmuebles por causa de utilidad pública o interés social al aportar información sobre su emplazamiento, superficie, características, valor y titular. Así, en la planificación de grandes obras de infraestructura pública como la construcción de nuevas autovías o el trazado de líneas de ferrocarril se utiliza tanto la cartografía como la información alfanumérica catastral.
- Política de Ayudas Públicas. Los datos catastrales son utilizados para determinar la capacidad económica en procesos de concesión de diversas ayudas públicas tales como acceso a vivienda protegida, becas de estudios, ayudas de comedores sociales, acceso a residencias para la tercera edad o enfermos de larga duración, etc. En el ámbito de la justicia gratuita, la comprobación de la inexistencia de propiedades para poder acceder a la misma puede efectuarse a partir de la información catastral.
- Medio ambiente. El Catastro Inmobiliario está llamado a desempeñar un papel cada día más relevante en la protección de áreas medioambientalmente protegidas o de montes vecinales en mano común, donde se amenaza la integridad de la propiedad en espacios de alto valor ecológico, como también lo hace en la aportación de coordenadas y delimitaciones tanto en zonas arqueológicas como en otros entornos integrados en el patrimonio histórico español, así como en la prevención de catástrofes

naturales mediante la integración de la información catastral en los análisis probabilísticos relacionados con todo tipo de siniestros

1.2. Modelos de catastro existentes.

El Catastro como constitución de inventario de bienes inmuebles puede obedecer a múltiples finalidades, entre las que pueden destacarse las siguientes:

- Catastro Fiscal, esto es, para conocer la riqueza inmobiliaria con objeto de someterla a tributación. El catastro fiscal es el modelo elegido en España utilizado por los ayuntamientos para la recaudación fiscal.
- Catastro geométrico. Se recopila la ubicación del bien inmueble, sus límites, la subdivisión y representación. La base de datos gráfica acredita la situación física de las parcelas.
- El Catastro jurídico refleja la relación que existe entre el bien inmueble y sus propietarios, así como con las parcelas lindantes. La descripción, la valoración cualitativa física y económica junto a elementos topográficos aseguran el mojón definitivo del lugar.

Asimismo, desde un punto de vista económico, se puede diferenciar:

- Catastro de Productos, basado en los beneficios y rendimientos obtenidos por medio de los bienes inmuebles.
- Catastro de Valor, cuyo objetivo es determinar el valor de los bienes inmuebles.

En todos estos países el Catastro es un inventario que tiene múltiples usos; fiscal, jurídico, social, etc., si bien en algunos países predomina la cuestión fiscal, mientras en otros predomina su carácter jurídico, lo que ha dado lugar a dos modelos o sistemas de catastro por excelencia como son el catastro latino y el catastro germánico.

- El modelo latino responde en sus comienzos a una finalidad exclusivamente fiscal, basado en las declaraciones de los titulares catastrales. Independiente del Registro de la Propiedad, la titularidad de

la misma adquiere en el Catastro un carácter secundario frente al impuesto, de tal manera que no mantiene una correlación con el Registro de la Propiedad, ni figurar en el Catastro tiene necesariamente una correspondencia jurídica respecto a la titularidad de la propiedad, es el caso del Catastro de España.

- El modelo germánico responde a una motivación administrativa, de forma que, conociendo el Estado, la riqueza que denote la capacidad económica, pueda distribuir las infraestructuras, servicios, etc., de una manera adecuada. Los Catastros germánicos, más perfectos en la toma de sus datos, actuaban en conexión con el Registro de la Propiedad, exigiendo para la inclusión del bien en el mismo, el previo deslinde y amojonamiento de todas las parcelas.

Cabe señalar que algunos autores consideran la existencia de un catastro intermedio entre los anteriormente citados, esto es el caso del Catastro Francés, el cual el Registro de la Propiedad y el Catastro funcionan de manera separada, si bien la coordinación de los datos entre ambas instituciones está establecida.

1.3 El Catastro en España. Evolución Histórica

El término Catastro no es unívoco. El Diccionario de la Academia lo define con las siguientes acepciones:

- censo oficial estadístico de la riqueza urbana y rústica de un país
- y, la contribución real que pagaban nobles y plebeyos, y se imponía sobre todas las rentas fijas y posesiones que producían frutos anuales, fijos o eventuales, como los censos, las hierbas, las bellotas, los molinos, las casas, los ganados, etc.

Este término etimológicamente viene del francés antiguo «catastre» este del italiano dialectal «catastro» y este del griego bizantino katastichon que quiere decir lista de bienes.

Los primeros orígenes del Catastro se pueden situar en el Antiguo Egipto con sus primeras mediciones realizadas de manera sistemática y ordenada.

Algunos entienden que el origen del Catastro se remonta a la antigua Grecia, donde se establece por primera vez un impuesto sobre las tierras del Atica.

En la época romana, cabe destacar en primer lugar, el establecimiento de un catastro renovable cada 5 años por Tulio y, posteriormente, con Augusto, hizo realizar un catastro general en todo el Imperio Romano.

En España, en concreto en la época árabe, año 721, el gobernador, mandó realizar un registro del territorio, entendiendo la fiscalidad musulmana basada en cuatro principios: contribución territorial, prestación personal, derecho de aduana e impuesto sobre la producción.

En la Edad Media, el Catastro prácticamente desapareció por ser la propiedad señorial, esto es, militar o eclesiástica.

No obstante, no es hasta el siglo XVIII donde, con las monarquías absolutas, se reconoce entre los poderes del Rey el de investigar las propiedades de sus súbditos y fijar sobre las mismas cargas fiscales para el sostenimiento de los gastos de la corona. Así, tres fueron los catastros que se realizaron en España en el siglo XVIII:

1. Catastro de Patiño
2. Catastro de Ensenada
3. Catastro urbano de Madrid

1. Catastro de Patiño

Se puso en marcha en Cataluña por decreto del monarca Felipe V de Borbón (1700-1746) promulgado mediante Real Decreto el 9 de diciembre de 1715. Su impulsor y primer director fue José Patiño (1670-1736), Presidente de la Junta Superior de Gobierno y Justicia del Principado de Cataluña y se produjo como consecuencia de la reorganización administrativa llevada a cabo en Cataluña.

El citado Real Decreto de 9 de diciembre de 1715 comprende en realidad tres tipos de tributos distintos: el catastro real, que gravaba los bienes inmuebles (casas, tierras, bosques, molinos etc.) y los censos impuestos sobre ellos; el



catastro personal, impuesto sobre las ganancias de artesanos, menestrales y jornaleros mayores de catorce años; y el llamado "ganancial", que gravaba las ganancias del comercio, la industria, la banca y las profesiones liberales.

Posteriormente, la Instrucción General del Catastro de José Patiño, de 15 de octubre de 1716 fijó las normas generales para la recaudación. Se distinguían las tierras (divididas en 32 clases según su riqueza) y el resto de los conceptos que incluía el catastro real. Para la evaluación de las diferentes clases se hicieron las encuestas generales de 1716.

2. Catastro de Ensenada

Este Catastro se puso en marcha para toda la Corona de Castilla (toda la España peninsular, a excepción de País Vasco, Navarra y Corona de Aragón, que comprendía el Principado de Cataluña y los reinos de Aragón, Valencia y Mallorca) por decreto de Fernando VI (1746-1759) de 10 de octubre de 1749 que pone en marcha la realización de una magna pesquisa en los territorios peninsulares de la Corona de Castilla. Fue concebido e impulsado por Zenón de Somodevilla, I marqués de la Ensenada (1702-1781, ministro de Hacienda entre 1743-1754), de ahí el que se le conozca como Catastro de Ensenada.

El Catastro mandado hacer por Fernando VI se realizó entre la primavera de 1750 y finales de 1755 (salvo las averiguaciones de la capital, Madrid) completándose la documentación para todas las provincias entre 1756-59. Los territorios que fueron catastrados equivalen a algo más de las tres cuartas partes (410.000 km² aproximadamente) del total del territorio español actual, que entonces se hallaba estructurado, por lo que se refiere a la Corona de Castilla, en 22 provincias o intendencias.

El Catastro se concibe como una pieza esencial para llevar a cabo una profunda reforma fiscal en la Corona de Castilla cuyo objeto era sustituir un complejo conjunto de impuestos, denominado Rentas Provinciales, que gravaban el consumo y de los que prácticamente quedaban exentos los estamentos privilegiados, por un impuesto único, universal y proporcional a la riqueza de cada contribuyente. Por ello, el Catastro que concibe Ensenada pretende averiguarlo todo de todos, sin excepción, de manera que la magna averiguación catastral pudiera dar paso después a fijar un gravamen único a

cada contribuyente, que habría de ser un porcentaje de la riqueza en tierras, ganados y edificios que cada uno resultase tener y de las rentas fijas o estables de que gozase, denominada Única Contribución. La Única Contribución no se llegó a implantar, si bien Las Respuestas Generales del Catastro del Marqués de la Ensenada constituyen la más antigua y exhaustiva encuesta disponible sobre los pueblos de la Corona de Castilla a mediados del siglo XVIII.

Los trabajos se agruparon en los siguientes documentos catastrales:

- **Respuestas Generales:** constituyen la más antigua y exhaustiva encuesta disponible sobre los pueblos de la Corona de Castilla de mediados del siglo XVIII. Resumían las contestaciones de los expertos a un interrogatorio de 40 preguntas.
- **Respuestas Particulares:** Como se denominó al conjunto de los restantes libros de Catastro de Ensenada realizados a nivel local (memoriales, libros de lo real y libros de lo personal de cada población).
 - Los memoriales o declaraciones: Son las declaraciones originales de bienes y rentas de cada sujeto pasivo. Las relaciones individuales de bienes se ordenaban en dos grupos; de seculares y eclesiásticos y dentro de cada una separadas las de vecinos y de forasteros.
 - Libros de lo Real: También llamados Mayores de lo Raíz, de lo Raíz, Maestros, de Haciendas o de Bienes. Contienen pueblo a pueblo la relación individual de cada uno de los bienes (rústicos, pecuarios, urbanos, etc.) y las rentas (del trabajo y del capital).
 - Libros de lo personal o de cabezas de casa: Llamados también Libros personales, de familias o de padrones. Contienen la filiación de cada vecino cabeza de casa, con su estado civil, edad, profesión, estamento, número de hijos y dedicación.
- **Mapas o estados de cada lugar y los generales de cada provincia.**
- **Otros libros**, que no figuran en la Instrucción, sino que son encargos posteriores a la Junta de la Única Contribución, como los Libros de



Mayores Hacendados, el Censo de Individuos y edificios de 1756 o el Vecindario General de 1759.

3. Catastro urbano de Madrid

El Catastro urbano de Madrid fue simultáneo al anterior y tuvo también al ministro Ensenada como promotor. Se le designa como Planimetría General de Madrid por catastrar el caserío de la Villa de Madrid, sede de la Corte desde 1561; se ordenó su realización el 22 de octubre de 1749, doce días después del de Ensenada.

Esta reforma tributaria que se proyectó, afectó a la denominada Regalía de Aposento, esto es, el tributo que los propietarios de las casas debían pagar a la Hacienda Real. La Planimetría General de Madrid es, por tanto, el fruto de la averiguación realizada por la Superintendencia General de la Hacienda con el objeto de conocer su riqueza inmobiliaria. La realización de este catastro urbano fue encomendada en 1749 a Juan Francisco de Luján y Arce, intendente de la Regalía, siendo escudriñada la ciudad casa a casa entre 1750 y 1751.

La Planimetría es el resultado final de esta Visita General de las casas de Madrid y está formada por los Libros de los asientos de las casas de Madrid y la Planimetría General. En definitiva, la descripción gráfica y textual de 7.553 casas agrupadas en las 557 manzanas que conformaban la retícula urbana matritense del Antiguo Régimen. Tanto los planos como las reseñas de cada casa permiten conocer el propietario, los dueños anteriores, el plano parcelario, la renta objetiva como la estimada o la carga de aposento, entre otros muchos datos.

Ya en el siglo XIX, en 1845 se intenta implantar, por el ministro Món, una verdadera reforma tributaria para dotar a España de un sistema fiscal moderno de la que supuso el establecimiento de la “Contribución sobre bienes inmuebles, cultivo y ganadería”, de la que nació el régimen de amillaramientos, mediante disposición de 7 de mayo de 1850, esencialmente en vigor hasta la aprobación de la Ley del Catastro Topográfico y Parcelario de 1906.

La reforma supuso una honda transformación del sistema fiscal español, estableciendo las bases de un nuevo sistema, que rompía con los esquemas del Antiguo Régimen.

El sistema anterior mantenía regímenes distintos para el antiguo reino de Aragón, Navarra y País Vasco y el resto del territorio y se articulaba sobre una gran variedad de impuestos, en su mayor parte de origen medieval.

La reforma trataba, por tanto, de introducir los principios tributarios de legalidad, suficiencia y generalidad e implantar un sistema fiscal unificado para todo el país y eliminar las trabas al crecimiento económico y se suprimieron las aduanas interiores, los diezmos, la alcabala y los millones. En el nuevo sistema tributario se dio mucha más importancia a los impuestos directos que a los impuestos indirectos, la base del nuevo sistema estaba compuesta por cinco impuestos:

- Impuestos directos
 1. Contribución sobre bienes inmuebles, cultivos y ganadería: según las previsiones presupuestarias debía cubrir aproximadamente el 25% de los ingresos del Estado.
 2. Subsidio industrial y del comercio: Gravaba las actividades industriales y comerciales, dividiéndose en dos partes, una fija y otra variable proporcional.
 3. Derecho de inquilinato, cuya vigencia apenas llegó a un año.
- Impuestos indirectos
 1. Impuesto de consumo de especies determinadas, rentas de estancos y monopolios (tabaco, sal y loterías) y el gravamen del consumo de bebidas alcohólicas, el aceite de oliva, el jabón y la carne.
 2. Derecho de hipotecas, gravaba la transmisión, arrendamiento y el establecimiento de cargas sobre bienes inmuebles.

Junto a estos impuestos también tenían importancia destacada las rentas de aduanas y monopolios de tabacos y loterías.

Los amillaramientos consistían en relaciones numeradas y por orden alfabético de primeros apellidos de todos los propietarios de un municipio, en las que se recogían sus bienes y rentas, recibiendo su nombre de la expresión en millares de los valores.

El sistema de amillaramientos, como todos los precedentes, optó por un sistema de cupo, o cantidad que periódicamente debía recaudarse en cada territorio, frente a un sistema de cuota o resultado de aplicar un porcentaje a la riqueza individual de los contribuyentes de ese territorio, desnaturalizando la sostenibilidad en el tiempo del principio de igualdad, en beneficio de una gestión censal considerablemente más sencilla y de mayores garantías en la percepción de ingresos.

En el siglo XX, la Ley del Catastro Parcelario de 23 de marzo de 1906, constituyó un hito importante en la formación de un sistema catastral avanzado, gracias a la utilización de planos topográficos. Supuso, por primera vez en la historia contemporánea, la realización de un Catastro Parcelario con aplicaciones fiscales y jurídicas. Fue un proyecto ambicioso que pretendía a la vez, conseguir un equitativo reparto de la carga tributaria, disponer de un buen conocimiento del territorio y coordinarse con el Registro de la Propiedad. Sustituyó el sistema de cupos por el sistema de cuota directa, basado en la estimación de la riqueza imponible de cada propietario y se pretendió crear un catastro fiable con fines fiscales, con la parcela como unidad mínima, parcela que la Ley definía como: *“la porción de terreno, cerrada por una línea poligonal, que pertenezca a un solo propietario o a varios pro indiviso, dentro de un término municipal”*.

La Ley de 1906 establece la necesidad de elaborar cartografías parcelarias a partir de completos levantamientos topográficos, si bien anticipa la elaboración de Avances aproximados, en los que se reflejara gráficamente la estructura parcelaria del territorio sobre planimetrías por términos municipales realizadas por el Instituto Geográfico y Estadístico.

El texto dividía el proceso del catastro en dos fases:

1ª fase: Avance Catastral que contaba con dos importantes piezas:

- La planimetría o levantamiento de los planos de los términos municipales a escala 1:25.000. Estos trabajos se encomendaron al Instituto Geográfico y Estadístico.

- Los trabajos agronómicos, competencia de la Junta o Servicio de Catastro del Ministerio de Hacienda, que comprendían la descripción literal de las parcelas catastrales, la identificación de las masas de cultivo y la determinación de los productos líquidos imponibles de los terrenos.

La 2ª fase: El Catastro Topográfico Parcelario, conllevaba el levantamiento topográfico de todas las lindes. Su elaboración fue muy lenta en los primeros años, entre otras razones, por falta de medios técnicos y económicos. Su reglamento no se elaboró hasta 1917.

La Imposición Inmobiliaria recibió el nombre de Contribución Territorial. Y se establecieron dos sistemas de exacción:

- La Contribución Territorial Urbana.
- La Contribución Rústica y Pecuaria

La Ley de 3 de abril de 1925 y su Reglamento de 30 de mayo de 1928 apuestan por un catastro parcelario topográfico dotado de valor jurídico, para lo cual se suprime el Avance Catastral y se introduce el levantamiento de actas de deslinde entre los propietarios, facilitando la incorporación de la información contenida en los Registros de la Propiedad al Catastro Inmobiliario.

Sin embargo, esta Ley de 3 de abril de 1925 fue un intento fallido por alcanzar un modelo de mayor perfección técnica y de valor jurídico preparado para su conexión con el Registro de la Propiedad. El desarrollo de la nueva Ley incrementó notablemente los costes y los plazos de producción de cartografía parcelaria, que, con la realización de las operaciones de deslinde y amojonamiento de cada finca, necesarias para la consecución de un modelo de Catastro jurídico, colapsaron los trabajos, considerando que el total de las parcelas alcanzaba los treinta millones de unidades.

Con las dificultades anteriormente citadas y ante un nuevo entorno político, la aprobación de la Ley de 6 de agosto de 1932 deroga la Ley de 1925 y repone en su vigencia la aprobada el 23 de marzo de 1906, introduciendo algunas modificaciones derivadas de los nuevos avances técnicos y de la realidad política del momento.



Mediante Decreto de 16 de febrero de 1933 se aprueba la metodología para la producción de fotografías aéreas como instrumento generalizado en el que documentar la estructura parcelaria del territorio.

Durante el periodo comprendido entre 1925 y el final de la Guerra Civil, el modelo de catastro en España varía entre la apuesta por un catastro parcelario de naturaleza jurídica a un catastro por masas de cultivo, pasando por una restauración del modelo de Avance Catastral soportado en la fotografía aérea, en el que se asentará las nuevas disposiciones a partir de 1941.

Avanzado el siglo XX, se promulga la Ley 41/1964 sobre Reforma del Sistema Tributario llevada a cabo por Mariano Rubio que marca una nueva etapa en la imposición inmobiliaria.

En 1966 se aprueban los Textos Refundidos de la Contribución Territorial Urbana (Decreto 1251/66) y de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria (Decreto 1330/66). La Contribución Territorial Rústica y Pecuaria continuó siendo un impuesto de producto, el hecho imponible era el importe de las rentas producidas anualmente, de forma real o potencial, por los bienes calificados tributariamente como rústicos, entre los que se incluían tanto los terrenos no urbanos como el ganado.

A partir de 1966 se realiza el primer intento de llevar a cabo un verdadero catastro urbano. El Texto Refundido de la Contribución Territorial Urbana supuso una profunda reforma en la tributación urbana, el hecho imponible de esta Contribución lo constituía: *La percepción, devengo o susceptibilidad de obtención de los rendimientos de los bienes calificados tributariamente de naturaleza urbana.*

Tras la Constitución de 1978 se inicia una nueva etapa en el que se establece el compromiso colectivo de contribuir para sostener el gasto público y fundamenta las Haciendas Locales en los principios de autonomía y suficiencia financiera. En aquellos años, la reforma fiscal de Fernández Ordóñez formulada esencialmente a través de la Ley 44/1978 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, consolida un modelo tributario de carácter personal que se orienta hacia el consumo y las rentas del trabajo, desplazando del centro de la política tributaria del Estado a las figuras vinculadas exclusivamente a la



propiedad inmobiliaria. Las contribuciones se transforman, con efectos del 1 de enero de 1979, en tributos locales que seguirá gestionando la administración estatal ante carencia de medios técnicos de las Corporaciones Locales, si bien recibirán desde entonces la recaudación resultante de la exacción de estos tributos.

El Real Decreto-ley 11/1979 y posteriormente, mediante la aprobación del Real Decreto 1373/1980, los Consorcios para la Gestión e Inspección de las Contribuciones Territoriales, como organizaciones con personalidad jurídica propia y de ámbito provincial, excepto en algunas ciudades. Los 65 Consorcios creados aparecen en el marco de la administración fiscal como instrumentos para la gestión tributaria de las contribuciones, pero también para la completa revisión del catastro urbano en los territorios de régimen general, a fin de disponer de un registro actualizado y preciso de la propiedad inmobiliaria que sirva para la exacción de las Contribuciones Territoriales, equidistribuir la carga tributaria, entre otras funciones.

En el marco de la reforma tributaria supone un hito la promulgación de la Ley 39/1988, Reguladora de las Haciendas Locales, cuyas disposiciones responden a los mandatos constitucionales de autonomía y suficiencia financiera, por lo que las Corporaciones Locales pasan a ser responsables de la gestión tributaria del nuevo Impuesto sobre Bienes inmuebles. Este tributo inmobiliario sustituye partir del 1 de enero de 1990 a las antiguas Contribuciones Territoriales.

Con el fin de racionalizar y unificar la gestión, los 65 Consorcios son suprimidos por la Ley 50/1984, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1985, asumiendo sus funciones el Centro de Gestión y Cooperación Tributaria, que mediante el Real Decreto 222/1987, de 20 de febrero, al Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

Es el Real Decreto 1884/1996, de 2 de agosto, por el que se define la estructura orgánica básica del nuevo Ministerio de Hacienda que crea en el ámbito del departamento la actual Dirección General del Catastro, en sustitución meramente nominal del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

Finalmente, el Catastro inmobiliario del siglo XX nace en 1906 con la promulgación de la Ley de 23 de marzo y concluye en el siglo XXI con la aprobación de la Ley 48/2002 del Catastro inmobiliario, posteriormente refundida con la anterior y con numerosas normas producidas durante tan largo periodo en el Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo y entre las que se destaca otras normas como el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Por su parte, la Dirección General del Catastro está actualmente regulada en el Real Decreto 206/2024, de 27 de febrero, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Hacienda. El artículo 6.1 determina sus competencias que pueden ser ejercidas directamente por la Dirección General del Catastro o desconcentradamente por las Gerencias del Catastro. El artículo 6.2 establece los órganos que integra esta Dirección General:

- La Subdirección General de Valoración e Inspección
- La Subdirección General de Gestión Catastral, Colaboración y Atención al Ciudadano
- La Subdirección General de Tecnología y Despliegue Digital
- La Secretaría General

Y finalmente, el artículo 6.3 recoge que están adscritos a la Dirección General del Catastro:

- El Consejo Superior de la Propiedad Inmobiliaria.
- La Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.
- La Comisión Técnica de Cooperación Catastral.

Tema 2 La organización catastral. El Ministerio de Hacienda y Función Pública. Organización y funciones, servicios centrales y periféricos. La Secretaría de Estado de Hacienda. La Dirección General del Catastro: estructura orgánica y funcional, competencias y funciones, servicios centrales y periféricos.

[El artículo 5 del Real Decreto 1230/2023, de 29 de diciembre](#), por el que se modifica el [Real Decreto 829/2023, de 20 de noviembre](#), por el que se reestructuran los departamentos ministeriales, establece que: “Corresponde al Ministerio de Hacienda la propuesta y ejecución de la política del Gobierno en materia de hacienda pública, de presupuestos y de gastos, además del resto de competencias y atribuciones que le confiere el ordenamiento jurídico”.

Igualmente es competencia de este Ministerio la aplicación y gestión de los sistemas de financiación autonómica y local y la provisión de información sobre la actividad económico financiera de las distintas administraciones públicas, así como la estrategia, coordinación y normativa en materia de contratación pública.

Con posterioridad, en el [Real Decreto 206/2024, de 27 de febrero](#), se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Hacienda.

Esta norma ha fijado la estructura orgánica básica del Ministerio de Hacienda, determinando sus órganos superiores y directivos hasta el nivel de Subdirección General, según lo previsto en el artículo 59 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público donde se establece la necesidad de completar la organización de cada ministerio, adaptándola a su nueva estructura básica, mediante la promulgación de un real decreto de desarrollo.

La Dirección General del Catastro es, dentro de la Secretaría de Estado de Hacienda, el órgano directivo que tiene encomendada la formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario, así como la difusión de la información catastral.

La información Catastral es información de uso principalmente tributario, desde el momento que dispone los datos físicos, jurídicos y económicos de los inmuebles, entre otros, el Valor Catastral y Valor de Referencia base de numerosos impuestos centrales, autonómicos y locales y a disposición de las políticas de lucha contra el fraude.

El Ministerio de Hacienda ejerce las atribuciones que legalmente le corresponden a través de los siguientes órganos superiores y directivos:

- a) La Secretaría de Estado de Hacienda.
- b) La Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos.
- c) La Subsecretaría de Hacienda.
- d) La Secretaría General de Fondos Europeos

El órgano de asistencia inmediata a la persona titular del Ministerio de Hacienda es el Gabinete del ministro, cuyo director ostenta el rango de director general.

Existe en el Gabinete una unidad de comunicación, al frente de la cual estará uno de los asesores del Gabinete, como responsable de la comunicación oficial del Departamento, al que corresponderá dirigir y mantener las relaciones informativas con los medios de comunicación social y difundir la información de carácter general del Departamento.

Asimismo, le corresponde la gestión, definición y mantenimiento de los contenidos del Portal en Internet y la coordinación de los portales de los centros directivos y organismos del Ministerio, de las redes sociales de éste, así como, de la información correspondiente al Departamento en los sitios web horizontales de la Administración, con el apoyo de la Secretaría General Técnica.

2.1. Ministerio de Hacienda. Organización y funciones.

Seguidamente se desarrolla la organización y funciones de cada uno de los órganos superiores, según el Real Decreto 206/2024, de 27 de febrero, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Hacienda,

dejando la Secretaría de Estado de Hacienda para su análisis en el siguiente epígrafe.

2.1.1. Servicios Centrales

Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos

La Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos, bajo la superior dirección de la persona titular del Ministerio de Hacienda, dirige y coordina las actuaciones relativas a la planificación, programación y presupuestación del sector público estatal y de sus costes de personal.

Corresponde a la Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos:

La formulación de la propuesta de los objetivos de estabilidad presupuestaria y el límite de gasto no financiero del Estado y el seguimiento del cumplimiento de los objetivos de estabilidad presupuestaria, deuda pública y regla de gasto respecto de la totalidad del sector público.

Las competencias de elaboración de las propuestas normativas en materia de costes de personal a incluir en el Anteproyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado.

Corresponde a los centros directivos de la Secretaria de Estado de Presupuestos y Gastos, así como a sus entidades u organismos dependientes o vinculados, responsables de la información económico-financiera que corresponda proveer al Ministerio de Hacienda en cumplimiento de lo previsto en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, su normativa de desarrollo, la normativa de la Unión Europea y el resto de la **normativa económico-financiera** que resulte aplicable, así como la remisión de dicha información a efectos de su publicación a la Central de Información económico-financiera de las Administraciones Públicas, en los términos previstos reglamentariamente.

Dependen de la Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos los siguientes **órganos directivos**:

- a) La Dirección General de **Presupuestos**.
- b) La Dirección General de **Costes de Personal**.



Está adscrita a la Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos, la **Intervención General de la Administración del Estado**, con rango de Subsecretaría.

Depende también directamente de la persona titular de la Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos, con nivel orgánico de Subdirección General, un Gabinete, como órgano de coordinación

La Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos, dispone para el asesoramiento jurídico, de una Abogacía del Estado, integrada orgánicamente en la del Departamento.

Corresponde a la persona titular de la Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos coordinar la **Comisión de Políticas de Gasto**, y la presidirá cuando no lo haga la persona titular del Ministerio de Hacienda y Función Pública.

La persona titular de la Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos preside las **Comisiones de Análisis de Programas**, es Vocal de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales, Preside el **Comité de Inversiones Públicas**, al que hace referencia la Ley 22/2001, de 27 de diciembre, reguladora de los Fondos de Compensación Interterritorial, y preside el **Consejo Rector de Incentivos Regionales**.

Subsecretaría de Hacienda.

Corresponde a la Subsecretaría de Hacienda desempeñar las funciones enumeradas en el artículo 63 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y la dirección, impulso y supervisión de los órganos directivos, de las unidades directamente dependientes y de los organismos adscritos.

Como órgano directivo directamente dependiente de la persona titular del Ministerio, al titular de la Subsecretaría de Hacienda las siguientes funciones:

- la dirección, impulso y coordinación general de los servicios comunes del departamento y de las Consejerías de Finanzas en el exterior y el ejercicio de las competencias correspondientes a dichos servicios comunes



- la asistencia a la persona titular del Ministerio en la elaboración y aprobación de los planes de actuación del departamento y de los organismos públicos adscritos.

Especialmente, se atribuyen a la Subsecretaría las **siguientes funciones**:

- a) La elaboración y seguimiento de la propuesta de presupuesto anual del ministerio
- b) La dirección, impulso y coordinación de las actuaciones relativas a la participación del departamento en los órganos colegiados del Gobierno.
- c) Las relaciones administrativas con los organismos públicos adscritos al Ministerio a través de la Subsecretaría.
- d) La dirección, impulso y coordinación de la administración electrónica en el Departamento
- e) Las funciones relativas al desarrollo, el mantenimiento y gestión de los sistemas de información de los servicios comunes del Ministerio
- f) La gestión y administración de los recursos humanos del departamento y las relaciones con las organizaciones sindicales y entidades representativas del personal, así como el establecimiento de los planes de formación y la gestión de la acción social y de los programas de prevención de riesgos laborales.
- g) La gestión de medios materiales del departamento, del registro general del ministerio, así como de los servicios técnicos, de seguridad, de reprografía y, en general, los de régimen interior.
- h) La adquisición de bienes materiales y la contratación de servicios, así como la planificación, coordinación, elaboración y dirección de los proyectos de obras. La conservación de los edificios de los servicios centrales del departamento; el mantenimiento del inventario de los inmuebles afectos al departamento, la gestión de tesorería de los créditos presupuestarios de los servicios comunes.
- i) La gestión financiera de los créditos presupuestarios de los servicios comunes, así como la tramitación de los expedientes de arrendamiento



de inmuebles cuya gestión corresponda a la Subsecretaría del Departamento, tanto de los servicios centrales como de las diferentes Delegaciones de Economía y Hacienda.

- j) La coordinación de las diferentes Delegaciones de Economía y Hacienda en la gestión de sus recursos y el ejercicio de sus funciones.
- k) Asistir a la persona titular del Ministerio en el control de eficacia del ministerio y sus organismos públicos.
- l) Determinar las actuaciones precisas para la mejora de los sistemas de planificación, dirección y organización y para la racionalización y simplificación de los procedimientos y métodos de trabajo en el ámbito del departamento.
- m) La coordinación de las distintas cajas pagadoras del departamento a través de la unidad central
- n) La dirección de la gestión recaudatoria de los recursos públicos no tributarios ni aduaneros.

De la Subsecretaría de Hacienda dependen directamente los siguientes **órganos directivos**:

- a) La **Secretaría General Técnica**.
- b) La Dirección General del **Patrimonio** del Estado.
- c) La **Inspección** General.
- d) La Dirección General de **Racionalización y Centralización de la Contratación**.

Dependiendo directamente de la Subsecretaría, con nivel orgánico de Subdirección General, existe un **Gabinete** Técnico como órgano de apoyo y asistencia inmediata a la persona titular de la Subsecretaría.

También dependerán directamente de la Subsecretaría los siguientes órganos, con nivel orgánico de Subdirección General:



a) El Departamento de **Servicios y Coordinación Territorial**, al que corresponde la coordinación de los órganos que se relacionan más adelante.

b) La **Oficina Presupuestaria**, que desarrollará las funciones que se recogen en el Real Decreto 2855/1979, de 21 de diciembre, por el que se crean las Oficinas Presupuestarias.

Igualmente, dependen de la Subsecretaría, y en concreto del Departamento de Servicios y Coordinación Territorial, los siguientes órganos con nivel orgánico de Subdirección General:

a) La Subdirección General de Recursos Humanos, que ejercerá las funciones previstas en el párrafo f) del apartado 3.

b) La Oficialía Mayor, a la que corresponderá el ejercicio de las funciones a que se refieren los párrafos g) y h) del apartado 3.

c) La Subdirección General de Tecnologías de la Información y de las Comunicaciones.

d) La Subdirección General de Gestión Financiera y Asuntos Generales

e) La Subdirección General de Coordinación Territorial y Recaudación no Tributaria

El Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales está adscrito al Ministerio de Hacienda y Función Pública a través de la Subsecretaría.

Quedan adscritos al Ministerio de Hacienda, a través de la Subsecretaría, los siguientes **organismos públicos**:

a) El Organismo Autónomo **Comisionado para el Mercado de Tabacos**.

b) La Entidad Pública Empresarial **Fábrica Nacional de Moneda y Timbre**-Real Casa de la Moneda.

c) El Organismo Autónomo **Parque Móvil del Estado**.

Secretaría General de Fondo Europeos

La Secretaría General de Fondos Europeos es el órgano directivo al que corresponde la dirección, impulso y coordinación de las negociaciones para la aprobación y revisión de los sucesivos **Marcos Financieros Plurianuales de la Unión Europea**, sin perjuicio de las competencias de coordinación atribuidas en su ámbito al Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación, así como la planificación, coordinación y seguimiento de las actuaciones relativas a los **fondos europeos** y a su financiación, las relaciones presupuestarias con la Unión Europea, la Política de Cohesión y la política económica regional, la política de incentivos regionales, y los planes mecanismo de Recuperación, Transformación y Resiliencia,

En concreto asume las siguientes funciones:

a) La coordinación con los ministerios, organismos públicos, comunidades autónomas y entidades locales y resto de entidades nacionales y comunitarias implicadas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

b) La supervisión de los progresos en relación con los hitos y objetivos del Plan.

c) La presentación de los informes previstos en la normativa reguladora del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, de las solicitudes de pago de la contribución financiera acompañada de la correspondiente declaración de fiabilidad y, cuando proceda, del tramo de préstamo previsto en la misma.

d) El diseño funcional de los sistemas informáticos necesarios para la gestión y seguimiento de los distintos instrumentos de financiación europeos competencia de esta Secretaría General; la interlocución con la Comisión Europea y los organismos nacionales participantes en lo relativo a intercambios y suministros de información, incluyendo la definición de normas y estándares de intercambio; la planificación

e) El seguimiento estadístico y la explotación de los datos que contengan los sistemas de información de fondos europeos, con objeto de garantizar las funciones de supervisión y seguimiento.

2.1.2. Servicios periféricos

Las **Delegaciones de Economía y Hacienda** dependerán orgánicamente de la Subsecretaría de Hacienda y en concreto del Departamento de Servicios y Coordinación Territorial, sin perjuicio de su dependencia funcional de los órganos directivos que correspondan de acuerdo con la naturaleza de los cometidos desarrollados.

La estructura y funciones de las Delegaciones de Economía y Hacienda se regulan por lo establecido en los artículos 17 a 21 del este real decreto, así como en el resto de normativa que les resulte aplicable.

2.2. La Secretaría de Estado de Hacienda

La **Secretaría de Estado de Hacienda**, bajo la dirección del titular del Ministerio de Hacienda, realizará las actuaciones relativas a la orientación de la política fiscal, el diseño y aplicación del sistema tributario, la previsión y análisis de los ingresos tributarios, no tributarios y otros ingresos públicos, la dirección y ejecución de la gestión catastral.

Asimismo, tendrá encomendada la gestión, dirección e impulso de las atribuciones Ministeriales relativas a:

a) El sistema de financiación de las comunidades autónomas y ciudades con estatuto de autonomía, así como la valoración de los costes efectivos de los servicios que se traspasan, el endeudamiento de las comunidades autónomas y la aplicación de la normativa de estabilidad presupuestaria en el ámbito de las mismas.

b) El sistema financiero de las entidades de la administración local, su endeudamiento y la aplicación de la normativa de estabilidad presupuestaria en el ámbito de las mismas.

c) La colaboración entre las administraciones del Estado, autonómica y local y la actuación de los órganos establecidos al efecto, especialmente en el Consejo de Política Fiscal y Financiera, y en la Comisión Nacional de Administración Local.

d) Las funciones de informes y autorizaciones legalmente atribuidas en la normativa de régimen local

e) El dictado de las instrucciones o resoluciones necesarias a fin de dotar de mayor colaboración, cooperación y coordinación entre órganos directivos, entidades y organismos dependientes o vinculados a la Secretaría de Estado, en el ámbito de la Administración Tributaria, y especialmente en materia de cesión de datos y acceso a la información.

f) En materia de juego, el análisis y definición de la política global en materia tributaria, la propuesta, elaboración e interpretación del régimen tributario y la gestión y liquidación de las tasas derivadas de la gestión administrativa del juego.

La Secretaría de Estado de Hacienda estará integrada por los siguientes órganos directivos:

a) La **Secretaría General de Financiación Autonómica y Local**, con rango de Subsecretaría, de la que a su vez depende la Dirección General de Estabilidad Presupuestaria y Gestión Financiera Territorial.

b) La Dirección General de **Tributos**.

c) La Dirección General del **Catastro**.

d) El **Tribunal Económico-Administrativo Central**, con rango de dirección general.

Quedan adscritos al Ministerio de Hacienda, a través de la Secretaría de Estado de Hacienda, la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Organismo Autónomo Instituto de Estudios Fiscales.

Depende directamente de la persona titular de la Secretaría de Estado de Hacienda, con nivel orgánico de Subdirección General, **el Gabinete**, como órgano de asistencia inmediata.

El Consejo para la Defensa del Contribuyente es un órgano asesor, adscrito a la Secretaría de Estado de Hacienda, para la mejor defensa de los derechos y garantías de la ciudadanía en sus relaciones con la Administración



tributaria estatal, que se regirá en cuanto a sus competencias, composición y funcionamiento por sus normas específicas.

Para el asesoramiento jurídico de la Secretaría de Estado de Hacienda, existe una Abogacía del Estado, integrada orgánicamente en la del Departamento.

Por último, la **Agencia Estatal de Administración Tributaria** se creó por el artículo 103 de la Ley 31/1990, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1991 y se constituyó de manera efectiva el 1 de enero de 1992.

Se configuró como una entidad de derecho público adscrita al entonces Ministerio de Economía y Hacienda a través de la antigua Secretaría de Estado de Hacienda y Presupuestos. Cuenta con un régimen jurídico propio distinto al de la Administración General del Estado que le confiere cierta autonomía en materia presupuestaria y de gestión de personal. La Agencia no se incluye en el RD de Estructura aunque al menos funcionalmente sí se encuentra integrada en la Secretaría de Estado de Hacienda.

2.3. La Dirección General del Catastro: Estructura orgánica y funcional, competencias y funciones.

Dentro de la Secretaría de Estado de Hacienda, la Dirección General del Catastro es el órgano directivo que tiene encomendada la formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario así como, la difusión de la información catastral, funciones que ejercerá directamente o a través de las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes Administraciones, entidades y corporaciones públicas.

Para ello tiene a su cargo la planificación, dirección, coordinación, control y, en su caso, ejecución, de las siguientes competencias, de acuerdo con lo previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y que se relacionan en el apartado 1 del artículo 6 del RD 206/2024 por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Hacienda.

Estas competencias se ejercen directamente o, en su caso, desconcentradamente a través de las Gerencias del Catastro:

a) La **valoración** catastral y la valoración de referencia, incluyendo la coordinación de valores, la aprobación de las ponencias de valores, los procedimientos de valoración colectiva, la renovación del catastro rústico, la elaboración de mapas de valores y la gestión del observatorio catastral del mercado inmobiliario.

b) La elaboración y gestión de la **cartografía catastral** y, en particular, su aportación a la planificación y ejecución de las agendas urbanas y al Plan Cartográfico Nacional.

c) La **inspección y la regularización catastral**.

d) La **tramitación** de los procedimientos de declaración, comunicación, solicitud y subsanación de discrepancias, así como, la normalización y simplificación de documentos, trámites y procedimientos.

e) La resolución de **los recursos** y procedimientos de revisión, así como la revocación de los actos dictados por las Gerencias del Catastro.

f) La **colaboración y el intercambio de información con otras Administraciones**, instituciones y fedatarios públicos, así como la coordinación con el Registro de la Propiedad.

g) La planificación, coordinación, suscripción y seguimiento de los **convenios** para la formación, mantenimiento y difusión de la actividad catastral.

h) Los **servicios de información y asistencia a los ciudadanos**, sean de atención presencial, o de acceso telefónico o telemático, así como las relaciones con el Consejo para la Defensa del Contribuyente.

i) Los procedimientos de **difusión y acceso a la información catastral**, sin perjuicio de las funciones que corresponden a la Secretaría General Técnica en relación a la información económico-financiera que corresponde proveer al Departamento.

j) La tramitación de los procedimientos para el ejercicio de la **potestad sancionadora** en materia catastral.

k) El diseño, implementación, explotación y mantenimiento de los sistemas y **medios electrónicos, informáticos y telemáticos** precisos para el desarrollo de las funciones catastrales.

l) La gestión de la **Sede Electrónica del Catastro**, del acceso a los servicios catastrales de administración digital, del archivo de los documentos electrónicos y del pleno despliegue de la actividad catastral mediante herramientas digitales.

m) La elaboración y el análisis de la información **estadística** contenida en las bases de datos catastrales y la relativa a la tributación de los bienes inmuebles.

n) El **registro** de los documentos y la custodia y mantenimiento de los **archivos** catastrales.

ñ) La gestión de **las tasas** por la prestación de servicios catastrales.

o) La gestión de los **servicios generales de régimen interior**, de los recursos materiales, así como del presupuesto del órgano directivo y, en particular, la tramitación de las propuestas de adquisición de bienes y servicios de su competencia.

p) El desarrollo de las actividades de mejora continua de la **calidad** del servicio.

q) La gestión de los **recursos humanos** y de la formación específica del personal del órgano directivo.

r) Coordinación de actuaciones del **Catastro inmobiliario en el ámbito rural**, así como su vinculación con el desarrollo sostenible del territorio rural y la protección del medio ambiente.

s) La iniciativa para la elaboración y **propuesta** de aprobación de disposiciones relacionadas con los procedimientos y sistemas de **valoración fiscal inmobiliaria** y del resto de competencias atribuidas a la Dirección General del Catastro a las que se refiere el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

t) La realización de estudios y la publicación de información relevante en materia de Catastro inmobiliario y de actividad de la Dirección General del Catastro y la resolución de las solicitudes de acceso a la información en materia de transparencia.

u) Las relaciones institucionales con otros órganos u organismos de la Administración General del Estado, así como con las comunidades autónomas, corporaciones locales, organismos internacionales, terceros países y cualquier otra institución pública o privada.

v) Las **relaciones con las Gerencias del Catastro**, la coordinación de sus actuaciones y la fijación y seguimiento de sus objetivos.

2.3.1. Estructura orgánica y funcional, competencias y funciones en los Servicios Centrales.

La Dirección General del Catastro estará **integrada** por los siguientes órganos con rango subdirección general:

a) Subdirección General de **Valoración e Inspección**

b) Subdirección General de **Gestión Catastral, Colaboración y Atención al Ciudadano**

c) Subdirección General de **Tecnología y Despliegue Digital**

d) **Secretaría General**

Están adscritos, de acuerdo con este RD a la Dirección General del Catastro los siguientes **órganos colegiados**:

a) El Consejo Superior de la Propiedad Inmobiliaria.

b) La Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

c) La Comisión Técnica de Cooperación Catastral.

Con respecto a las **funciones**:

La **Subdirección General de Valoración e Inspección**, ejerce las funciones relacionadas con catastro urbano y rustico, valor catastral, valor de

referencia, mantenimiento de datos físicos, cartografía, catastro y territorio rural, que se indica en los párrafos a), b), y c) del apartado 1 del artículo 6 del RD 206/2024, así como en el párrafo j) en el ámbito de los procedimientos de su competencia.

La **Subdirección General de Gestión Catastral, Colaboración y Atención al Ciudadano**, que ejercerá las funciones relacionadas con la gestión y tramitación de procedimientos, resolución de recursos, colaboración e intercambio de información con otras administraciones, instituciones y fedatarios, y atención al público según se indica en los párrafos d), f), h) e i) del apartado 1 del artículo 6 del RD 206/2024, así como lo establecido en el párrafo j) en el ámbito de los procedimientos de su competencia, y la tramitación de las solicitudes de acceso a que se refiere el párrafo t). También será competente para acordar el inicio y la tramitación de los procedimientos previstos en el párrafo e), cuando corresponda de conformidad con el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y para la tramitación y seguimiento del cumplimiento de los convenios previstos en el párrafo g).

La **Subdirección General de Tecnología y Despliegue Digital** que ejercerá las funciones relacionadas con los sistemas de información catastral, medios informáticos y telemáticos, Sede Electrónica del Catastro y análisis estadísticos de la información catastral según se indica en los párrafos k), l) y m) del apartado 1 del artículo 6 del RD 206/2024 .

La **Secretaría General**, que ejercerá las funciones relacionadas con los servicios generales, gestión presupuestaria, contratación, gestión y formación de recursos humanos, Calidad, Archivo y Registros según se indica en los párrafos n), ñ), o), p), y q) del apartado 1 del artículo 6 del RD 206/2024 de estructura del Ministerio.

El resto de las competencias no atribuidas a ninguno de estos órganos, serán ejercidas directamente por el Director General, a través de su **Unidad de Apoyo a la Dirección**.



2.3.2. Estructura orgánica y funcional, competencias y funciones en los Servicios Periféricos.

Todos los órganos descritos dependen orgánica y funcionalmente de la Dirección General del Catastro, pero ésta para desarrollar sus competencias y funciones también tiene adscritos unos **órganos territoriales**, denominados **Gerencias Regionales y Territoriales**, que dependen funcionalmente de la DG del Catastro y orgánicamente se encuentran encuadradas en el seno de las Delegaciones de Economía y Hacienda.

A su vez, las Delegaciones de Economía y Hacienda dependerán orgánicamente de la **Subsecretaría de Hacienda**, sin perjuicio de su dependencia funcional de los órganos directivos de los Departamentos competentes de acuerdo con la naturaleza de los cometidos desarrollados como ocurre con las Gerencias del Catastro que dependen funcionalmente de la Dirección General del Catastro.

Las **Delegaciones de Economía y Hacienda** nacen en el año 1992, coincidiendo con la creación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), que asume las competencias en materia tributaria que, hasta ese momento, habían desarrollado las entonces denominadas Delegaciones de Hacienda.

Las Delegaciones de Economía y Hacienda ejercen en su ámbito, según los artículos 17 y siguientes del RD de Estructura, las competencias del Ministerio de Hacienda (salvo las correspondientes a los Tribunales Económico-Administrativos y a la AEAT), las competencias del Ministerio de Economía Comercio y Empresa en lo relativo a la recaudación de los recursos de naturaleza pública no tributaria ni aduanera y a la Caja General de Depósitos de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, así como al Instituto Nacional de Estadística.

Además, según el artículo 17 del RD de Estructura, ejercerán aquellas funciones de carácter general o comunes, no territorializadas, que se les atribuyan por razones de eficacia, eficiencia o economía por los correspondientes centros directivos.

Igualmente, las Delegaciones ejercen con carácter permanente la representación general del Ministerio y, en su caso, de los organismos adscritos o dependientes del Departamento.

Organización

Las Delegaciones de Economía y Hacienda se encuentran integradas por las siguientes **dependencias**:

- Secretarías Generales.
- Intervenciones Delegadas Regionales y Territoriales.
- Gerencias del Catastro, excepto en el País Vasco y Navarra.

Por otro lado, las Delegaciones del Instituto Nacional de Estadística están adscritas orgánicamente a las Delegaciones de Economía y Hacienda, si bien disponen de autonomía y dependencia funcional propia del organismo.

Las Funciones y estructura orgánica de las Delegaciones de Economía y Hacienda quedan reguladas en la Orden PCM/ 1078/ 2021 de 5 de Octubre por la que se modifica la Orden de 18 de noviembre de 1999 por la que se desarrolla el Real Decreto 390/1998, de 13 de marzo, que regula las funciones y la estructura orgánica de las Delegaciones de Economía y Hacienda

Existe una Delegación de Economía y Hacienda en todas las capitales de provincia, así como en las Ciudades de Ceuta y Melilla.

Las **Delegaciones** con sede en la capital de las Comunidades Autónomas tendrán carácter de **Especiales** y asumirán, en su caso, además de sus competencias específicas, las funciones de dirección, impulso y coordinación de las restantes del ámbito territorial de la Comunidad. Salvo en las Comunidades Autónomas de Extremadura, Galicia y País Vasco en las que el carácter especial tendrá su sede en Badajoz, A Coruña y Bilbao.

En la Comunidad Autónoma de Canarias mantendrá este carácter la Delegación con sede en las Palmas y la Delegación Especial de Andalucía lo tendrá respecto de Ceuta y Melilla.

En cada Delegación de Economía y Hacienda existirá una **Gerencia Territorial del Catastro** excepto en el País Vasco y Navarra. Y en el caso de Gijón, Jerez, Vigo y Cartagena existirá una oficina local que integrada en la Gerencia correspondiente, desempeñará las funciones previstas en el apartado 12 de la Orden de 18 de noviembre de 1999.

En las Delegaciones de Economía y Hacienda con carácter de Especial, las correspondientes Gerencias Territoriales tendrán el carácter de **Gerencias Regionales**.

Gerencias Regionales del Catastro.

Son dependencias que forman parte de las Delegaciones Especiales de Economía y hacienda, sin embargo, su adscripción funcional es a la Dirección General del Catastro.

Estas dependencias ejercen, entre otras, las siguientes **funciones**:

- Supervisar, impulsar y coordinar las actuaciones de las Gerencias Territoriales ubicadas en sus respectivos territorios.
- Elaborar y proponer a la Dirección General del Catastro, planes y programas regionales de actuación.
- Participar en las tareas de formación y perfeccionamiento del personal.
- Coordinar los medios informáticos en su ámbito territorial.
- Realizar la colaboración y enlace con la Comunidad Autónoma, así como con las Administraciones Locales.
- Cualquier otra función que, relacionada con su ámbito territorial, le encomiende la Dirección General del Catastro.

Las funciones de las Gerencias Regionales del Catastro se ejecutarán por las Unidades que se determinen en la oportuna relación de puestos de trabajo correspondiendo al Gerente Regional dictar los actos administrativos que sean necesarios para el ejercicio de estas.

En cada una de las Delegaciones especiales de Economía y Hacienda excepto en Navarra y País Vasco existirá una **Junta Técnica territorial de Coordinación Inmobiliaria**, como órgano técnico de coordinación de valores catastrales y valores de referencia en el ámbito territorial de sus competencias y objeto de desarrollo en otros temas del programa.

A su vez, el Real Decreto 802/2014 que modificó el Real Decreto 390/1998, de 13 de marzo, por el que se regulan las funciones y la estructura orgánica de las Delegaciones de Economía y Hacienda, señala que bajo la dependencia funcional de la Gerencia Regional del Catastro existirá una **Unidad Técnico Facultativa**, asumiendo la Gerencia las competencias en esta materia.

Las competencias a desarrollar por las Unidades Técnico Facultativas son las siguientes:

- Gestión técnico-facultativa relativa a bienes, proyectos, informes y valoraciones en el ámbito de las competencias propias de la Dirección General del Patrimonio del Estado, de la Secretaría General Técnica y de los Organismos Autónomos adscritos al Departamento, así como la redacción de proyectos y la dirección de las obras correspondientes.
- Asesoramiento e informe a los Jurados de Expropiación y otros órganos de la Administración, cuando fuera solicitado.
- En general, las que la legislación les atribuye en materia de gestión de los Edificios Administrativos de Servicio Múltiple.

Y, en aquellas Delegaciones Especiales de Economía y Hacienda que no cuenten con Gerencia Regional del Catastro, existirá una Unidad Técnico-facultativa, directamente dependiente de la persona titular de la Delegación Especial de Economía y Hacienda.

Gerencias Territoriales del Catastro.

Las Delegaciones de Economía y Hacienda a excepción del País Vasco y Navarra, ejercerán las competencias catastrales a través de **Gerencias Territoriales** cuyas funciones son de acuerdo con la Orden PCM/1078/2021, de 5 de octubre, por la que se modifica la Orden de 18 de noviembre de 1999, por la que se desarrolla el Real Decreto 390/1998 las siguientes:



a) Formación, renovación, revisión, conservación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario, así como de la documentación que lo integra.

b) Inspección catastral en los términos de los artículos 19 a 21 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

c) El seguimiento e instrumentación de los procesos de colaboración con otras Administraciones Públicas en materia catastral.

d) Elaboración de las Ponencias de Valores con sujeción a los criterios de coordinación fijados por las Juntas Técnicas de Coordinación Inmobiliaria y remisión de las mismas para su aprobación por la persona titular de la Dirección General del Catastro. Asimismo, la aprobación de las Ponencias Parciales, previo informe favorable de la Subdirección General de Valoración e Inspección de la Dirección General del Catastro.

e) Asignación individualizada de valores catastrales y de valores de referencia, así como la certificación y emisión de informes.

f) Gestión, mantenimiento y disponibilidad de las bases de datos catastrales y administración de los sistemas y medios informáticos de la Dependencia.

g) Producción y mantenimiento de la cartografía catastral.

h) Gestión de las Tasas por Regularización y Acreditación Catastral.

i) Cooperación y asesoramiento a la Administración Tributaria, a requerimiento de su titular, a efectos de informes, selección de contribuyentes, estimación de bases y cualquier otro aspecto de la gestión para la liquidación y recaudación de los tributos.

j) Asesoramiento a las Intervenciones en las comprobaciones materiales de inversiones y en el cumplimiento de los contratos, y actuaciones de control financiero y auditoría, cuando así sea requerido por la Intervención General de la Administración del Estado, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 2188/1995, o en la norma que le sustituya.

k) Gestión técnico-facultativa relativa a bienes, proyectos, informes y valoraciones en el ámbito de las competencias propias de la Dirección General



del Patrimonio del Estado, de la Secretaría General Técnica y de los Organismos Autónomos adscritos al Departamento, así como la redacción de proyectos y la dirección de las obras correspondientes.

l) Asesoramiento permanente a las personas titulares de las Delegaciones de Economía y Hacienda en aquellas materias que se estimen oportunas y en especial en materia de contratación, ejecución de obras y arrendamiento de inmuebles y, en general, cualesquiera otras actuaciones de gestión patrimonial que así lo requieran.

m) Asesoramiento e informe a los Jurados de Expropiación y otros órganos de la Administración, cuando fuera solicitado.

n) En general, las que la legislación les atribuye en materia de gestión de los Edificios Administrativos de Servicio Múltiple.

Las funciones catastrales se ejecutarán por las Unidades que se determinen en la oportuna relación de puestos de trabajo, correspondiendo a la persona titular de la Gerencia Territorial del Catastro, en su caso, dictar los actos administrativos que sean necesarios para el ejercicio de las mismas.

Además de las tareas de gestión, organización y control para llevar a cabo las competencias anteriormente señaladas, son **funciones propias del titular de la Gerencia** las siguientes:

a) Acordar el inicio de los expedientes sancionadores por infracción tributaria.

b) Someter a la persona titular de la Delegación de Economía y Hacienda las propuestas de imposición de sanciones en los expedientes sancionadores por infracción tributaria, así como los expedientes de contratación relativos a trabajos catastrales.

c) Impulsar los procedimientos de colaboración e intercambio de información con otras Administraciones o Unidades Administrativas, elevando al Presidente/a del Consejo Territorial de la Propiedad Inmobiliaria las propuestas que deban ser sometidas a dicho órgano colegiado.

d) Custodiar el Catastro Inmobiliario, así como la documentación que lo integra.

e) Elaborar los estudios, informes y propuestas destinados al cumplimiento de los planes programas de objetivos y a la mejora de la calidad de los servicios públicos catastrales.

f) Las demás funciones que en relación con sus competencias les sean atribuidas por el Centro Directivo o por la persona titular de la Delegación de Economía y Hacienda.

A pesar de la distribución territorial de competencias, con el fin de optimizar efectivos, cada vez se tiende más a la corresponsabilidad de todas las Gerencias Territoriales en la consecución regional de objetivos.

Adscrito a cada Delegación de Economía y Hacienda existirá un **Consejo Territorial de la Propiedad Inmobiliaria**, que ejercerá sus competencias sobre el mismo ámbito territorial que la respectiva Delegación. Entre las que destaca informar los proyectos de convenios de colaboración u otras formas de cooperación con las Corporaciones Locales en materia Catastral y conocer la adjudicación de contratos de trabajos catastrales.

Bibliografía.

- [Real Decreto 1009/2023](#), de 5 de diciembre, por el que se establece la **estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales**.
- [Real Decreto 206/2024](#), de 27 de febrero, por el que se desarrolla la **estructura orgánica básica del Ministerio de Hacienda**
- [Orden PCM/1078/2021 de 5 de Octubre](#) por la que se modifica la Orden de 19 de nov del 1.999, que desarrolla el RD 390/98 que regula las Funciones y Estructura Orgánica de **las Delegaciones de Hacienda**

Tema 3 La actividad internacional del Catastro. El Catastro en Europa. El Comité permanente del Catastro en Europa. Eurogeographics. Otras organizaciones Europeas y Globales. Políticas europeas con incidencia en el Catastro: INSPIRE, PSI, LPIS/PAC. El Catastro en Iberoamérica. Comité permanente del Catastro en Iberoamérica. La norma ISO 19152/2012.

3.1. La actividad internacional del Catastro.

La Dirección General del Catastro (DGC) participa en diversas actividades internacionales, persiguiendo, en el ámbito de su competencia:

- Conseguir, mediante su asociación con otras organizaciones del sector, constituirse en un interlocutor válido ante los órganos de la Unión Europea.
- Conocer anticipadamente las políticas internacionales que pueden repercutir en la actividad catastral a corto y medio plazo.
- Obtener, siempre que exista oportunidad, financiación proveniente de las Instituciones Europeas
- Promocionar y dar a conocer la labor de la Dirección General del Catastro de España ante las diversas instituciones europeas.
- Asesorar y acompañar en su desarrollo a los catastros Latinoamericanos que tradicionalmente consideran al Catastro Español cómo su referente europeo.

Por tanto, sus principales áreas de actuación son Europa e Iberoamérica.

Por ello en este tema se describen las características de los catastros europeos e Iberoamericanos y de las diversas organizaciones internacionales que les agrupan. Se analiza la participación de la DGC en estas organizaciones y en los grupos de trabajo internacionales del sector. Se estudia, en el caso de Europa, las políticas Comunitarias que afectan al catastro, para finalizar hablando de la norma ISO standard internacional sobre catastro.

3.2. El catastro en Europa.

Como idea básica a la hora de abordar el estudio del Catastro en Europa, debe señalarse que esta institución no se encuentra dentro de las que han sido objeto de armonización en la Unión Europea. Esto significa que no existe un cuerpo de normas aprobadas por la UE que definan un modelo común de organización catastral que deba ser asumido y aplicado por todos los Estados miembros. Ni existe una institución Europea que se haga cargo de catastro, como ocurre con otras instituciones como el Registro de la propiedad que depende de la DG de Justicia de la Unión. Ni siquiera existen recomendaciones genéricas. El resultado de ello es que las 27 naciones que actualmente forman la Unión organizan, gestionan y actualizan sus Catastros en función de sus propias normas criterios de organización.

Si no existe un modelo catastral único tampoco puede decirse que, en la actualidad, pueda identificarse un proyecto bien perfilado y dirigido por las autoridades políticas europeas que tenga como objetivo a corto o medio plazo la creación de ese Catastro común.

Existen varios tipos de organizaciones en función de cómo se entiende el Catastro en cada país, más allá de que haya desarrollado un catastro de modelo francés (o Napoleónico) cuya finalidad es casi exclusivamente fiscal, sin valor jurídico y por ello separado del Registro de la Propiedad, o del modelo germánico (ejemplo de catastro jurídico con valor de Registro de la Propiedad), y las instituciones de tipo geográfico. Pero la variedad es mucho mayor.

Si se analizan las características de los catastros en los distintos países europeos se puede observar que ninguno sigue siendo exclusivamente fiscal, ya que los que como España, lo eran en un principio, como los catastros de Francia, Bélgica, Italia o Luxemburgo, han unificado sus competencias con el registro de la propiedad.

Así, en la mayoría de países Europeos la administración catastral está plenamente integrada con el Registro de la Propiedad y excepto en los casos anteriores, vinculada con otros ministerios distintos al de Hacienda. Algunos al ministerio de Interior, como Chipre. Otros al de Medio ambiente, al de Justicia, al de Economía o al de administraciones públicas, Letonia, Dinamarca, Eslovenia,



Austria, Polonia, Portugal, Rumania, Bulgaria o Grecia. O como el caso de Hungría al de Agricultura y desarrollo rural.

En otros casos se trata de Organismos independientes, como agencias, con vocación multifuncional y comercial, que elaboran datos que utilizan distintas administraciones, como es el caso de República Checa y Suecia.

Destaca el caso de Kadaster de Países Bajos que es una agencia pública a nivel nacional responsable del registro de tierras, catastro y mapeo de este país. Como institución independiente tiene gran autonomía en ciertos ámbitos como gestión de su presupuesto, recursos humanos y comercialización de sus servicios. Es responsabilidad del Ministerio de Vivienda y Planificación Física. Además, está muy vinculado al FIG (Federación Internacional de Geómetras) y trabaja principalmente en el plano internacional.

En Inglaterra, Irlanda y Malta no existe una institución catastral propiamente dicha, sino que las labores las realizan los Institutos Geográficos (de origen militar “**Ordnance Survey**”) en coordinación con el Registro de la Propiedad.

Por último, señalar el caso de Alemania donde la competencia catastral es exclusiva de cada uno de los 16 estados federales aunque existe un organismo AdV (*Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland* o comité de trabajo de las autoridades topográficas de los Estados federales de la República de Alemania) que se ocupa de coordinarlos.

Además, en todos los países europeos, excepto en Francia, Bélgica, Italia y España, el catastro está integrado dentro del equivalente al Instituto Geográfico Nacional por lo que su **principal papel es la delimitación correcta de los bienes inmuebles para el tráfico inmobiliario y la confección de cartografía parcelaria**

En cuanto a su relación con el Registro de la Propiedad, cabe señalar que hace 25 años solo 5 países de la Unión Europea disponían de una única institución que aglutinaba el Catastro y el Registro de la propiedad. Sin embargo, este panorama europeo ha ido cambiando y en varios países de la Unión

Europea se realizaron procesos integradores favorecidos por el desarrollo de las nuevas tecnologías y el descubrimiento por los ciudadanos y las administraciones públicas del valor de la información geográfica.

Por ello actualmente 15 los países que han unificado ambas instituciones. En algunos casos como Suecia (en 2008) o Finlandia (en 2010) las organizaciones catastrales han absorbido a los registros de la propiedad, en otros, en los que se mantienen dos instituciones diferenciadas, se comparte ya la misma base de datos, (Austria, Eslovenia, Estonia y recientemente Dinamarca, etc....), o se está trabajando, como en el caso de Alemania, Portugal o Polonia, para utilizar una única base de datos gráfica en el futuro.

Además, en la mayoría de los países que proceden de economías socialistas, al restablecer la propiedad privada, han tenido la oportunidad de reorganizar sus instituciones integrando el Catastro y el Registro de la Propiedad en una única organización.

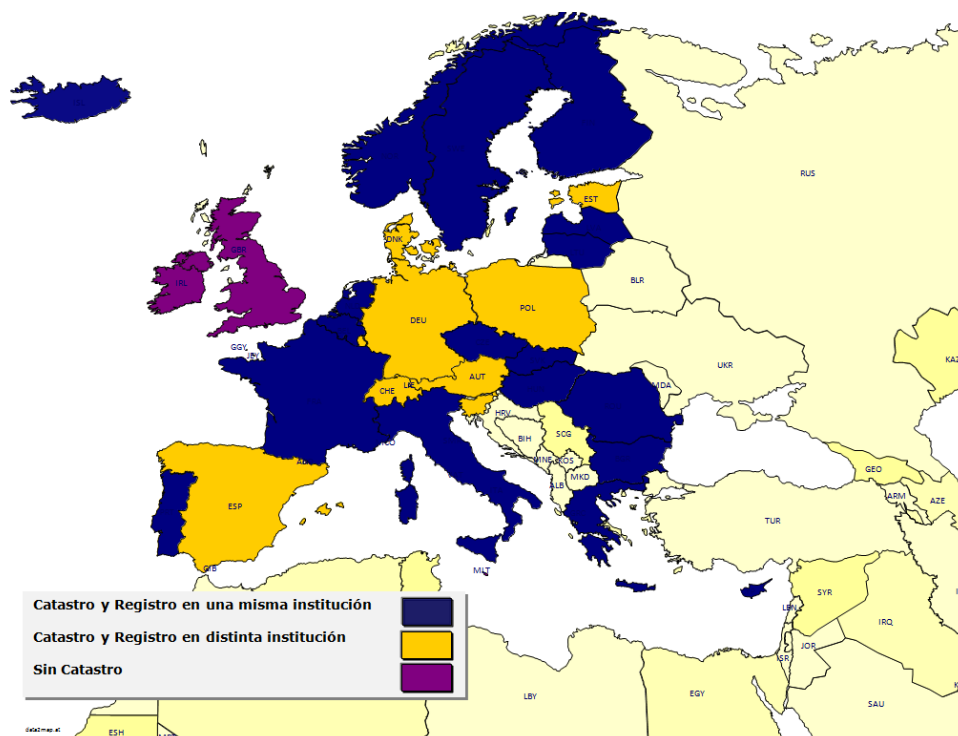


Figura 3.1 Relación catastro-registro de la propiedad en los países Europeos

También hay que destacar que en la mayoría de los catastros europeos no se reconoce la titularidad de un bien si no está inscrito y ese bien no se

inscribe si no está identificado y reflejado en una cartografía (en muchos casos con obligación de levantamiento topográfico por un agrimensor autorizado y con los límites marcados en el terreno)

En cuanto a los **sistemas de tributación local anual sobre Bienes Inmuebles** en los países europeos, son muy heterogéneos tanto en cuanto a la base del tributo, como a la distribución de funciones entre las distintas administraciones.

Todos los países, a excepción de Malta, que recientemente lo ha suprimido y de Croacia que lo está planeando, han adoptado alguna forma de impuesto anual sobre la propiedad. Y en solo 5 de ellos la fuente principal de financiación de los municipios son los impuestos anuales locales sobre la propiedad.

Aunque en la mayoría de los países la definición de la base imponible de este impuesto depende del gobierno central, se observa una tendencia a la descentralización y a la asunción de nuevas responsabilidades por parte de las administraciones locales.

En la mayoría de los países el catastro no es responsable de la valoración de los bienes inmuebles pero colabora en dicha valoración y en todos los casos, excepto en tres (Portugal, Grecia y Croacia), aporta los datos físicos y jurídicos necesarios para la misma.

Igualmente, la gran diversidad existente en los modelos de fiscalidad inmobiliaria en los países de la Unión Europea, se refleja tanto en lo que se refiere a **técnicas de valoración catastral**, como a los objetivos fiscales que se persiguen.

Aproximadamente el 60% de los países no han establecido aún sistemas de valoración masiva en función de los valores de mercado aunque algunos como Italia, Austria, Bélgica, Polonia, Hungría, etc...están preparando sus bases de datos para ello.

Algunos de estos países, a pesar de realizar estudios de mercado de forma masiva, que posteriormente publican, no utilizan la información obtenida



para determinan la base imponible, sino que parten de valores históricos a los que les aplican una serie de índices de actualización.

Y también hay ejemplos de valoraciones a través de empresas privadas, como es el caso de los Países Bajos, donde son los propios municipios los que contratan la realización de esa valoración.

Los países en los que se construyeron *ex novo* los sistemas se podrán establecer más fácilmente los medios para lograr los objetivos de actualización de valores. Por el contrario, los sistemas más antiguos se enfrentan a una modernización complicada.

De los 11 países que realizan actualmente valoraciones masivas en función del mercado para calcular el valor base del impuesto (Dinamarca, Finlandia, Suecia, Los Países Bajos, España, Lituania, Letonia, Estonia, Grecia, Inglaterra - para uno de sus tributos - y Eslovenia), solo en España, Chipre, Lituania, Letonia y Estonia es el catastro/registro el organismo responsable del cálculo de esos valores.

Por todo ello la idea que se tiene del Catastro en España, vinculado preferentemente al IBI es muy diferente de la que tienen todo el resto de Países Europeos

Catastros Multifinalitarios.

Pero, aunque en origen diferentes, todos los catastros actualmente tienden a servir para muchas políticas públicas, a ser la base de un sistema de administración del territorio y tienden a mostrar la situación legal completa, incluyendo además los derechos privados, los públicos y las restricciones. Como ejemplo podemos poner el caso suizo www.cadastre.ch en el que las leyes obligan a cada organización responsable a reflejar los distintos derechos y restricciones sobre la información catastral y obliga a catastro a difundir estos datos.

Lo mismo ocurre en otros países como Países Bajos, Eslovenia, Polonia, Eslovaquia o Chequia que muestran en la documentación catastral también las infraestructuras, incluso tuberías e instalaciones subterráneas, siendo

responsabilidad de las compañías o empresas públicas el mantener esos datos actualizados y reflejarlos en la cartografía catastral.

A pesar de todas estas diferencias entre los catastros europeos, también existen importantes similitudes que deben ser destacadas:

- a) En todos los países se concibe el Catastro como una actividad pública.
- b) En todos los países existen estructuras administrativas estables, sostenibles y con medios adecuados para desarrollar las funciones que tienen encomendadas.
- c) En todos los países se aprecia una importante preocupación por atender las necesidades de información territorial manifestadas por distintos agentes públicos y privados.

El contexto descrito y la falta de una institución europea responsable de catastro ha hecho necesario que las instituciones catastrales europeas se asocien e intercambien conocimientos y buenas prácticas. A continuación, se describen estas asociaciones y sus objetivos.

3.3. El Comité Permanente del Catastro en Europa.

El Comité Permanente sobre el Catastro en la UE, PCC (por sus siglas en Inglés) es la organización internacional que integra las instituciones responsables de los Catastros de los Estados miembros de la UE. Sus objetivos principales son servir de red de comunicación sobre Catastro que permita intercambiar información, experiencias y difusión de mejores prácticas entre los miembros del Comité, llegando a ser un interlocutor privilegiado entre las instituciones catastrales y los órganos de la Unión Europea y otras entidades que precisen información catastral para el desarrollo de sus actividades.

La Dirección General del Catastro de España es muy activa dentro de la organización, pertenece a su secretaría y mantiene y gestiona los contenidos del portal web del PCC.

El PCC se reúne semestralmente en el país que ostenta la presidencia de la Unión Europea. Cada asamblea semestral se organiza sobre un tema de



actualidad relacionado con catastro y tanto las presentaciones como los documentos que se elaboran se encuentran disponibles en la citada web y es recomendable su visionado para conocer la situación y evolución de los catastros de la Unión Europea.

3.4. EuroGeographics.

La Asociación EuroGeographics (EG) integra a las instituciones públicas del continente responsables de gestionar la información geográfica, catastral y de registro de la propiedad, y su vocación es ser la voz de las agencias nacionales con datos geográficos ante las Instituciones Internacionales y en concreto ante las Instituciones Europeas.

Su principal misión es la de promover el desarrollo de la Infraestructura de Datos Espaciales Europea a través de la colaboración en el ámbito de la información geográfica con la finalidad de conseguir la interoperabilidad de la información geográfica de los países miembros para dotar a Europa de un activo de información que apoye su objetivo de convertirse en una economía más competitiva y sostenible.

Actualmente, EuroGeographics cuenta con un total de 63 miembros pertenecientes a 48 países. Tiene su sede permanente en Bruselas y cuenta con un Director General, una Junta Directiva elegida por los directores de las agencias nacionales y un secretariado permanente. Su presupuesto está formado por las aportaciones de sus miembros y por ayudas europeas.

Así mismo la organización celebra cada año una asamblea, realiza numerosas actividades y grupos de trabajo sobre diversos temas y edita un anuario de mejores prácticas. La DGC presenta sus avances en estas reuniones y documentos y está muy valorada dentro de la organización.

Además, la DGC **viene participando en los proyectos liderados por esta organización y subvencionados por las Comisión Europea** con el objetivo de armonizar los datos y crear la infraestructura técnica que permita poner a disposición de los usuarios la información geográfica de referencia oficial de cada país de forma interoperable y transfronteriza, como busca la UE.

3.5. Otras organizaciones Europeas y Globales.

Aparte de en estas 2 principales organizaciones, el catastro español, junto con otras instituciones catastrales de otros países, participa en otras organizaciones internacionales y grupos de trabajo entre los que destaca:

United Nations Committee of Experts on Global Geospatial Information Management (UN-GGIM) para Europa

UN-GGIM pretende jugar un papel destacado en la elaboración de la agenda para el desarrollo y en la promoción del uso de la información geográfica, entre ella la catastral, para hacer frente a los principales desafíos globales.

La prioridad de trabajo actualmente es colaborar con EUROSTAT en la creación de un marco y guías técnicas para la interconexión de los datos catastrales con los estadísticos para apoyar los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

WPLA Working Party on Land Administration comité de la UNECE United Nations Economic Commission for Europe.

Los objetivos generales de este Grupo de Trabajo son la promoción y mejora de la administración del territorio y la gestión de la tierra en la región. En concreto apoyar la seguridad de la tenencia, creando y mejorando los registros de datos del territorio y promocionando las políticas sostenibles de uso del suelo. Sus miembros son las organizaciones nacionales con responsabilidad sobre territorio de los Estados miembros UNECE; por ello la DGC participa en este grupo junto con el Colegio de Registradores de la Propiedad.

A nivel global la DGC participa muy activamente en el **Grupo de Expertos de las Naciones Unidas sobre administración y gestión del territorio UN-GGIM: EG-LAM.**



Los responsables de este grupo solicitaron la participación de la Dirección General del Catastro Español, principalmente por su papel de referente en los países de América Latina.

UN-GGIM: EG-LAM está preparando el programa marco de naciones unidas para promover el acceso a los derechos sobre la tierra de todos los ciudadanos.

La DGC ha trabajado en la elaboración del documento “*Framework for effective land administration*” que es la guía que las Naciones Unidas recomienda para una efectiva administración del territorio. Así mismo, la DGC se ha encargado de su traducción al español y se está encargando de su difusión en los países Iberoamericanos.

Por último señalar que existen muchas otras organizaciones internacionales vinculadas con Catastro en las que participa puntualmente la DGC, como la Federación Internacional de Geómetras (FIG), otras agencias de Naciones Unidas, como la FAO, otras organizaciones internacionales, como la Asociación Internacional de Geodesia (IAG), Asociación Internacional de Cartografía (ICA); junto con organizaciones profesionales internacionales, como el Consejo Internacional de Ingeniería (ICEC) la Federación Internacional de Propiedad (FIABCI) o el Consejo de Estudios de Investigación de edificios y Documentación (CIB), la organización internacional de valoradores (AAO), entre muchas otras.

3.6 Políticas europeas con incidencia en el Catastro: INSPIRE, PSI, LPIS/PAC.

En la UE no existe una institución que se ocupe de catastro, considerándolo una actividad exclusivamente nacional; sin embargo se han identificado más de 40 líneas políticas europeas en las que la información catastral se considera fundamental y abarcan muchos sectores, medioambiental, agricultura, energía y cambio climático, transporte y movilidad, lucha contra el fraude fiscal, seguridad etc... y por ello también, muchas de las normativas comunitarias afectan a las instituciones catastrales.



Para que los datos catastrales puedan servir en la definición de estas políticas, puedan ayudar en el desarrollo económico europeo y contribuyan a mejorar la vida de los ciudadanos, tienen que estar accesibles, armonizados en lo posible y descritos de forma que los usuarios sepan utilizarlos. Por ello, poco a poco la Comisión va impulsando las actuaciones para que los catastros de los distintos países europeos se coordinan teniendo en cuenta sus características catastrales de cada país, en gran medida por respeto al principio de subsidiariedad y también por ser la estructuración catastral de cada país un reflejo de la propia evolución social y de la historia del mismo.

En este sentido, las más representativas son:

INSPIRE Infrastructure for Spatial Information in the European Community

En primer lugar, cabe mencionar la Política Medioambiental de la Unión Europea establece según el artículo 175 del Tratado de la UE que tiene competencia plena en materia Medioambiental. La Comunidad considera que el deterioro de medio ambiente no conoce fronteras, y cada vez da mayor importancia a la Política Medioambiental en todas las actividades que regula.

La Unión Europea hace una interpretación cada vez más amplia del concepto de medio ambiente incluyendo todo tipo de actividades que puedan repercutir en él. Así existen numerosas iniciativas normativas en marcha en la Unión Europea en materia de medio ambiente que son de obligado cumplimiento para los estados miembros.

La Comisión Europea considera que la información espacial es necesaria para la definición de la política medioambiental y aquellas otras que deben relacionarse con la protección del Medio Ambiente. Y a la vista de que los problemas actuales relativos a la disponibilidad, calidad, organización, accesibilidad y puesta en común de información espacial son comunes a un gran número de políticas y de temáticas, y se hacen sentir en los diferentes niveles de la autoridad pública; la comunidad estableció la Directiva 2007/2/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, por la que se establece una Infraestructura de Información Espacial en la Comunidad Europea (Infrastructure for Spatial Information in Europe: INSPIRE)

Objetivo de la Directiva INSPIRE: La Directiva INSPIRE, con entrada en vigor en Mayo de 2007, tiene como objetivo fijar normas generales con vistas al establecimiento de dicha Infraestructura de Información Espacial en la Comunidad Europea, orientada a la aplicación de las políticas comunitarias de medio ambiente y de otras políticas o actuaciones que puedan incidir en él.

En otras palabras, el objetivo de INSPIRE es la preparación de un marco legislativo que consiga que se disponga de fuentes relevantes y armonizadas de Información Geográfica de calidad para dar soporte a la formulación, implementación y evaluación de políticas comunitarias.

Permitirá:

- combinar información y conocimientos del territorio procedentes de distintos sectores y elaborados por distintas Autoridades,
- y poner al alcance de todos, administraciones, empresas y ciudadanos, toda la cartografía y sus datos asociados existentes en el territorio europeo

Siendo sus retos:

- El incremento de la interoperabilidad de los Sistemas de Información Geográfica (SIG)
- la armonización y promoción de la normalización de las estructuras e interfaces de datos,
- la eliminación de los obstáculos políticos al intercambio de datos

Contenido de la Directiva: En su artículo 3 la directiva define qué se entiende por infraestructura de información espacial: los metadatos, los conjuntos de datos espaciales y los servicios de datos espaciales; los servicios y tecnologías de red; los acuerdos sobre la puesta en común, acceso y utilización; y los mecanismos, procesos y procedimientos de coordinación y seguimiento.

Estos cinco temas, son sobre los que la Comisión cree que debe actuar y establecer reglas obligatorias para poder crear la Infraestructura de Datos Europea; y son a la vez los capítulos de la Directiva:

- 1.- *Los metadatos*, son los datos sobre los datos, la información que describe los conjuntos y servicios de datos espaciales y que hace posible localizarlos, inventariarlos y utilizarlos
- 2.- *Los conjuntos de datos espaciales y los servicios de datos espaciales* que son las operaciones que pueden efectuarse a través de una aplicación informática sobre los datos
- 3.- *Los servicios y tecnologías de red*. La Directiva Inspire obliga a que los estados miembros establezcan y gestionen una red con los servicios de localización; visualización (zoom, navegación y superposición visual de los conjuntos de datos); descarga; y transformación para lograr interoperabilidad

Los servicios de localización y visualización deben ser Gratuitos y en casos excepcionales, pueden establecerse tasas reducidas que se destinen a garantizar el mantenimiento de los conjuntos de datos y a cubrir el servicio.

Además los servicios han de ser fáciles de utilizar y de acceso público.

- 4.- *Los acuerdos sobre la puesta en común, acceso y utilización*.

La Comisión establecerá y gestionará un geoportal INSPIRE a nivel comunitario, que ofrecerá los servicios identificados y los previstos en otras fases posteriores. INSPIRE se basará en infraestructuras de información espacial establecidas y gestionadas por los países miembros. Por ello cada estado miembro designará un punto de contacto que será apoyado por una estructura de coordinación que tenga en cuenta el reparto de competencias y responsabilidades dentro del estado.

- 5.- *Los mecanismos, procesos y procedimientos de coordinación y seguimiento*

Que se refieren a los mecanismos de monitorización a los que Inspire concede especial importancia.

Una parte importante de la Directiva son sus anexos I, II, y III, donde recoge la división en temas de los conjuntos y servicios de datos espaciales a los que se refiere, clasificándolos según los distintos periodos de implementación y los requisitos para su armonización.

Respecto a los temas catastrales, las parcelas catastrales y direcciones se recogen en el anexo I - el que recoge los temas básicos y el primero en implementarse -, las ortofotos se recogen en el anexo II y las edificaciones, los usos del suelo, etc. en el anexo III de datos temáticos.

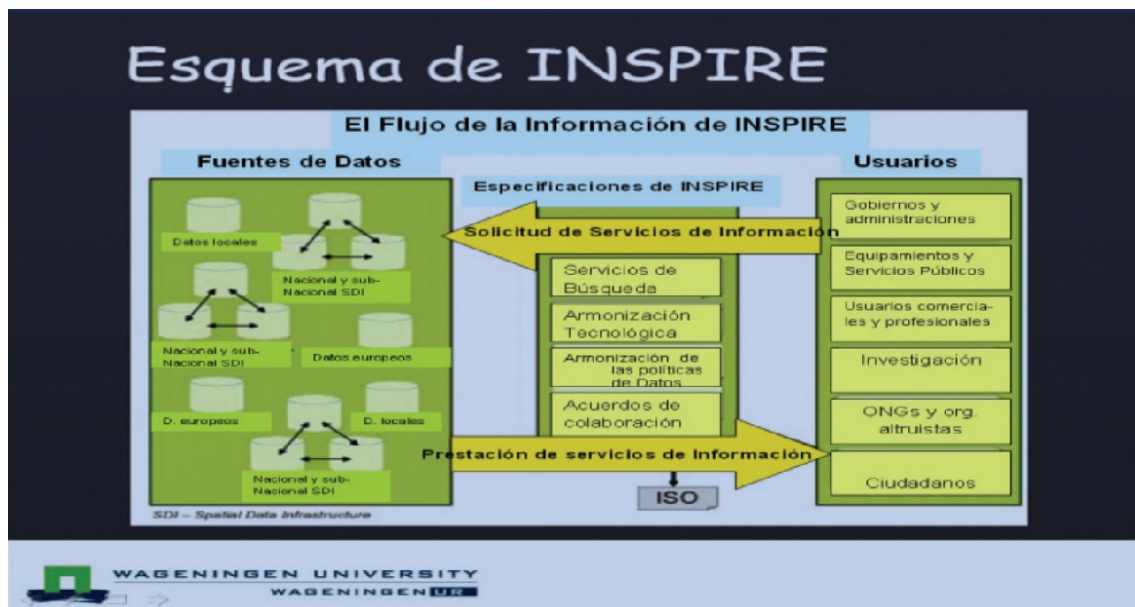


Figura 3.2.- Esquema de INSPIRE

La Directiva se basa en cinco principios fundamentales:

1. Los datos se recogen una sola vez, y son mantenidos en el nivel donde se haga de forma más eficaz.
2. Debe ser posible combinar datos de distintas fuentes y compartirlos entre muchos usuarios (interoperabilidad)
3. Los datos se deben recoger en un nivel de la administración y compartirlos entre todos los niveles.
4. Los datos espaciales necesarios deben estar disponibles en unas condiciones que no restrinjan su amplio empleo.



5. Debe ser fácil para todos descubrir qué datos espaciales están disponibles, evaluar su adecuación para cada objetivo y conocer en qué condiciones se pueden emplear.

Reconociéndose a la **parcela catastral**, en INSPIRE, como parte de la información básica sobre la que se generará toda la infraestructura de datos espaciales, junto a **direcciones y edificios**.

Con la aplicación de esta Directiva los datos catastrales serán por tanto utilizados cada vez que en las políticas sobre el territorio se necesite la huella de la propiedad, los edificios y las direcciones y por ello se nos exigirá mayor calidad en nuestros datos.

Es necesario entender que no se trataba de cambiar nuestros Sistemas de Información Geográfica; se trataba de hacerlos interoperables, y por eso son importantes los servicios de transformación, la definición de los metadatos y la utilización de estándares que nos permiten poner los datos espaciales en un único portal europeo.

INSPIRE establece las reglas generales obligatorias para el establecimiento de una Infraestructura de Información Espacial en la Comunidad Europea basada en las Infraestructuras de los Estados miembros. La transposición de esta Directiva al ordenamiento jurídico español se desarrolla a través de la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España (LISIGE).

Para asegurar que las infraestructuras de datos espaciales de los Estados miembros sean compatibles e interoperables en un contexto comunitario y transfronterizo, la Directiva exige que se adopten Normas de Ejecución comunes (Implementing Rules) específicas para datos, metadatos y servicios.

Entre los datos geográficos que la Directiva exige armonizar se encuentra las Parcelas Catastrales (CP, Cadastral Parcels), las Direcciones (AD, Addresses) y los Edificios (BU, Buildings).

Por ello la DGC ha generado un conjunto de datos conformes a INSPIRE, transformando sus datos según las normas obligatorias establecidas.

Además, según establece la Directiva, estos datos estandarizados se deben ofrecer mediante servicios de red también estandarizados por INSPIRE para hacerlos interoperables con otros datos y servicios, siguiendo el Reglamento modificado (CE) N° 976/2009.

Por ello, la Dirección General del Catastro debe ofrecer:

- servicios de localización de estos datos a través del catálogo de la Infraestructura de Datos Espaciales Española IDEE según lo establecido en la Guía Técnica para la implementación de servicios de localización.
- servicios de visualización: Web Map Services según el Perfil Inspire de ISO19128 – WMS 1.3.0, como establece la Guía Técnica para la implementación de servicios de visualización.
- servicios de descarga: que según lo establecido en la Guía Técnica para la implementación de los servicios de descarga.

Otra de las normas comunitarias que más nos afectan es la **Directiva 2003/98/CE sobre la reutilización de la información del sector público, conocida como la Directiva PSI, ahora llamada Directiva de Datos Abiertos**, es una directiva de la UE que estipula requisitos mínimos para los estados miembros de la UE con respecto a la difusión de la información del sector público para su reutilización. PSI proporciona un marco legislativo común para este ámbito. La Directiva es un intento de eliminar los obstáculos que dificultan la reutilización de la información del sector público en toda la Unión. La Directiva PSI se modificó nuevamente en 2019, convirtiéndose en la Directiva de Datos Abiertos (Directiva (UE) 2019/1024 sobre datos abiertos y reutilización de la información del sector público), que entró en vigor el 16 de julio de 2019.

Un aspecto importante que surge de la revisión de la directiva es la idea de la información y los datos como infraestructura. Con el fin de impulsar la innovación y hacer que los datos abiertos de los gobiernos estén disponibles para su reutilización, los organismos públicos deben invertir en la estructuración de sus datos en un recurso de infraestructura pública. Además, la PSI es clara en términos de quién puede obtener valor de la reutilización de datos gubernamentales abiertos, sin hacer distinciones sobre los beneficiarios y sin



ninguna restricción a un mercado o sector específico. Además, la directiva especifica que no es necesario tener y declarar un propósito preidentificado para la reutilización.

Otro aspecto importante que afecta al catastro es la definición en esta directiva de lo que llaman "**conjunto de datos de alto valor**", **High Value Datasets**, que incluye información de diferentes temas y se espera que desempeñe un papel importante para la sociedad y la economía, la directiva señala sobre ellos que deben publicarse de forma completamente libre y a través de las interfaces de programación de aplicaciones (API) en cada estado miembro. La disponibilidad de APIs estimula la reutilización, la difusión de datos dinámicos y aumenta las oportunidades de negocio.

Los datos catastrales georreferenciados como las direcciones postales, las parcelas catastrales y los edificios, son considerados por la Comisión Europea como datos de alto valor y una vez que la Directiva se transponga por completo, los Estados miembros deben publicar datos gubernamentales abiertos dinámicos a través de APIs.

También cabe mencionar entre las políticas Europeas el deseo de la Comisión de apoyar los datos estadísticos en datos geográficos como los catastrales, ya que entre la información que se considera fundamental se encuentran direcciones, parcelas catastrales y edificios. Por ello hay que hablar del trabajo de la DGC en el seno de GISCO:

GISCO Geographic Information System of the Commission es el programa de EUROSTAT, la división de Estadística de la Comisión Europea, que se ocupa de los temas relativos a información geográfica.

En Eurostat, GISCO es responsable de satisfacer las necesidades de información geográfica de la Comisión Europea. Por ello la DGC participa, a petición de la Comisión, en el grupo de trabajo de GISCO que reúne a los organismos cartográficos y catastrales nacionales con las oficinas nacionales de Estadísticas (Working party meeting Geospatial and statistical information – Joint National Mapping Agencies and National Statistical Offices).



Otra de las políticas de la Comisión que afecta a las Instituciones catastrales es la Política Agrícola Común y en concreto el **LPIS, sistema de identificación de parcelas agrícolas** por sus siglas en Inglés.

En el año 2000 se realizó una nueva reforma de la Política Agraria Común que afectó en gran medida a las instituciones catastrales europeas. En el artículo 4 del Reglamento 1593/2000 se señala que “el sistema de identificación de parcelas agrícolas se elaborará a partir de mapas, documentos catastrales u otras referencias cartográficas. Se utilizarán las técnicas de los sistemas informatizados de información geográfica, incluida, de preferencia, una cobertura de ortoimágenes aérea o espacial, con estándares homogéneos que garanticen una precisión al menos equivalente a una cartografía escala 1:10.000”, es decir, los países miembros estaban obligados a construir un sistema de identificación de parcelas agrícolas (LPIS), que forma parte del Sistema Integrado de Gestión y Control de esas ayudas. El siguiente Reglamento, el 1782/2003, acentuaba que el LPIS se basase sobre la parcela catastral como parcela de referencia. En este contexto se construye el SIGPAC o sistema de identificación parcelaria español, regulado por el Real Decreto 2128/2004, que lo hace dependiente del Fondo Español de garantía Agraria (FEGA). El mantenimiento del SIGPAC pasa por la colaboración con el catastro, y en especial con la Oficina Virtual del Catastro, tanto como fuente de información para el ciudadano afectado como para la actualización y coordinación de los datos en una cooperación mutua que reporta beneficios tanto a la administración agraria como al catastro. En definitiva, como señala el citado autor (página 29 y siguientes), la clave del sistema es la referencia catastral o “referencia SIGPAC” en el sistema de información parcelaria para las ayudas agrícolas, que permite identificar la parcela correspondiente. Esta vinculación con el SIGPAC del Catastro le permite actualizar con mayor eficiencia los cambios de cultivo y aprovechamientos agrícolas.

Por último entre las políticas europeas que afecta al Catastro Inmobiliaria cabe mencionar el **Reglamento General de Protección de Datos (RGPD)**

El Reglamento es una medida esencial para fortalecer los derechos fundamentales de las personas en la era digital y facilitar la actividad económica,



ya que aclara las normas aplicables a las empresas y los organismos públicos en el mercado único digital.

Para fomentar la implementación de sus políticas y lograr sus objetivos la Comisión Europea realiza **programas de cofinanciación** de proyectos en los que la DGC viene participando y en los que comparte sus datos geográficos con otros países. Actualmente, en 2023 y 2024, participa en los proyectos GeoE 3 y Open Maps for Europe.

El objetivo de GeoE3 es explotar las plataformas geoespaciales nacionales existentes y desarrollar un ecosistema basado en la nube de servicios genéricos que integren dinámicamente varios conjuntos de datos (estadísticos, meteorológicos etc...) y servicios con datos geoespaciales, en concreto los edificios en 3D de catastro, para simplificar el análisis y la visualización de Datos Públicos Abiertos y ofrecer mejores servicios a los ciudadanos. GeoE3 se basa en proyectos financiados anteriormente por la UE y desarrolla casos de uso como el potencial de energía solar o la eficiencia energética de los edificios.

Open Maps for Europe es un nuevo servicio en línea que proporciona mapas de uso gratuito de más de 40 países europeos. Los conjuntos de datos se crean utilizando información geoespacial de fuentes oficiales y nacionales. El proyecto está dirigido por EuroGeographics.

Los datos de unidades administrativas, parcelas, direcciones y edificios se encuentran entre los datos de distinta naturaleza que ofrece este servicio y es la Dirección General del Catastro de España quien lidera la creación del Cadastral Index Map que permite acceder a los datos catastrales europeos desde un único acceso.

3.7 El Catastro en Iberoamérica.

La situación catastral en América Latina es enormemente variada. Existen Catastros muy consolidados en algunas ciudades (Bogotá y Medellín (CO), Córdoba (A)), pero en general los catastros no están completos y los datos están desactualizados al no existir la obligación de declarar, ser la inscripción en el



catastro relativamente cara y no contar con procedimientos adecuados para mantener los datos al día.

No hay tampoco uniformidad a la hora de definir quiénes son los organismos que conducen los Catastros y éstos pueden ser nacionales, regionales o locales. Por ejemplo, en Argentina y México la función catastral es responsabilidad de cada estado y se han creado “asociaciones” a nivel nacional para coordinarlos pero sin influencia legal sobre las instituciones catastrales. En Colombia, por ejemplo, existe un organismo nacional IGAC, que se responsabiliza del catastro de las zonas que no tienen otra institución catastral, pero municipios como Bogotá, Medellín o Cali tienen su propio catastro, además muy avanzado, y también lo tiene la región de Antioquia. A estas instituciones se añaden las organizaciones creadas para la devolución de las zonas ocupadas por las guerrillas y el manejo de las tierras públicas a efectos principalmente medioambientales.

En Brasil, los municipios son responsables del catastro urbano. Existe una institución, el INCRA, que se ocupa del catastro rústico de todo el país y además se está haciendo una labor integradora a cargo de la *Receita Federal* responsable de los impuestos.

En Perú son muchas las instituciones implicadas en catastro, por un lado la parte catastral de la SUNARP Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por otra los municipios que son los responsables del catastro urbano, por otra el ministerio de Agricultura responsable del catastro rústico, existe también un catastro minero y por último la COFOPRI organismo para la formalización de la propiedad informal . Pero hasta ahora no se ha vinculado el catastro con el impuesto a la propiedad y ello a llevado a no contar con un catastro completo y fiable. Actualmente hay en marcha un proyecto para crear un catastro fiscal, dependiente del Ministerio de Hacienda, con fondos del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) que es la esperanza para construir por fin un catastro completo en Perú.

En Chile existe una subdirección del Servicio de Impuestos Internos responsable de los impuestos a la propiedad de los bienes privados (menos del 40% de la superficie) y un Ministerio de Bienes Públicos que se ocupa del resto



La dependencia jerárquica del Catastro tampoco reviste un criterio único. Así, existen diversos supuestos en los que los Catastros dependen de Ministerios de Hacienda, de Agricultura, de Minería, de Desarrollo Sostenible y Planificación o de Justicia.

La relación entre las instituciones Catastrales y Registrales también varía a lo largo del continente. Costa Rica, Panamá, Paraguay y el Salvador, así como la provincia Argentina de Salta y algunos estados Mexicanos, tienen sus catastros y registros integrados y su función es principalmente la seguridad en el tráfico inmobiliario.

Efectivamente, las funciones varían mucho entre unos países y otros. Existen catastros muy implicados en la legalización de la propiedad informal como Panamá, Brasil y Ecuador, aunque es un problema que preocupa a la mayoría de ellos; dedicando la mayoría de sus esfuerzos en el reconocimiento de los derechos de los Indígenas, en la delimitación de los bienes públicos, como El Salvador o Venezuela; o en la protección medioambiental, como en Costa Rica.

Por otro lado, es frecuente la existencia de conflictos de competencias entre distintos órganos y administraciones vinculados al Catastro. Los motivos de la existencia de estos conflictos están relacionados con las indefiniciones legales, empezando en algunos países por el hecho de no existir unidad de criterios en la definición de lo que debe entenderse por Catastro, así como por la ausencia de normativas claras, dando lugar a las contradicciones e interferencias entre los mismos.

No obstante, están en marcha en todo América Latina actividades tendentes a centralizar la información en un sistema integral con cobertura nacional, con el objeto de tener un mejor diagnóstico para la toma de decisiones dentro de procesos de planificación y desarrollo territorial.

Muchos son los avances que se están experimentando en los últimos años en diversos aspectos. El principal es, por supuesto, el aumento espectacular de la cobertura catastral en el territorio y la formalización de la propiedad informal, donde es de destacar la labor masiva que está haciendo el ANATI de Panamá, la delimitación de las zonas indígenas de Costa Rica y los trabajos de Perú, El



Salvador, República Dominicana y Ecuador. Avances también en la interrelación Catastro-Registro en algunos estados de México, Uruguay, Costa Rica, Colombia, Perú, Ecuador y Argentina, entre otros.

La reforma de las instituciones catastrales, la coordinación entre instituciones y la participación en las infraestructuras de Datos Espaciales son también temas importantes que se están acometiendo en los últimos años.

La vocación multifinanciar del Catastro de estos países se evidencia cada vez con más fuerza: su utilización en las políticas públicas municipales con los ejemplos de Lima (Perú), México DF, Medellín (Colombia) y Campinas (Brasil), entre otras. Así como en la delimitación del dominio público en Costa Rica, Panamá, El Salvador, Colombia y Perú y otras aplicaciones medioambientales como la importante labor para la delimitación de la zona marítimo terrestre y las zonas de protección en Costa Rica.

Otro aspecto importante es la utilización de los datos catastrales en situaciones de emergencia como el caso de Colombia o Perú en la ayuda a los damnificados por las inundaciones de los pasados años.

La adaptación de los servicios catastrales a la administración electrónico es también un tema presente tanto para el mantenimiento de los datos, como para el uso de éstos por los ciudadanos y por las instituciones públicas que actúan sobre el territorio, destacando en ello el catastro de Uruguay.

A pesar de todos estos avances, los principales problemas a los que se enfrentan estas instituciones catastrales iberoamericanas son, por un lado, las zonas aún por catastrar, la informalidad en la ocupación y en la construcción, y por otro lado, la falta de mantenimiento continuo de los datos que hace que los catastros queden obsoletos e inservibles.

El mecanismo de la actualización periódica de todos los datos de una zona es muy inefectivo y costoso y solo se realiza cuando hay ingresos externos por ayudas y subvenciones del Banco Mundial, el Banco Interamericano de Desarrollo u otros organismos. Por ello lo más urgente es poner en marcha procedimientos de mantenimiento continuo con obligaciones de los titulares de

los derechos y con herramientas tecnológicas que ayuden a hacer más sencilla esta actualización.

3.8 Comité permanente del Catastro en Iberoamérica (CPCI).

El CPCI es la organización que agrupa a todas las instituciones públicas con funciones catastrales en el ámbito Iberoamericano en el que se intercambia información, pericia, apoyo tecnológico y mejores prácticas entre sus miembros.

Forman parte del CPCI 80 miembros de pleno derecho y 17 entidades observadoras 97 instituciones de 22 países y del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

En algunos países se trata de organizaciones de carácter nacional; en otros, como los de estructura federal, las funciones catastrales corresponden a cada estado; y en algunos se trata de instituciones de carácter municipal.

El comité no tiene entidad jurídica propia y orgánicamente se gobierna mediante una asamblea general de la que forman parte todos sus miembros, que debe reunirse como mínimo cada 2 años, y un comité ejecutivo de mandato bienal integrado por un Presidente, un Vicepresidente y tres vocales que representan a las tres grandes regiones de la organización: Suramérica, Mesoamérica y Caribe, y Europa.

Los trabajos de la organización son sufragados por cada una de las instituciones que forman parte de ella. Si bien en la primera asamblea general se determinó que la Dirección General del Catastro de España asistiera regularmente con sus medios al comité ejecutivo.

Esa contribución de la Dirección General del Catastro de España se materializa sobre todo en actividades de capacitación, soporte para la realización de encuentros y gestión del portal de internet.

En la última Asamblea Presencial en 2019, en Madrid se acordó la creación de una Secretaría Técnica Permanente, para lo que la DGC ha creado una página web específica que permite la comunicación fluida entre sus miembros.

Esta Asamblea fue precedida por un Simposio que consolidó la vigencia de una comunidad iberoamericana de catastro, plural y comprometida, y un modelo de gestión catastral sostenible basado en la cooperación interadministrativa y el aprovechamiento de la revolución digital, orientado al desarrollo socioeconómico mediante su aplicación en tres frentes: 1. Contribución a la suficiencia financiera de las Administraciones Públicas; 2. Aseguramiento de la propiedad inmobiliaria; 3. Facilitación de todas las políticas públicas e iniciativas privadas que requieran de información inmobiliaria.

Las Actividades de la asociación se han articulado en torno a 5 grupos de trabajo: Tenencia y registros de la propiedad; Valoración y Tributación; Implantación catastral; Gestión catastral y Cooperación y desarrollo institucional:

El grupo de Cooperación y Desarrollo Institucional está liderado por la DGC y ha venido trabajando en 3 líneas estratégicas: Participación en las actividades de las organizaciones internacionales del sector; Mantenimiento actualizado y accesible de los datos de todas las organizaciones socias; y Capacitación permanente de los socios, actividad que se realiza en coordinación con la **Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID)**.

Tradicionalmente la AECID, dentro de su programa INTERCONECTA, viene dando soporte financiero a las actividades que el catastro desarrolla en Iberoamérica, que se concretan en dos grupos de acciones: las formativas y los proyectos específicos de cooperación con determinados países.

Por último señalar que en el ámbito Iberoamericano, la DGC participa como observador en la **Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad de la Organización de Estados Americanos**; que tiene como objetivo el fortalecimiento de los sistemas catastrales, de gestión de tierras, y registrales de la región, con un único representante oficial catastral de cada país.

3.9 La norma ISO 19152/2012 sobre el modelo catastral.

La ISO **Organización Internacional para la Estandarización** (*International Organization for Standardization*), es el organismo encargado de



promover el desarrollo de normas internacionales de comunicación, fabricación y comercio. Es una organización que produce normas internacionales que se conocen como **normas ISO** y su finalidad es la coordinación de las normas nacionales con el propósito de facilitar el intercambio de información y contribuir con unos estándares comunes a incentivar el desarrollo y transferencia de las tecnologías.

El 1 de noviembre de 2012 se aprobó la ISO (International Organization for Standardization) el estándar de catastro conocido como Land Administration Domain Model (LADM). Elaborado inicialmente por la FIG (International Federation of Surveyors), la primera versión fue presentada en 2002. Posteriormente fue desarrollado por la ISO desde 2008, hasta alcanzar el borrador final, que quedó registrado en 2012 y desde esa fecha se ha venido mejorando y actualizando.

Este estándar internacional define un modelo de catastro (de administración de la tierra) que contemple tanto los componentes “administrativos/legales” como los componentes “espaciales/topográficos” de administración de la tierra.

La aprobación de esta norma estándar mundial para el modelo catastral es un tema de vital importancia para todas las instituciones catastrales, ya que aunque no se defina como norma obligatoria, la experiencia demuestra que las normas ISO, se imponen a la larga, pues son seguidas por las empresas que desarrollan la tecnología y, en el caso de los países europeos, son tomadas por las instituciones comunitarias para convertirlas en norma obligatoria.

Objetivos del Modelo:

1.- Proporcionar un modelo base extensible para un desarrollo de sistema de administración de la tierra eficiente y eficaz, elaborado en un lenguaje (MDA) “Model Driven Architecture”, que pueda ser fácilmente ampliado con otros elementos y componentes particulares de cada situación. De esta forma lograr un modelo que se adapte a todos los países y situaciones.

2.- Definir un modelo común que permita el intercambio y el entendimiento entre países diferentes, estableciendo una comunicación en base a la ontología compartida implícita en el modelo.

3. - Evitar re-inventar y re-implementar de nuevo, pues se basa en modelos y estándares existentes, y para ello sigue principalmente los estándares internacionales ISO y OGC definidos para la información geográfica.

4.- Establecer un modelo útil en la práctica, definiendo un modelo lo mas simple posible, dentro de la complejidad inherente, que sirva de base para aquellos países que se plantean la creación “ex novo” de un sistema catastral o que están inmersos en procesos de reforma de las instituciones catastrales y los registros de propiedad.

El modelo estándar tiene el objetivo de recoger por tanto todos estos aspectos de la administración de la tierra y por ello propone un esquema conceptual compuesto de 4 elementos, que llama paquetes, básicos relacionados con:

- 1.- Personas
- 2.- Objetos Inmuebles
- 3.- Derechos/Responsabilidades/Restricciones
- 4.- Geometría/Topología

Y recogen de una manera ordenada todos los elementos de un sistema de catastro, sus atributos, sus metadatos (los datos que los describen), sus fuentes, sus unidades, sus relaciones (temporales y espaciales), sus jerarquías, sus representaciones etc... una forma esquemática y estandarizada.

Un importante aspecto a resaltar es que este “Land Administration Domain Model” no interfiere con las leyes nacionales de la administración de la tierra de cada país. Es solo un sistema de armonización y de lenguaje común.

La utilización de este estándar permite a los agentes implicados, tanto públicos como privados, una mejor comunicación e intercambio de información.

Igualmente la existencia de un modelo teórico puede servir de guía para aquellos catastros que emprenden procesos de reorganización importantes como la unificación del catastro y el registro o procesos de digitalización e informatización.

Además, la existencia de un estándar reconocido estimula a las empresas del sector a desarrollar nuevas aplicaciones y soluciones tecnológicas que en un contexto más variable y menos estandarizado no se permitirían por temor a no encontrar mercado. Así, solo es necesario desarrollar las modificaciones locales o las situaciones particulares.

La norma fue traducida al español por la DGC y existe mucha documentación sobre el tema. La más representativa se recoge en la bibliografía.

Enlaces y Bibliografía

- Portal del Comité Permanente del Catastro en Europa: <http://www.eurocadastre.org/>
- Portal de EuroGeographics: <http://www.eurogeographics.org>
- Portal de UN-GGIM: <http://un-ggim-europe.org/>
- Portal de UNECE: <http://www.unece.org/housing-and-land-management/about-us/working-party-on-land-administration.html>
- Portal FAO: <http://www.fao.org/3/a-i2801s.pdf>
- Portal de Federación Internacional de Geómetras: <http://www.fig.net>
- www.cadastretemplate.org
- www.elra.eu/
- atacadastre@igac.gov.co
- Portal de INSPIRE: www.INSPIRE.eu
- http://inspire.ec.europa.eu/documents/Data_Specifications/INSPIRE_DataSpecification_CP_v3.0.1.pdf
- http://inspire.ec.europa.eu/documents/Data_Specifications/INSPIRE_DataSpecification_AD_v3.0.1.pdf
- http://inspire.ec.europa.eu/documents/Data_Specifications/INSPIRE_DataSpecification_BU_v3.0rc2.pdf
- Portal de Infraestructura de Datos Espaciales Española: www.idee.es
- Portal de Geographic Information System of the Commission: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/gisco>
- [LPIS \(Land Parcel Identification System\)](#),
- [ISO \(International Organization for Standardization\)](#)
- [Land Administration Domain Model\(LADM\)](#).



- Portal del Comité Permanente del Catastro en Iberoamérica: <http://www.catastrolatino.org/>
- Portal de la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo: <https://www.aecid.es>
- <http://portal.oas.org/Portal/Sector/SAP/DepartamentoparalaGesti%C3%B3nP%C3%ABlicaEfectiva/NPA/MuNetCatastro/OASCadastreProyectos/tabid/1821/Default.aspx>
- Plataforma creada por GEO3: <https://vm4062.kaj.pouta.csc.fi/geoe3>
- <https://eurogeographics.org/open-maps-for-europe/>
- Enlace al Reglamento modificado (CE) N° 976/2009: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CONSLEG:2009R0976:20101228:ES:PDF>
- Lemmen, C.(2012). A Domain Model for Land Administration. PhD Thesis. Netherlands Geodetic Commission. Royal Netherlands Academy of Sciences, The Netherlands, 234 pages, at http://www.itc.nl/library/papers_2012/phd/lemmen.pdf [accedido 14 octubre 2013].
- ISO (2012). ISO 19152:2012. Geographic information - Land Administration Domain Model (LADM), Geneva, International Organization for Standardization,
- Desarrollo de la LADM y su proyección en la América Latina. Edgardo Javier Ramírez1, Daniella Farias Scarassatti2
- Cadastral Information Systems. Aresource for the EU policies. eruocadastre.org
- El Papel del catastro en la imposición inmobiliaria europea. 28 formas de entenderlo. Amalia Velasco Martín-Varés, Raquel Mª Lara Campos. CT: Catastro, ISSN 1138-3488, N° 78, 2013, págs. 29-82
<https://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct78/2.pdf>
- Europa moviliza sus administraciones inmobiliarias. Amalia Velasco Martín-Varés. CT: Catastro, ISSN 1138-3488, N° 72, 2011, págs. 7-20
<https://www.catastro.minhap.es/documentos/publicaciones/ct/ct72/1.pdf>
- El Catastro que nos viene: el Catastro de edificios en 3D en los países europeos y la definición de las especificaciones de los edificios para la infraestructura de datos europea. Amalia Velasco Martín-Varés, José Miguel Olivares García, Gerhard Groeger, CT: Catastro, ISSN 1138-3488, N° 70, 2010, págs. 27-43
<https://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct70/2.pdf>
- Las especificaciones de INSPIRE para la parcela catastral. Amalia Velasco Martín-Varés CT: Catastro, ISSN 1138-3488, N° 68, 2010, págs. 27-50



https://www.coam.org/media/Default%20Files/fundacion/biblioteca/revistasEspanolas/catastro_2010.pdf

- La importancia de llamarse Parcela Catastral. Amalia Velasco Martín-Varés CT: Catastro, ISSN 1138-3488, Nº 66, 2009, págs. 7-24.

<https://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct66/1.pdf>

- La relación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad en los países de la Unión Europea Ignacio Durán Boo, Amalia Velasco Martín-Varés CT: Catastro, ISSN 1138-3488, Nº 61, 2007, págs. 7-30

https://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct61/61_2.pdf

- EL CATASTRO Y LA UNIÓN EUROPEA Julio César Muñiz Pérez Investigador Universidad Bolonia, CICUM 2010

http://coello.ujaen.es/congresos/cicum/ponencias/Cicum2010.4.14_Muniz_El_catastro_y_la_union_europea.pdf

- Aspectos Legales de los datos y servicios geoespaciales y su incidencia en la privacidad, Efrén Díaz Díaz. 2020. Wolters Klawer

- Reglamento de Ejecución (UE) 2023/138 de la Comisión de 21 de diciembre de 2022 por el que se establecen una lista de conjuntos de datos específicos de alto valor y modalidades de publicación y reutilización. Publicado en: «DOUE» núm. 19, de 20 de enero de 2023.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=DOUE-L-2023-80077>

Tema Marco normativo vigente en el Catastro español. El texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y su desarrollo. Antecedentes. Justificación. Estructura y ámbito de aplicación. Concepto, naturaleza y principios rectores del Catastro Español. Órganos colegiados en el ámbito catastral.

4

4.1. Marco normativo vigente en el Catastro español. El texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y su desarrollo.

4.1.1. Antecedentes

El origen del Catastro se vincula al inicio de una hacienda pública moderna en España y su evolución se ha desarrollado reflejando las diferentes situaciones por las que ha atravesado la hacienda pública española.

Así, tras varias iniciativas para la implantación de un Catastro Inmobiliario en España (experiencias de Patiño, marqués de la Ensenada, Martín de Garay, reformas fiscales del siglo XIX...), se promulgó en 1906 la Ley del Catastro Topográfico Parcelario que constituyó el hito que cambió radicalmente el enfoque del Catastro español. Esta regulación básica se fue modificando y complementando por diversas normas, generalmente vinculadas a concretos y determinados impuestos, en tanto que se reafirmaba el carácter eminentemente fiscal del Catastro que se vincula, a partir de la segunda mitad del siglo XX, con la tributación local, sobre todo a raíz de la promulgación de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales. Esta norma fue modificada y completada por disposiciones posteriores como la Ley 53/1997, de 27 de noviembre, por la que se modifica parcialmente la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, y se establece una reducción en la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles o las Leyes 42/1994, de 30 de diciembre, 13/1996, de 30 de diciembre, 50/1998, de 30 de diciembre, 55/1999, de 29 de diciembre, 14/2000, de 29 de diciembre, y 24/2001, de 27 de diciembre, todas ellas de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. Este proceso legislativo culminó con la publicación de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, que incorpora la parte



nuclear de la normativa anterior sistematizándola y acomodándola al marco regulador de los procedimientos administrativos.

En cualquier caso, incluso una vez efectuada esta actualización legislativa, era evidente la necesidad de contar con un texto normativo autónomo que unificara, de manera coordinada, la regulación de la materia catastral en tanto que la propia Ley 48/2002 reconocía el carácter parcial de la regulación que contiene y en su disposición final segunda facultaba al Gobierno para refundir en un solo texto las disposiciones vigentes reguladoras del Catastro Inmobiliario. Esta refundición, que comprende la regularización, aclaración y armonización de dichas disposiciones, se efectuó mediante el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

4.1.2. Justificación

La aprobación del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario se justifica normativamente en la autorización establecida en la citada disposición final segunda y da respuesta a la necesidad de compilar en un único texto legal la dispersa normativa catastral vigente a su entrada en vigor.

El texto refundido reconoce la trascendencia de la información catastral más allá de su originaria finalidad tributaria de manera que, salvaguardando su originaria función, eminentemente fiscal, define al Catastro como una gran infraestructura de información territorial disponible para todas las Administraciones públicas, fedatarios, empresas y ciudadanos en general que, puesta, ante todo, al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria, contribuye también a la asignación equitativa de los recursos públicos facilitando, por ejemplo, la gestión o el control de las subvenciones y ayudas públicas. El Catastro sirve también a otras múltiples utilidades como el refuerzo de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario mediante la incorporación de la información gráfica y de la identificación catastral de las fincas en las actuaciones notariales y registrales que han culminado en la actualidad con el establecimiento de un sistema de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

Esta utilización múltiple de la información catastral no menoscaba su importancia como elemento fundamental que permite la gestión de diversas



figuras tributarias de los tres niveles territoriales de la Hacienda pública lo que incardina al Catastro en la Hacienda general del artículo 149.1.14.^a de la Constitución Española, tal y como señala el Tribunal Constitucional en su Sentencia 233/1999, de 16 de diciembre, correspondiendo, por tanto, el ejercicio de su competencia de manera exclusiva al Estado. Es en esta justificación donde se apoya la adscripción legal del Catastro al Ministerio de Hacienda y Función Pública y su atribución como competencia exclusiva del Estado.

El Real Decreto Legislativo 1/2004 refunde, pues, las disposiciones reguladoras del Catastro Inmobiliario vigentes a su entrada en vigor y, especialmente, la normativa sobre la materia contenida en la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, así como en la Ley de 23 de marzo de 1906, que establece el Catastro Topográfico Parcelario; la Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía; la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales; la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, y la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.

4.1.3. Estructura y ámbito de aplicación

El texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario recoge el núcleo principal de disposiciones actualmente vigentes en materia catastral y clarifica y define conceptos básicos como el de bien inmueble y el titular a efectos catastrales o la descripción catastral. El texto sistematiza los procedimientos de incorporación y revisión y adapta estos procedimientos a la normativa reguladora del procedimiento administrativo común y de los procedimientos tributarios, regulando, en particular, algunos aspectos tradicionalmente conflictivos como son la efectividad de las alteraciones catastrales y la notificación de los actos dictados por el Catastro.

El texto refundido se ha ido enriqueciendo con las modificaciones que se han ido introduciendo a través de diferentes leyes que han facilitado su adaptación al momento presente. Cabe destacar, por su importancia, las modificaciones introducidas en los últimos años a través de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, aprobada por Real Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario,

aprobado por Real Decreto 1/2004, de 5 de marzo, que culmina el proceso de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad o la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, que configura, en determinados casos, el valor de referencia como base imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y del Impuesto sobre el Patrimonio, a la vez que modifica algunos aspectos que afectan a los procedimientos de incorporación al Catastro.

El texto refundido se desarrolla a nivel reglamentario mediante el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, aprobado en virtud de lo dispuesto en la disposición final segunda del texto refundido, que faculta al Gobierno para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para su desarrollo y ejecución.

El Real Decreto da respuesta a las diversas llamadas específicas a normas reglamentarias que el articulado del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario contiene y permite desarrollar adecuadamente la regulación de otras materias recogidas en el texto refundido que así lo requerían. No se desarrollan en este Real Decreto aquellas materias para las que ya existían disposiciones de desarrollo, como es el caso de la cartografía catastral o el de la constancia documental de la referencia catastral y, singularmente, de las relacionadas con el valor catastral y con los procedimientos de valoración, materias que, por su entidad, ya tenían un desarrollo reglamentario específico en textos independientes, manteniéndose, vigentes las disposiciones reglamentarias existentes a su entrada en vigor a tenor de lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta del texto refundido.

El texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario se **estructura** en un título preliminar, ocho títulos, cuatro disposiciones adicionales, nueve disposiciones transitorias y tres disposiciones finales. A su vez, el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que lo aprueba, consta de un artículo único de introducción, una disposición derogatoria única y una disposición final única.

- El título preliminar contiene las disposiciones generales y regula la definición, naturaleza y ámbito de aplicación del Catastro Inmobiliario, sus principios informadores, el contenido de la descripción catastral de los bienes inmuebles así como las competencias para la formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario. Regula también los órganos colegiados con funciones en el ámbito catastral que son objeto de desarrollo reglamentario según lo establecido en el Real Decreto 41/2006, 7 de abril, y que se estudian con detalle en los últimos epígrafes de este tema.
- Título I, de la regulación del Catastro inmobiliario, consta de dos capítulos dedicados, el primero de ellos, a la determinación del concepto y clases de bienes inmuebles, a efectos catastrales, y a la definición de los bienes inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales. El segundo capítulo regula la figura del titular catastral así como la representación en el ámbito catastral y el régimen de derechos y deberes.
- Título II, de la formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario, consta de cinco capítulos:
 - El capítulo I se dedica a los procedimientos de incorporación y regula la obligatoriedad de incorporación en el Catastro, los tipos de procedimientos y su régimen jurídico.
 - El capítulo II regula los procedimientos de declaración, comunicación y solicitud, las reglas comunes a declaraciones y comunicaciones y la notificación y eficacia en los tres procedimientos de incorporación a los que se refiere el capítulo.
 - El capítulo III se refiere a los procedimientos de subsanación de discrepancias y de rectificación.
 - El capítulo IV regula la inspección catastral, su naturaleza y las clases de actuaciones inspectoras, la documentación y eficacia de estas actuaciones, así como los planes de inspección.
 - El capítulo V, que regula la valoración catastral, integra tres secciones. La primera regula el valor catastral, sus criterios, límites y su determinación. La segunda se dedica a las ponencias de valores y regula su contenido, las clases de ponencias y el procedimiento para

su elaboración y aprobación. También establece el procedimiento de impugnación de dichas ponencias. La tercera sección regula los procedimientos de valoración catastral. En concreto, establece las bases normativas para los procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial, el procedimiento simplificado de valoración colectiva, el procedimiento de determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales y la actualización de valores catastrales.

- Título III, dedicado a la cartografía catastral, define su concepto y contenido y establece su carácter temático.
- Título IV, sobre la colaboración e intercambio de información, que recoge el deber de colaboración con el Catastro y regula el suministro de información a otras Administraciones tributarias.
- Título V, de la constancia documental de la referencia catastral. Establece la obligación de constancia documental y registral de la referencia catastral, las excepciones a esta obligatoriedad, los sujetos obligados, los documentos que acreditan la referencia, el plazo de aportación, la advertencia de incumplimiento y los efectos de dicho incumplimiento, la correspondencia de la referencia con la identidad de la finca y la constancia de la referencia en documentos administrativos, notariales y en el Registro de la Propiedad, así como su constatación.
- Título VI, del acceso a la información catastral, que determina los datos catastrales protegidos, las condiciones de acceso a la información catastral, tanto protegida como de acceso libre, y establece el recurso de alzada como cauce de impugnación contra las resoluciones dictadas en aplicación de lo previsto en este título.
- Título VII, regula la tasa de acreditación catastral, su objeto y naturaleza, su hecho imponible, los sujetos pasivos, los supuestos de exención, el devengo y la cuantía de la tasa, fijando la tarifa en función de los productos catastrales. Por último, este título determina la liquidación, gestión y pago de esta tasa.
- Título VIII que recoge las infracciones en el ámbito de la gestión catastral y su régimen sancionador.

- Las disposiciones adicionales regulan distintos aspectos como el procedimiento de renovación del Catastro, la colaboración de notarios y registradores, el procedimiento regularización catastral o la valoración de las construcciones indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas ganaderas o forestales ubicadas en suelo rústico.
- Las disposiciones transitorias establecen el régimen transitorio en relación con la clasificación de los bienes inmuebles y el contenido de las descripciones catastrales, la valoración catastral de bienes inmuebles rústicos, la constancia documental y registral de la referencia catastral para estos mismos bienes, la aplicación de la normativa preexistente y el tratamiento de las referencias hechas a la misma, el tratamiento de los procedimientos en tramitación a la entrada en vigor del texto refundido y las referencias a la Ley General Tributaria, el régimen transitorio por la aplicación de la modificación de la letra b) del apartado 2 del artículo 7, la utilización de medios electrónicos y el régimen transitorio para la determinación del valor de referencia de cada inmueble.
- Las disposiciones finales regulan el título competencial, facultan al Gobierno para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de la ley y establecen, en la disposición final tercera, el régimen de determinación del valor de referencia.

El **ámbito de aplicación** de esta norma viene recogido en el apartado 2 del artículo 1 del texto refundido y se extiende a todo el territorio nacional, excepto País Vasco y Navarra, donde son de aplicación los regímenes forales especiales.

4.2. Concepto, naturaleza y principios rectores del Catastro español

El artículo 1 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario lo **define** como un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda y Función Pública en el que se describen bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales, tal y como se definen en esta ley.

Por lo que respecta a su **contenido**, el artículo 3 establece:



1. *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 de referencia, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral.*

2. *La certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características indicadas en el apartado anterior y obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, se incorporará en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por ley. Igualmente se incorporará en los procedimientos administrativos como medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles.*

El Catastro en España tiene una **naturaleza** eminentemente fiscal, separada del Registro de la Propiedad que se enfoca a garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Es por esta dualidad de funciones por la que el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario señala que, *salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos.*

No obstante, la relación entre ambas instituciones es cada vez más intensa a raíz de la publicación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, por la que se reforman la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, y el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Esta reforma tiene como finalidad incrementar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario simplificando la tramitación administrativa y reforzando la coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la propiedad. Para ello, se fomenta la utilización de los elementos tecnológicos para conseguir un intercambio fluido y seguro de datos entre ambas



instituciones con la finalidad de mejorar la representación gráfica de los inmuebles.

La ley define la coordinación entre la finca registral y la parcela catastral e introduce el concepto de parcela coordinada. Esta coordinación se hace constar en sede registral y catastral y se da publicidad a esta circunstancia en ambas instituciones. Así, la coordinación es uno de los atributos que forman parte de la descripción catastral de los bienes inmuebles y se incorpora al Catastro junto con el correspondiente código catastral. Otras disposiciones dictadas en desarrollo de esta modificación normativa son la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad y la Resolución de 8 de abril de 2021, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución de 29 de marzo de 2021, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales que pretende la mejorar la coherencia entre la descripción catastral de los inmuebles y la reflejada en los instrumentos públicos que acceden al Registro de la Propiedad.

El Catastro tiene una vocación universal por lo que, a diferencia del Registro de la Propiedad, es un registro de inscripción obligatoria y los inmuebles se describen en el Catastro conforme a lo dispuesto en el citado artículo 3 del texto refundido.

Finalmente, el artículo 4 regula la atribución de las competencias en materia catastral señalando que *la formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario, así como la difusión de la información catastral, es de competencia exclusiva del Estado. Estas funciones, que comprenden, entre otras, la valoración, la inspección y la elaboración y gestión de la cartografía catastral, se ejercerán por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de las*



distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes Administraciones, entidades y corporaciones públicas.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la superior función de coordinación de valores y la de aprobación de las ponencias de valores se ejercerán en todo caso por la Dirección General del Catastro.

El carácter preeminentemente tributario del Catastro español determina que los **principios rectores** que inspiran la regulación contenida en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario coincidan con los principios jurídicos generales recogidos en la Constitución que se aplican al sistema tributario español en su conjunto, como son el principio de legalidad, de generalidad, de justicia tributaria, de asignación equitativa de los recursos públicos, de moderación, de igualdad y no confiscatoriedad.

Tienen especial trascendencia en el ámbito catastral los principios de generalidad, que se plasma en la ya citada vocación universal del Catastro, que incorpora todos los bienes inmuebles y la asignación equitativa de los recursos públicos que se concreta el establecimiento de un sistema de valoración reglado y uniforme que abarca a todos los bienes inmuebles. Este sistema garantiza la coordinación a nivel nacional. La prevalencia de estos principios se recoge en el propio texto refundido en su exposición de motivos y en el apartado 1 del artículo 2 al señalar que la información catastral estará al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria y de asignación equitativa de los recursos públicos.

Asimismo, este artículo recoge otros principios informadores, específicos del Catastro Inmobiliario, como son el de colaboración con las Administraciones públicas, los juzgados y tribunales y el Registro de la Propiedad y la puesta a disposición de la información catastral para las políticas públicas y para los ciudadanos que requieran información sobre el territorio, en los términos previstos en el título VI del texto refundido.

En desarrollo de estos principio, adecuándolos al ámbito catastral, el artículo 46 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, recoge una serie de cuestiones para garantizar la aplicación de los principios de eficiencia, transparencia, seguridad jurídica, calidad, interoperabilidad e impulso a la



administración electrónica y a la productividad en la actividad catastral. En concreto, se señala:

1. En atención al principio de eficiencia y de acuerdo con el objetivo de actualización continua de la información catastral, se reducen los plazos de envío de información al Catastro por los notarios y se amplían los casos de comunicación por dichos fedatarios públicos y por los registradores de la propiedad, incrementando los supuestos en los que se sule la obligación de declarar por los titulares de los inmuebles.

2. En atención al principio de transparencia, se amplía la información catastral a disposición de la sociedad, tanto cartográfica como descriptiva de los inmuebles, mejorando la accesibilidad por medios electrónicos con las limitaciones que se deriven del régimen de protección de datos.

3. Para el refuerzo del principio de seguridad jurídica, se generaliza la utilización de la certificación catastral descriptiva y gráfica, el empleo de la cartografía catastral y se mejora la operatividad en la utilización de la referencia catastral.

4. A fin de incrementar la calidad de la información catastral, se amplía y mejora el procedimiento de comunicaciones y el diseño de nuevos mecanismos de conciliación de la información catastral con la realidad inmobiliaria, a cuyos efectos los notarios podrán participar en la solución de discrepancias y rectificación de errores.

5. En el marco del impulso al desarrollo de la administración electrónica, los procedimientos de acceso a la información catastral, comunicación y colaboración entre administraciones se desarrollarán preferentemente a través de medios telemáticos.

6. De acuerdo con el principio de impulso a la productividad la cartografía digital del Catastro será accesible de forma telemática y gratuita al menos a través de la Sede Electrónica del Catastro y del Geoportal de la Infraestructura de Datos Espaciales de España definido en la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre infraestructuras de los servicios de información geográfica de España.

4.3. Órganos colegiados en el ámbito catastral,

El artículo 4 del texto refundido establece la posibilidad de que el Catastro ejerza parte de sus funciones a través de las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes Administraciones, entidades y corporaciones públicas.

Esta colaboración no sólo se materializa a nivel funcional, fundamentalmente a través de la suscripción de convenios y otras fórmulas de colaboración, previstos en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y en el Título IV del Real Decreto 417/2006, sino también a nivel orgánico mediante la creación de una serie de órganos colegiados en los que participan los tres niveles de la Administración.

La regulación y funcionamiento de los órganos colegiados para la gestión catastral, se encuentra recogida en el artículo 5 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y desarrollado en el Título I del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, que regula, con el necesario nivel de detalle, el régimen de los órganos colegiados en el ámbito catastral. Estos órganos son ejemplos patentes de concurrencia de las tres Administraciones, esto es, la Estatal, la Autonómica y la Local, en una materia de interés común como es el Catastro Inmobiliario.

Los órganos colegiados interadministrativos en materia de Catastro, contemplados en el artículo 1 del Reglamento, operan a nivel nacional o territorial.

Son órganos colegiados de ámbito nacional, adscritos a la Dirección General del Catastro, de conformidad con el artículo 6 del Real Decreto 682/2021, de 3 de agosto, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Hacienda y Función Pública y se modifica el Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales, los siguientes:

- El Consejo Superior de la Propiedad Inmobiliaria.
- La Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.
- La Comisión Técnica de Cooperación Catastral.

Con nivel territorial, inferior al nacional, se crean estos otros órganos colegiados:

- Las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria.
- Los Consejos Territoriales de la Propiedad Inmobiliaria.
- Las Juntas Periciales municipales del Catastro.

El funcionamiento de estos órganos colegiados en el ámbito catastral se regula de manera específica en el artículo 2 del Real Decreto 417/2006 siendo de aplicación, en todo lo no previsto por este, la regulación que hace la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público en cuanto al régimen de funcionamiento, convocatorias, reuniones y régimen de adopción de acuerdos. Así:

Estos órganos colegiados quedarán válidamente constituidos en primera convocatoria cuando estén presentes el Presidente o el Vicepresidente y el Secretario o, en su caso, quienes les sustituyan, y al menos la mitad de sus miembros. En segunda convocatoria, que se realizará transcurrida una hora desde la señalada para la primera, será suficiente con que estén presentes, al menos, un tercio de los miembros del correspondiente órgano colegiado, entre los que se deberán encontrar el Presidente o Vicepresidente, y el Secretario o, en su caso, quienes les sustituyan.

En caso de vacante, ausencia, enfermedad u otra causa legal, el Presidente será sustituido por el Vicepresidente o por quien hubiera sido nombrado expresamente a tal efecto y, en su defecto, por el miembro del órgano colegiado de mayor jerarquía, antigüedad y edad, por este orden, de entre sus componentes.

La sustitución de los vocales se realizará por quienes hubieran sido expresamente nombrados a tal efecto.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los miembros presentes, dirimiendo el Presidente con su voto los empates que pudieran producirse.

Podrán incorporarse a las reuniones, con voz pero sin voto, cualesquiera otras personas o representantes de Administraciones públicas, cuando se

encuentren directamente interesadas en alguno de los temas a tratar o se considere conveniente su asesoramiento, y que, en razón de ello, hubieran sido especialmente invitadas por la Presidencia.

Los miembros de los órganos colegiados ostentarán los derechos económicos previstos en el Real Decreto 462/2002, de 24 de mayo, sobre indemnizaciones por razón del servicio.

4.3.1. El Consejo Superior de la Propiedad Inmobiliaria.

Se regula en los artículos 3 y 4 del Real Decreto 417/2006.

a) Composición (artículo 3)

El Consejo Superior de la Propiedad Inmobiliaria está integrado por los representantes de la Administración General del Estado o de sus organismos y entidades dependientes y de las Administraciones Autonómica y Local enumerados en el artículo 3 del Real Decreto 417/2006, bajo la presidencia del Secretario de Estado de Hacienda.

b) Funciones (artículo 4)

Corresponden al Consejo Superior de la Propiedad Inmobiliaria las siguientes funciones:

a) El análisis de los criterios generales que deben regir la valoración catastral de los bienes inmuebles.

b) El estudio de los criterios generales que deben presidir la colaboración con las comunidades autónomas y con las entidades locales en el desarrollo de las funciones encomendadas a la Dirección General del Catastro.

c) El estudio de las propuestas de modificaciones normativas en materia catastral y el informe, de naturaleza facultativa, de éstas.

d) La realización de análisis y propuestas relacionadas con la fiscalidad inmobiliaria.

e) Recibir información sobre los resultados de gestión de la Dirección General del Catastro y del observatorio catastral del mercado inmobiliario.

f) *El estudio de cualquier otra cuestión que le sea sometida por el Presidente del Consejo.*

4.3.2. Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

La composición y funciones de este órgano colegiado están reguladas en los artículos 5 y 6 del Real Decreto 417/2006.

a) Composición (artículo 5).

La Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, está integrada por los representantes de la Administración General del Estado o de sus organismos y entidades dependientes y de las Administraciones Autonómica y Local enumerados en el artículo 5 del Real Decreto 417/2006, bajo presidencia del Director General del Catastro, que podrá delegar en el Subdirector General de Valoración e Inspección.

b) Funciones (artículo 6).

Corresponden a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria las siguientes funciones:

a) Proponer al Ministro de Hacienda y Función Pública los módulos y criterios de valoración, a efectos catastrales, de los bienes inmuebles.

b) Aprobar los criterios marco de coordinación nacional de valores catastrales con el objeto de garantizar la debida equidad.

c) Resolver las discrepancias que les sean elevadas por las Juntas Técnicas Territoriales, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.g) del Real Decreto.

d) Conocer el informe anual sobre el mercado inmobiliario a que se refieren los artículos 11.a) y 12.e) del Real Decreto.

e) Verificar que las Ponencias de valores cuyo ámbito territorial comprenda más de una Comunidad Autónoma se ajustan a los criterios de coordinación establecidos conforme al apartado b).

f) Informar, previamente a su aprobación, las Ponencias de valores especiales cuyo ámbito territorial se extienda a más de una comunidad autónoma.

g) Cualesquiera otras que les pueda encomendar el Presidente de la Comisión.

4.3.3. Comisión Técnica de Cooperación Catastral.

Prevista en el artículo 5 del texto refundido y regulada en los artículos 7 y 8 del Real Decreto 417/2006.

a) Composición (artículo 7)

La Comisión Técnica de Cooperación Catastral está integrada por los representantes del Ministerio de Hacienda y Función Pública y de la Administración Local enumerados en el artículo 7 del Real Decreto 417/2006, siendo presidida por el Director General del Catastro o funcionario en quien delegue, que tendrá el rango de Subdirector General.

b) Funciones (artículo 5 del texto refundido y 8 del Real Decreto 417/2006)

El artículo 5 del texto refundido le atribuye funciones relacionadas con el estudio y asesoramiento en materia catastral y la cooperación en el desarrollo de las fórmulas de colaboración en la gestión catastral y en la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. El artículo 8 del Real Decreto 417/2006 establece que son funciones de la Comisión:

a) El informe, de naturaleza facultativa, de las propuestas de modificaciones normativas en materia de colaboración entre las entidades locales y la Dirección General del Catastro, tanto en la gestión catastral como en la gestión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

b) Informar los proyectos de resolución sobre los formatos de intercambio de información y sobre los medios informáticos, electrónicos y telemáticos que se utilicen para la colaboración entre la Dirección General del Catastro y las entidades locales.

c) Impulsar y cooperar en el desarrollo e implantación de las fórmulas de colaboración en la gestión catastral y en la gestión del Impuesto sobre Bienes

Inmuebles previstas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y proponer nuevas fórmulas de colaboración entre la Dirección General del Catastro y las entidades locales.

d) Evaluar el funcionamiento de las fórmulas de colaboración establecidas, para lo cual deberá ser informada de sus resultados anualmente.

e) El estudio o propuesta de cuantos otros asuntos relativos a la cooperación y colaboración en las materias de su competencia someta a su consideración el Presidente, ya sea por propia iniciativa o a propuesta de los representantes de la Dirección General del Catastro o de las entidades locales.

En el seno de la Comisión Técnica de Cooperación Catastral se podrán crear subcomisiones de trabajo y estudio de los diferentes asuntos, en las que la Comisión podrá delegar el ejercicio de sus funciones.

4.3.4. Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria

La composición y funciones de este órgano colegiado están reguladas en los artículos 10 y 11 del Real Decreto 417/2006.

Son órganos colegiados creados en cada una de las Delegaciones Especiales de Economía y Hacienda, excepto en Navarra y País Vasco como órgano técnico de coordinación de valores catastrales en el ámbito territorial de su competencia.

En el caso de las Ciudades de Ceuta y Melilla, las funciones de las Juntas Técnicas Territoriales corresponderán a los respectivos Consejos Territoriales de la Propiedad Inmobiliaria.

a) Composición (artículo 10)

Las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria están integradas por los representantes del Ministerio de Hacienda y Función Pública, de la comunidad autónoma y de las entidades locales del ámbito de la correspondiente Delegación Especial de Economía y Hacienda enumerados en el artículo 10 del Real Decreto 417/2006. Está presidida por el Delegado especial

de Economía y Hacienda, que podrá delegar en el Gerente regional del Catastro, que actúa como Vicepresidente.

b) Funciones (artículo 11)

Corresponden a las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria las siguientes funciones:

a) Recibir el informe anual sobre el mercado inmobiliario regulado en el artículo 12.e) y elevarlo a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

b) Formular las propuestas coordinadas de valores relativas al ámbito de su competencia y elevarlas a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

c) Acordar la delimitación de áreas económicas homogéneas, asignando a cada una los módulos básicos de valoración, valores de referencia, banda de coeficientes y cualquier otro parámetro que corresponda de conformidad con los criterios marco fijados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, comunicándolo a efectos de su aplicación a las Gerencias del Catastro afectadas.

d) Definir el campo de aplicación de los coeficientes correctores respecto de los que la normativa de valoración catastral así lo prevea y autorizar su aplicación efectiva en las Ponencias de valores.

e) Verificar que las Ponencias de valores remitidas por las Gerencias del Catastro se ajustan a los criterios de coordinación a los que se refiere el párrafo c) anterior, siempre que no tengan ámbito territorial superior al de la comunidad autónoma.

f) Coordinar e informar, previamente a su aprobación, las Ponencias de valores especiales cuyo ámbito territorial comprenda el de más de un Consejo Territorial de la Propiedad Inmobiliaria de su ámbito.

g) Proponer a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria el acuerdo por el que se resuelvan las discrepancias que se susciten en materia de coordinación de Ponencias de valores, cuando las correcciones efectuadas no supongan, a juicio de la Junta, subsanación de las observaciones formuladas, conforme a lo previsto en el párrafo d) del artículo siguiente.

h) Cualesquiera otras actuaciones que les pueda encomendar la Dirección General del Catastro o la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

El artículo 12 del Real Decreto 417/2006 regula las funciones del ponente de la Junta Técnica entre las que destacan la realización de estudios técnico-económicos para la coordinación de los valores, informar y proponer las Ponencias de valores que deban someterse a la consideración de la Junta Técnica y extender la correspondiente diligencia de coordinación, elaborar un informe anual sobre el mercado inmobiliario y asesorar a la Junta Técnica Territorial y desarrollar las actividades necesarias para la preparación de cuantos asuntos se sometan a su consideración.

4.3.5. Consejos Territoriales de la Propiedad Inmobiliaria

La composición y funciones de este órgano colegiado están reguladas en los artículos 14 y 15 del Real Decreto 417/2006.

Es un órgano adscrito a la Delegación de Economía y Hacienda y ejerce sus competencias sobre el ámbito territorial de aquélla, salvo en las Delegaciones de Economía y Hacienda de Madrid y Barcelona, en las que, de conformidad con lo establecido en la Orden EHA/2386/2007, de 26 de julio, que establece el ámbito territorial de los Consejos Territoriales de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid y Barcelona, en cumplimiento del artículo 13 del Real Decreto 417/2006, existen dos Consejos Territoriales de la Propiedad Inmobiliaria (Madrid-Capital y Madrid-Provincia y Barcelona-Ámbito Metropolitano y Barcelona-Provincia).

a) Composición (artículo 14)

Los Consejos Territoriales de la Propiedad Inmobiliaria estarán formados por los representantes del Ministerio de Hacienda y Función Pública, de la comunidad autónoma y de las entidades locales existentes en el área de competencia del respectivo Consejo enumerados en el artículo 14 del Real Decreto 417/2006. La presidencia corresponde a los Delegados de Economía y Hacienda, salvo en los Consejos de Madrid-Capital y Barcelona-Ámbito Metropolitano, que serán presididos respectivamente por los alcaldes de Madrid

y Barcelona. En estos dos Consejos existirá una vicepresidencia que corresponderá al Delegado de Economía y Hacienda.

En caso de vacante, ausencia o enfermedad, el presidente del Consejo será sustituido por el Gerente del Catastro. En los Consejos Territoriales de Madrid-Capital y Barcelona- Ámbito Metropolitano dicha sustitución recaerá en el concejal que designe su presidente.

b) Funciones (artículo 15 Reglamento)

Corresponderán a los Consejos Territoriales de la Propiedad Inmobiliaria las siguientes funciones:

a) Informar los proyectos de convenios de colaboración u otras formas de cooperación con las entidades locales en materia catastral y evaluar el resultado de su ejecución, efectuando las propuestas que procedan.

b) Aprobar las Ponencias de valores, cuando la competencia le haya sido delegada por la Dirección General del Catastro.

c) Informar las Ponencias de valores especiales que no excedan de su ámbito territorial y superen el ámbito municipal, salvo cuando les haya sido delegada su aprobación.

d) Informar, cuando así les sea requerido por el Presidente, las solicitudes de carácter genérico relativas a información catastral presentadas por las Administraciones públicas.

e) Conocer los resultados de la gestión anual desarrollada por la Gerencia del Catastro así como el grado de colaboración de las entidades locales, según lo previsto en este real decreto.

f) Elegir, mediante el voto exclusivo de los vocales de las entidades locales, a los representantes de las mismas en la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria.

g) Informar o conocer de cuantos otros asuntos sean sometidos a su consideración por el Presidente en cada reunión.

4.3.6. Juntas Periciales Municipales del Catastro.

Estos órganos colegiados están previstos en el artículo 5 del texto refundido al establecer que en cada Municipio podrá constituirse una junta pericial que podrá intervenir, como órgano de asesoramiento, apoyo y colaboración, en la tramitación de los procedimientos catastrales que afecten a bienes inmuebles rústicos. La composición y funciones de las juntas periciales se regulan en los artículos 16 y 17 del Real Decreto 417/2006.

a) Ámbito y composición (artículo 16).

La Junta estará formada por los representantes de la Gerencia del Catastro y de las entidades locales enumerados en el artículo 16 del Real Decreto 417/2006, bajo la presidencia del Alcalde.

Se procederá a la renovación de los vocales designados por la entidad local en el plazo de tres meses desde la celebración de elecciones municipales. Hasta dicho momento continuarán ejerciendo sus funciones los vocales designados con anterioridad.

b) Funciones (artículo 17).

Las Juntas Periciales desarrollarán, cuando así se solicite por las Gerencias del Catastro, funciones de asesoramiento y apoyo en los trabajos de identificación de los linderos, calificación y clasificación de las fincas rústicas del término municipal, así como en la obtención de la información necesaria para la determinación de la titularidad.

Tema 5

Los bienes inmuebles. Concepto civil y catastral de bien inmueble. La parcela catastral: Diferencias con la finca registral. Clasificación de los bienes inmuebles a efectos catastrales. Régimen transitorio de clasificación. La descripción catastral de los bienes inmuebles.

5.1. Los bienes inmuebles. Concepto civil y catastral de bien inmueble.

El Diccionario panhispánico del español jurídico define bien como cosa que puede ser susceptible de apropiación. Incluyendo todas las cosas o elementos patrimoniales, corporales o incorpóreas, susceptibles de adquisición y transmisión.

Desde un punto de vista civil, hay que acudir al Título I del Libro Segundo del Código Civil para que, en su artículo 333, se clasifiquen los bienes en muebles o inmuebles, al manifestar: *“Todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación se consideran como bienes muebles o inmuebles”*.

Aunque por su naturaleza ya existía esta diferenciación en el derecho romano, en cuanto a su adquisición, tráfico y reivindicación, la distinción entre bienes muebles e inmuebles procede del derecho germánico y se desarrolla en el derecho visigodo y medieval. Esta diferencia no obedece a la posibilidad material de la movilidad de las cosas, si no que el que un bien sea mueble o inmueble está relacionado con la relevancia individual o social que pueda tener. A partir de esta diferencia se crea una separación total entre unos bienes y otros que permea en todos los ámbitos del derecho, con especial incidencia en su tráfico y protección. En este desarrollo inicial del concepto civil de bienes muebles e inmuebles destaca la fórmula práctica «Lo que el fuego destruye es mueble» que ayudaba a diferenciarlos. En el derecho altomedieval la categoría de bienes muebles e inmuebles adquiere su máxima expresión y desde las Partidas de Alfonso X se diferencia claramente el bien mueble del inmueble. Así, el primero viene definido como cosa que se mueve por si o bien las cosas que pueden ser movidas por otro; por el contrario, son bienes inmuebles los que no pueden moverse, incluyendo las cosechas, mientras estén unidas a la tierra, y los edificios, en un claro alejamiento del concepto germánico anterior. Además,

los juristas van incluyendo como bienes inmuebles cosas que hasta ese momento no habían tenido una consideración jurídica especial, pero que, al evolucionar la sociedad, necesitan regulación.

5.1.1. Bienes inmuebles según el Código Civil.

El artículo 334 del Código Civil contiene una exhaustiva enumeración de bienes que califica como bienes inmuebles. Nuestra doctrina, inspirándose en la francesa, ha dividido el contenido de este artículo 334 en bienes inmuebles por naturaleza, por incorporación, por destino y por analogía.

5.1.1.1. Bienes inmuebles por naturaleza.

En esta categoría se debe incluir el bien inmueble genuino, el suelo, o en palabras de nuestro Código Civil, *las tierras*. También se incluyen en esta categoría *“las minas, canteras y escoriales, mientras su materia permanece unida al yacimiento, y las aguas vivas o estancadas”*.

5.1.1.2. Bienes inmuebles por incorporación.

Además del suelo, el Código Civil considera bienes inmuebles los que se le incorporan:

- *“Edificios, caminos y construcciones de todo tipo adheridas al suelo”*.
- *“Los árboles y plantas y los frutos pendientes mientras estuvieren unidos a la tierra o formaren parte integrante de un bien inmueble”*.
- *“Todo lo que esté unido a un inmueble de manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto”*.

La cualidad de inmobiliarios de este tipo de bienes está determinada por estar adheridos a un inmueble, pero esta unión debe ser en todo caso fija y permanente, no solo por el acto volitivo de quien provocó la unión, sino por la vinculación física desde una perspectiva social. Esta perspectiva social es, según Lacruz Berdejo, un aspecto significativo puesto que, para negar la condición inmobiliaria de algo establecido sobre el suelo, es preciso que la sociedad perciba que la cosa unida no forma parte integrante del inmueble.

5.1.1.3 Bienes inmuebles por destino.

Son bienes inmuebles por destino aquellos bienes muebles cuyo propietario pone al servicio de un bien inmueble o que, en algunos casos, están asignados a un sitio fijo, aunque carezcan de relación de servicio. Es conveniente precisar que la doctrina indica que no deben considerarse bienes inmuebles por destino aquellos bienes muebles que, junto con los inmuebles, han sido puestos al servicio de otro fin, ya que, en este caso, cada uno de ellos conserva su propia naturaleza.

En estos casos la cosa accesoria sigue a la principal y se considera que forma parte de ella a la hora de enajenarla o cuando es objeto de derechos, o cuando se embarga. Sin embargo, la cosa mueble no pierde su individualidad, conservando los derechos que pudiesen tener sobre ella terceros antes de que se sustanciase el acto de destino.

Según el artículo 334 del Código Civil, son inmuebles por destino los siguientes bienes:

- *“Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo”.*
- *“Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, y que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la explotación misma”.*
- *“Los abonos destinados al cultivo de una heredad que estén, en las tierras donde hayan de utilizarse”.*
- *“Los diques y las construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa”*

5.1.1.4. Bienes inmuebles por analogía.

En esta categoría incluye el Código Civil “*las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles*”.

Los derechos no son en sí mismos bienes inmuebles, sino que recaen sobre bienes inmuebles, no siendo indispensable a los efectos de este precepto que la concesión atribuya derechos sobre inmuebles al concesionario. Es decir, que debe entenderse, a juicio de parte de la doctrina, que el legislador, a determinados derechos y por su relación con un bien inmueble o por su trascendencia económica y fácil identificación y localización, les atribuye el trato jurídico reservado a los bienes inmuebles.

5.1.1.5. Viveros y obras semejantes.

El apartado 2 del artículo 334 del Código Civil, añadido por la Ley 17/2021, de 15 de diciembre, de modificación del Código Civil, la Ley Hipotecaria y la Ley de Enjuiciamiento Civil, sobre el régimen jurídico de los animales, establece que quedan sometidos al régimen de los bienes inmuebles los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente. Sin perjuicio de la consideración de los animales como seres sintientes y de las leyes especiales que los protegen.

5.1.2. Bienes inmuebles según el concepto catastral.

Tal y como se señala en la Exposición de Motivos del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el concepto de bien inmueble es una de las piezas fundamentales de la institución. Se regulación toma cuerpo en el Capítulo I del Título I del mencionado texto refundido.

Así, el apartado 1 del artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2004, regula que:

“A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en

un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios proindiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble”.

En el apartado 2 de este mismo artículo 6, se enumeran una serie de bienes que poseen la misma calificación:

- Los elementos privativos susceptibles de aprovechamiento independiente, sometidos al régimen especial de propiedad horizontal.
- El conjunto constituido por elementos privativos mutuamente vinculados y adquiridos en unidad de acto y, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, los trasteros y las plazas de estacionamiento en pro indiviso adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular.
- Los bienes inmuebles de características especiales.
- El ámbito espacial de un derecho de superficie y una concesión administrativa sobre los bienes inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se hallen afectos.

En referencia a los trasteros y plazas de estacionamiento en pro indiviso hay que señalar que de acuerdo con la Disposición transitoria segunda del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no será obligatoria su inscripción cuando hayan sido adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular mediante escritura pública formalizada con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto. En tal caso, la comunidad, con la conformidad de todos los comuneros, o cada uno de ellos individualmente, podrá solicitar voluntariamente su incorporación al Catastro Inmobiliario, con efectos a partir del día siguiente al de la solicitud.

5.2. La parcela catastral: Diferencias con la finca registral.

La legislación hipotecaria nunca ha definido el concepto de finca registral, revelándose insuficiente el concepto de inmueble establecido en el Código Civil, puesto que los inmuebles por naturaleza no agotan el concepto de finca. Esta laguna obligó a pronunciarse doctrinalmente, distinguiendo:

- Finca en sentido material o civil, como porción delimitada de la superficie terrestre, edificada o no, cerrada por línea poligonal y que pertenece a un solo propietario o a varios en pro indiviso.
- Finca en sentido registral, que ahonda en el concepto anterior añadiendo la condición de ser susceptible de abrir folio registral.

En tiempos recientes, la definición de finca en general, e incluso registral, se ha sustanciado en la legislación urbanística. Así, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 26.1.a) que la finca es *“la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral”*.

En resumen, desde el punto de vista registral, finca no es necesariamente una superficie delimitada por los cuatro puntos cardinales o individualizada por signos físicos; al contrario, la cualidad de finca registral la determina una circunstancia meramente formal; así, finca es todo lo que abre folio registral ya que exige, al menos, una conexión económica.

Por su parte, se entiende por parcela catastral a la porción de terreno continua delimitada por una línea poligonal cerrada incluida en un mismo polígono y que pertenece a un solo propietario o a varios en situación de pro indiviso, y perteneciente a un término municipal.

Todo esto desemboca en las siguientes diferencias entre ambos conceptos:

- La descripción del dominio responde a un complejo entramado de consentimientos y declaraciones subjetivas de tipo técnico-jurídicas, y

de calificaciones registrales que determinan una serie de efectos jurídicos, que no son aplicables a las parcelas catastrales.

- La finca registral es un concepto jurídico, que puede ser que no tenga apariencia tangible. Por el contrario, la parcela catastral es un concepto de puro hecho, basado en la apariencia o tangibilidad, representando el uso del propietario y prescindiendo de cualquier consideración jurídica.
- La vocación de universalidad de la parcela catastral no tiene correspondencia en la finca registral. El catastro tiene vocación y necesidad de universalidad para ofrecer un fiel retrato de la riqueza nacional. Por ello, necesita de la determinación exacta de la situación física de todas y cada una de las parcelas a las que se les haya asignado un uso. Sin embargo, en el Registro de la Propiedad, la inscripción es voluntaria, por lo que su información es discontinua o parcial.
- El Catastro tiene necesidad de actualización, pues un Catastro desactualizado es un Catastro inútil. La protección de la institución registral produce los mismos efectos cualquiera que sea el grado de actualidad de la descripción de la finca, puesto que la actualización se realiza a instancias del propietario.
- Existencia rogada de las fincas registrales y de oficio de las parcelas catastrales. Es el individuo quien acude al Registro en busca de protección. Frente a esto, el procedimiento de revisión catastral se inicia de oficio y afecta a todas las parcelas del ámbito territorial revisado, al que se somete a operaciones de carácter físico, sin intervención o con intervención moderada del titular de la parcela.
- Los efectos que producen una y otra institución son distintos, pues solo el Registro de la Propiedad da fe del contenido del dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles.
- Los distintos intereses a que responden ambas instituciones. El Registro de la Propiedad obedece a un interés social, pero desde el punto de vista de la suma de intereses particulares para dar fe de los derechos reales inmobiliarios individualizados sobre las fincas, para

permitir un tráfico jurídico seguro. El Catastro, por su parte, también responde a un interés social, pero de carácter público, constituido por el interés de las Administraciones públicas de respetar los principios de generalidad y justicia tributaria.

- El objeto del Registro de la Propiedad es dar fe de las titularidades jurídicas reales sobre las fincas, como porción del terreno identificada, delimitada y creada por el dominio de su titular, mientras que las parcelas catastrales se fijan en el uso que se da al suelo, derivado de su apariencia tangible.

5.3. Clasificación de los bienes inmuebles a efectos catastrales.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 6.4 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, los bienes inmuebles se clasifican catastralmente en urbanos, rústicos y de características especiales.

En el apartado 1 del artículo 7 del mencionado texto legal se establece que el carácter urbano o rústico de un inmueble depende de la naturaleza de su suelo.

En el apartado 2 del mismo artículo se especifica que se entiende por suelo de naturaleza urbana:

- El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.
- Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.
- El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

- El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.
- El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

Se completa la enumeración de lo que se entiende como suelo de naturaleza urbana descartando el suelo que integre los bienes inmuebles de características especiales.

Con respecto al suelo de naturaleza rústica, la norma lo define residualmente en el apartado 3 del ya mencionado artículo 7, al especificar que: *“Se entiende por suelo de naturaleza rústica aquel que no sea de naturaleza urbana conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales”*.

Por su parte, los bienes inmuebles de características especiales se definen en el artículo 8 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, donde se regula que son aquellos que constituyen un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble.

La norma establece que se consideran bienes inmuebles de características especiales los comprendidos en los siguientes grupos:

- Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refino de petróleo, y las centrales nucleares.
- Las presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.

- Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.
- Los aeropuertos y puertos comerciales.

Se debe señalar que, a efectos de la inscripción de estos inmuebles en el Catastro y de su valoración, no se excluirá la maquinaria integrada en las instalaciones, ni aquella que forme parte físicamente de las mismas o que esté vinculada funcionalmente a ellas.

El Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, completa, en su artículo 23, la definición de los bienes inmuebles de características especiales integrándolos en los siguientes grupos:

- Grupo A:
 - A.1 Los destinados a la producción de energía eléctrica que de acuerdo con la normativa de regulación del sector eléctrico deban estar incluidos en el régimen ordinario. No obstante, los bienes inmuebles destinados a la producción de energía hidroeléctrica solo se integrarán en este grupo cuando, no estando incluidos en el Grupo B, superen los 10 MW de potencia instalada. En este último supuesto, también formarán parte del inmueble los canales, tuberías de transporte u otras conducciones que se sitúen fuera de las parcelas, incluido el embalse o azud, y que sean necesarias para el desarrollo de la actividad de obtención o producción de energía hidroeléctrica.
 - A.2 Los destinados a la producción de gas, entendiéndose incluida en ésta, tanto la extracción del yacimiento como la regasificación, o actividad de transformación del elemento líquido en gaseoso, así como la licuefacción, siempre que estas actividades se destinen principalmente al suministro final a terceros por canalización.
 - A.3 Los destinados al refino del petróleo.
 - A.4 Las centrales nucleares.

- Grupo B: Los embalses superficiales, incluido su lecho o fondo, la presa, la central de producción de energía hidroeléctrica, el salto de agua y demás construcciones vinculadas al proceso de producción, así como los canales, tuberías de transporte u otras conducciones que se sitúen fuera de las parcelas y que sean necesarias para el desarrollo de la actividad de obtención o producción de energía hidroeléctrica, siempre que tengan las dimensiones o capacidad de embalse o de desagüe propios de las grandes presas conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial. En todo caso, se exceptúan los destinados exclusivamente al riego.
- Grupo C: Las autopistas, carreteras y túneles cuando, en cualquiera de ellos, se encuentre autorizado el establecimiento de peaje de acuerdo con la legislación sectorial.
- Grupo D:
 - D.1 Los aeropuertos, entendiéndose como tales los así definidos por la legislación sectorial.
 - D.2 Los puertos comerciales.

Es importante remarcar que el inciso del Grupo A, subgrupo A.1 “*que de acuerdo con la normativa de regulación del sector eléctrico deban estar incluidos en el régimen ordinario*”, ha sido declarado nulo de pleno derecho por la Sentencia de 30 de mayo de 2007, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo (BOE nº 302, de 18 de diciembre de 2007), por infracción del principio de jerarquía normativa.

La definición de bienes inmuebles de características especiales rompe con la de parcela de terreno perfectamente delimitada e incluye en un único bien aquellos elementos que tienen un carácter unitario y responden a un fin común. Aunque a cada uno de estos bienes inmuebles le corresponde una referencia catastral única, como consecuencia de su complejidad, pueden contar con varios recintos individualizados y extenderse en diversos términos municipales.

5.4. Régimen transitorio de clasificación.

La Disposición transitoria primera, relativa a la Clasificación de bienes inmuebles y contenido de las descripciones catastrales, del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario regula que la clasificación de los bienes inmuebles rústicos y urbanos se aplicará a partir del primer procedimiento de valoración colectiva de carácter general realizado con posterioridad al 1 de enero de 2003. Hasta ese momento, los inmuebles que figuren o se den de alta en el Catastro, mantendrán la naturaleza que les correspondería conforme a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario.

Conviene traer a colación lo dispuesto en la Disposición transitoria séptima del mencionado texto refundido, relativa al régimen transitorio para la aplicación de la letra b) del apartado 2 del artículo 7, que hace referencia a suelos con la consideración de urbanizables o que se prevea o permita su paso a la situación de suelo urbanizado.

En esta Disposición transitoria séptima se regula que el cambio de naturaleza de los bienes inmuebles urbanos cuya clasificación no se corresponda con lo establecido en el artículo 7.2.b), será de aplicación a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie tras su entrada en vigor. Este procedimiento se ajustará a lo dispuesto en el artículo 30.2.g), valoración de inmuebles rústicos por localización, con la salvedad de que será efectivo el 1 de enero del año en que se inicie dicho procedimiento.

En lo relativo a las construcciones ubicadas en suelo rústico que no resulten indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, la Disposición transitoria primera, señala que mantendrán su naturaleza urbana hasta la realización, con posterioridad al 1 de enero de 2006, de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, cualquiera que sea la clase de inmuebles a los que se refiera, o de carácter parcial que los incluya expresamente.

En consecuencia, esto conlleva la determinación simultánea de un nuevo valor catastral para todos aquellos inmuebles que cuenten con una construcción en suelo de naturaleza rústica, con la excepción de aquellos cuyo valor haya sido determinado de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta, en

la que se regula la valoración de las construcciones indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales ubicadas en suelo rústico.

Así, estos valores, en tanto no se aprueben las normas reglamentarias de valoración de inmuebles rústicos, se obtendrán aplicando las siguientes reglas:

- El valor del suelo de la superficie ocupada por las construcciones se determinará por aplicación de los módulos específicos que se aprueben por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.
- El valor de la construcción se obtendrá por aplicación de idénticas reglas a las que se determinen para la obtención del valor de las construcciones de los bienes inmuebles urbanos en la ponencia de valores de la que trae causa el procedimiento de valoración colectiva.
- El valor catastral del inmueble resultará de la suma de dos componentes, de los cuales el primero se calculará mediante la suma de los valores resultantes de las reglas anteriores afectado por el coeficiente de referencia al mercado vigente para los inmuebles urbanos, y el segundo estará constituido, en su caso, por el valor catastral vigente del suelo del inmueble no ocupado por construcciones.

Con respecto a los bienes inmuebles de características especiales, la misma Disposición transitoria primera, en su apartado 2, regula que aquellos que, a la entrada en vigor la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, constaran en el Catastro conforme a su anterior naturaleza, mantendrán, hasta la entrada en vigor de los nuevos valores resultantes de las ponencias especiales que se aprobarán antes del 31 de diciembre de 2007 su valor catastral, sin perjuicio de su actualización cuando proceda, así como el régimen de valoración. Añadiendo que la incorporación de los restantes inmuebles que tengan la condición de bienes inmuebles de características especiales se practicará antes del 31 de diciembre de 2005.

El contenido de esta Disposición transitoria primera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario procede de la disposición transitoria primera de

la Ley 48/2002, de 23 de diciembre. La clasificación de los bienes inmuebles era, en esta Ley 48/2002, la principal novedad con respecto a la normativa anterior, y se centraba en la consagración de la naturaleza del suelo como criterio clasificatorio y en la creación de la categoría de los bienes inmuebles de características especiales. La aplicación de esta nueva clasificación era compleja, por lo que se procedió a su protección mediante un periodo de adaptación y el establecimiento de unas reglas al respecto. Estas reglas se regularon en la ya mencionada disposición transitoria primera de la Ley 48/2002 y, consecuentemente, se refundieron en el Real Decreto Legislativo 1/2004.

5.5. La descripción catastral de los bienes inmuebles.

La descripción catastral de los bienes inmuebles está regulada en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en el que se señala que *“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 de referencia, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero”*.

Este precepto ha sido modificado en varias ocasiones. Así, mediante la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se incorpora el siguiente añadido: *“Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral”*.

Sucesivamente, la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018, incorpora en la enumeración el concepto *valor de referencia de mercado*; y la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, sustituye el concepto anterior por el de *valor de referencia*. Esta última modificación se efectúa en consonancia con las

modificaciones realizadas tanto en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados como en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Es conveniente señalar que de acuerdo con el artículo 73 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, la información que contenga datos catastrales de carácter protegido relativos a personas físicas queda sometida al régimen jurídico de obligaciones y responsabilidades previsto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal. Así, cualquier persona puede acceder a la información catastral relativa a localización del inmueble, referencia catastral, superficie, uso o destino, clase de cultivo o aprovechamiento, calidad de la construcción o cartografía. Mientras que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 53 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, tan solo pueden acceder a los datos protegidos el titular catastral o, en su caso, las personas o entidades que actúen con su consentimiento expreso, específico y por escrito o cuando una ley excluya dicho consentimiento o sea recabada la información en alguno de los supuestos de interés legítimo recogidos en el mismo texto refundido. Por su parte, el artículo 51 del mismo texto legal especifica que los datos catastrales protegidos son:

- El nombre, apellidos, razón social, código de identificación y domicilio de quienes figuren inscritos en el Catastro como titulares.
- El valor catastral y los valores catastrales del suelo y, en su caso, de la construcción de cada inmueble individualizado.

Con respecto al valor de referencia debe apuntarse que no estará protegido y que podrá conocerse de forma permanente en la Sede Electrónica del Catastro.

En este mismo artículo 3 del texto refundido, en su redacción original, se establecía que, a los solos efectos catastrales, salvo prueba en contrario, y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos. Esta presunción de veracidad de los datos catastrales fue modificada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, al redactarla en los



siguientes términos: *“Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos”*.

De este modo, la presunción legal de certeza, que antes solo tenía validez a efectos catastrales, ha de entenderse, tras la modificación, que vincula a todos. De esta forma, de acuerdo con el artículo 10.2 del texto refundido, el titular catastral que cumpla con su obligación de colaborar con el Catastro Inmobiliario, suministrándole cuantos datos, informes o antecedentes resulten precisos para su gestión, puede aprovechar esta presunción.

Obviamente, se trata de una presunción legal *iuris tantum*, es decir, que permite prueba en contrario, aunque soporta la carga aquel que pretenda desvirtuarla.

Contra dicha presunción solo prevalecen los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad, ya que entre los datos protegidos por la presunción de certeza se encuentran el titular catastral y su derecho, que, en caso de discrepancia, no pueden prevalecer sobre el titular y su derecho inscrito, salvo que la fecha del título por el que se incorpora al Catastro el nuevo titular, sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad, tal y como se regula en el apartado 4 del artículo 9 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario: *“En el caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad”*.

Bibliografía.

- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.



- Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.
- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- *Bien inmueble*. Diccionario panhispánico del español jurídico. <https://dpej.rae.es/lema/bien-inmueble>.
- *Bien*. Diccionario panhispánico del español jurídico. <https://dpej.rae.es/lema/bien>.
- Va Aiguaviva, M. (1991). *Coordinación entre el catastro y el registro de la propiedad*. Revista CT Catastro Nº 9 (Julio 1991).
- Berné, J.L., Femenía, C. y Benítez, E. (2008). *Catastro en España*. Editorial Universitat Politècnica de València.
- Fandos, P. (2016). *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales: la base gráfica registral*. Editorial Tirant lo Blanch.
- Bericochea, B. y Bachiller, L. (2011). *Los bienes inmuebles de características especiales. Revisión de una nueva categoría de inmuebles en el Catastro español*. Revista CT Catastro Nº 71 (Abril 2011).
- Bauzá Cardona, G.J. (2003). *El régimen transitorio en la nueva normativa reguladora del Catastro y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles*. Revista CT Catastro Nº 47 (Abril 2003).
- *Preguntas frecuentes*. Portal de la Dirección General del Catastro. <https://www.catastro.meh.es/esp/faqs.asp>.
- Suárez Pinilla, J.I. *Reforma catastral por la ley de economía sostenible*. Notarios y Registradores: Portal Jurídico. <https://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ARTICULOS/2012-reforma-catastral-suarez-pinilla.htm>.

Tema 6 El titular catastral. Concepto y clases de titular catastral. Derechos y deberes. Representación. Adquisición y acreditación de la titularidad catastral. El titular catastral: diferencias con el titular registral. Concordancia del titular catastral con el sujeto pasivo del IBI.

6.1. El titular catastral. Concepto y clases de titular catastral.

A la titularidad catastral se refiere en primer lugar el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (en adelante TRLCI), en el apartado 1 de su artículo 3, donde dice:

“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 de referencia, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral”.

Por su parte, el Capítulo II del Título I del TRLCI, que comprende los artículos 9 y 10, lleva por rúbrica “Titular Catastral”. En los primeros apartados del artículo 9 se encuentra definido el concepto de titular catastral. Procedemos a analizarlo:

“1. Son titulares catastrales las personas naturales y jurídicas dadas de alta en el Catastro Inmobiliario por ostentar, sobre la totalidad o parte de un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes derechos:

- a) Derecho de propiedad plena o menos plena.*
- b) Concesión administrativa sobre el bien inmueble o sobre los servicios públicos a que se halle afecto.*
- c) Derecho real de superficie.*
- d) Derecho real de usufructo”.*

En primer lugar, en cuanto al Derecho de propiedad plena o menos plena, destacar que el Derecho de Propiedad es un derecho real que se encuentra regulado en el artículo 348 del Código Civil (en adelante Cc): “*La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes*”. Los medios para adquirir la propiedad se recogen en los artículos 609 y siguientes del Cc.

La propiedad es un derecho real inscribible en el Registro de la Propiedad, si bien dicha inscripción no es constitutiva del derecho. Dentro de ese derecho de propiedad hay que entender incluidos los bienes de titularidad pública, cualquiera que sea su régimen jurídico (dominio público o patrimonial) y su régimen de cesión o uso por terceros.

En segundo lugar, el régimen jurídico de las concesiones administrativas se encuentra en distintas normas administrativas. Constituye a favor del concesionario el derecho de ocupación o aprovechamiento exclusivo de una determinada porción del dominio público durante determinado plazo.

La concesión es un derecho de carácter administrativo, igualmente oponible frente a todos y que, conforme a la legislación civil, tiene carácter inmobiliario e inscribible en el Registro de la Propiedad.

En tercer lugar, el derecho real de superficie, se regula en la normativa urbanística. Atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal (hasta 99 años) de las construcciones o edificaciones realizadas. También puede constituirse sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

Requiere su formalización en escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Al igual que en las concesiones administrativas, el ámbito espacial de dicho derecho constituye un bien inmueble independiente a efectos catastrales. (Art. 6.2.c) TRLCI).



Finalmente, el derecho real de usufructo se contempla en los artículos 467 a 522 del Cc. Es el derecho a disfrutar, limitadamente en el tiempo, de los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y su sustancia. Puede constituirse por Ley, por voluntad de los particulares y por prescripción.

En suma, no toda titularidad de un derecho real sobre un bien inmueble ni todos los derechos inscribibles en el Registro de la Propiedad provocan la condición de titular catastral. (Ni el arrendamiento, ni la enfiteusis, habitación o la hipoteca, por ejemplo, son objeto de inscripción en el Catastro).

Los derechos enumerados en el apartado 1 del artículo 9 del TRLCI, tienen pues el carácter de *numerus clausus*, habiendo desaparecido ya la prelación que sigue existiendo en el artículo 61 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. (En adelante TRLRHL).

Esta desaparición de la prelación en los derechos inscribibles en el Catastro hace que todos los titulares catastrales deban ser inscritos en él concurrentemente. Además, la titularidad de uno de los derechos no desplaza la de los demás.

Pasamos a explicar el resto de clases de titulares catastrales:

6.1.1. La comunidad catastral de bienes.

El TRLCI contempla la posibilidad de que la titularidad de los diferentes derechos existentes sobre un inmueble recaiga en una pluralidad de personas. A este respecto, el apartado 2 del artículo 9 TRLCI establece lo siguiente:

“Cuando la plena propiedad de un bien inmueble o uno de los derechos limitados a que se refiere el apartado anterior pertenezca pro indiviso a una pluralidad de personas, la titularidad catastral se atribuirá a la comunidad constituida por todas ellas, que se hará constar bajo la denominación que resulte de su identificación fiscal o, en su defecto, en forma suficientemente descriptiva. También tendrán la consideración de titulares catastrales cada uno de los comuneros, miembros o partícipes de las mencionadas entidades, por su respectiva cuota.”



Esta comunidad de bienes catastral difiere de la comunidad de bienes del CC (artículos 392 y siguientes), ya que en los supuestos de existencia de pluralidad de derechos sobre un inmueble, sus titulares podrán constituir una comunidad civil o no, pero en todo caso, constituyen una comunidad de bienes a efectos catastrales.

Es importante traer aquí a colación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 35 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (en adelante LGT), que permite atribuir obligaciones tributarias (con algunos requisitos de autonomía patrimonial, patrimonio separado y de organización interna, según la doctrina), a entidades sin personalidad al señalar que *“tendrán la consideración de obligados tributarios, en las Leyes en que así se establezca, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptibles de imposición”*.

Con respecto a la comunidad de bienes a efectos catastrales, es una comunidad *sui generis*: no se identifica totalmente ni con la comunidad de bienes civil ni con la entidad sin personalidad tributaria. En éste último caso porque no siempre operan en la catastral los requisitos de la tributaria. Son frecuentes los supuestos de simple cotitularidad de derechos que no reúnen los requisitos para que estas comunidades o entidades sin personalidad sean consideradas fiscalmente como obligados tributarios.

La falta de identificación de la comunidad catastral de bienes con las entidades sin personalidad de la normativa tributaria, provoca que en los tributos en que se prevea que las entidades sin personalidad del apartado 4 del artículo 35 LGT puedan ser sujetos pasivos, las comunidades catastrales de bienes sólo podrán ser consideradas como tales cuando se den los requisitos para ello, pero en el resto de los casos su tratamiento tributario debe ser el previsto en el apartado 6 del artículo 35 de la LGT, por encuadrarse en los supuestos de concurrencia de diversos sujetos pasivos en la realización del hecho imponible.

La titularidad catastral de dichas comunidades catastrales se superpone a la de cada uno de sus comuneros, miembros o partícipes cuando estén incorporados al Catastro, que también son titulares catastrales y son los que

realmente pueden adquirir, total o parcialmente, los derechos que originan la titularidad catastral. Cuando no estén identificados individualmente, sólo se considera titular a la comunidad de bienes.

6.1.2. La titularidad de los cónyuges.

El apartado 3 del artículo 9 TRLCI establece que:

“Cuando alguno de los derechos a que se refiere el apartado 1 sea común a los dos cónyuges, conforme a las disposiciones o pactos reguladores del correspondiente régimen económico matrimonial, la titularidad catastral corresponderá a ambos y se atribuirá por mitad a cada uno de ellos, salvo que se justifique otra cuota de participación”.

Esta situación de cotitularidad comprende cualquiera de los derechos susceptibles de generar la incorporación al Catastro y no sólo el derecho de propiedad.

6.1.3. Las herencias yacentes.

Se entiende por herencia yacente el periodo que transcurre entre la apertura de la sucesión mortis causa tras el fallecimiento del causante y la aceptación de la herencia por los herederos.

Al no regular el TRLCI la situación de la titularidad de las herencias yacentes, ésta debe integrarse con el resto de la normativa aplicable, de tal manera que puedan ser titulares catastrales (en forma suficientemente descriptiva) en tanto dure la situación de indeterminación de la atribución de la propiedad, pues no existe norma legal que lo impida, y obliga ello su vinculación con el sujeto pasivo del IBI.

Las herencias yacentes son consideradas una entidad sin personalidad por el mencionado apartado 4 del artículo 35 de la LGT y por lo tanto pueden ser sujetos pasivos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (en adelante IBI) desde la muerte del causante, en tanto no se formalice la división y adjudicación de la herencia, tal y como dispone el apartado 1 del artículo 63 del TRLRHL.

Dado que la gestión del impuesto requiere que los sujetos pasivos estén incluidos previamente en el padrón catastral, es perfectamente defendible que

estos preceptos permiten atribuir la titularidad catastral a las herencias yacentes por la naturaleza tributaria del Catastro y a su tan estrecha vinculación con el IBI.

6.2. Derechos y deberes.

6.2.1. Derechos.

El apartado 1 del artículo 10 del TRLCI dispone que:

“En sus relaciones con el Catastro Inmobiliario, los titulares catastrales ostentan los derechos reconocidos en el artículo 34 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, con las especialidades previstas en esta ley”.

La amplia relación prevista en este artículo 34 de la LGT y que se expone a continuación, hace necesario realizar previamente una clasificación de los derechos y garantías comprendidos en esa norma, pudiéndose ordenar como sigue:

- Derechos:
 - Personales.
 - Procedimentales.
 - Económicos.
 - En el tráfico inmobiliario.
 - De información y asistencia.
 - Consejo para la Defensa del Contribuyente.

Por su parte, el citado artículo 34 de la LGT dice:

“Derechos y garantías de los obligados tributarios.

1. Constituyen derechos de los obligados tributarios, entre otros, los siguientes:

- a) Derecho a ser informado y asistido por la Administración tributaria sobre el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.*
- b) Derecho a obtener, en los términos previstos en esta ley, las devoluciones derivadas de la normativa de cada tributo y las devoluciones de ingresos*



indebidos que procedan, con abono del interés de demora previsto en el artículo 26 de esta ley, sin necesidad de efectuar requerimiento al efecto.

c) Derecho a ser reembolsado, en la forma fijada en esta ley, del coste de los avales y otras garantías aportados para suspender la ejecución de un acto o para aplazar o fraccionar el pago de una deuda, si dicho acto o deuda es declarado total o parcialmente improcedente por sentencia o resolución administrativa firme, con abono del interés legal sin necesidad de efectuar requerimiento al efecto, así como a la reducción proporcional de la garantía aportada en los supuestos de estimación parcial del recurso o de la reclamación interpuesta.

d) Derecho a utilizar las lenguas oficiales en el territorio de su comunidad autónoma, de acuerdo con lo previsto en el ordenamiento jurídico.

e) Derecho a conocer el estado de tramitación de los procedimientos en los que sea parte.

f) Derecho a conocer la identidad de las autoridades y personal al servicio de la Administración tributaria bajo cuya responsabilidad se tramitan las actuaciones y procedimientos tributarios en los que tenga la condición de interesado.

g) Derecho a solicitar certificación y copia de las declaraciones por él presentadas, así como derecho a obtener copia sellada de los documentos presentados ante la Administración, siempre que la aporten junto a los originales para su cotejo, y derecho a la devolución de los originales de dichos documentos, en el caso de que no deban obrar en el expediente.

h) Derecho a no aportar aquellos documentos ya presentados por ellos mismos y que se encuentren en poder de la Administración actuante, siempre que el obligado tributario indique el día y procedimiento en el que los presentó.

i) Derecho, en los términos legalmente previstos, al carácter reservado de los datos, informes o antecedentes obtenidos por la Administración tributaria, que sólo podrán ser utilizados para la aplicación de los tributos o recursos cuya gestión tenga encomendada y para la imposición de sanciones, sin que

puedan ser cedidos o comunicados a terceros, salvo en los supuestos previstos en las leyes.

j) Derecho a ser tratado con el debido respeto y consideración por el personal al servicio de la Administración tributaria.

k) Derecho a que las actuaciones de la Administración tributaria que requieran su intervención se lleven a cabo en la forma que le resulte menos gravosa, siempre que ello no perjudique el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.

l) Derecho a formular alegaciones y a aportar documentos que serán tenidos en cuenta por los órganos competentes al redactar la correspondiente propuesta de resolución.

m) Derecho a ser oído en el trámite de audiencia, en los términos previstos en esta ley.

n) Derecho a ser informado de los valores de los bienes inmuebles que vayan a ser objeto de adquisición o transmisión.

ñ) Derecho a ser informado, al inicio de las actuaciones de comprobación o inspección sobre la naturaleza y alcance de las mismas, así como de sus derechos y obligaciones en el curso de tales actuaciones y a que las mismas se desarrollen en los plazos previstos en esta ley.

o) Derecho al reconocimiento de los beneficios o regímenes fiscales que resulten aplicables.

p) Derecho a formular quejas y sugerencias en relación con el funcionamiento de la Administración tributaria.

q) Derecho a que las manifestaciones con relevancia tributaria de los obligados se recojan en las diligencias extendidas en los procedimientos tributarios.

r) Derecho de los obligados a presentar ante la Administración tributaria la documentación que estimen conveniente y que pueda ser relevante para la resolución del procedimiento tributario que se esté desarrollando.

s) *Derecho a obtener copia a su costa de los documentos que integren el expediente administrativo en el trámite de puesta de manifiesto del mismo en los términos previstos en esta ley.*

Este derecho podrá ejercitarse en cualquier momento en el procedimiento de apremio.

2. Integrado en el Ministerio de Hacienda, el Consejo para la Defensa del Contribuyente velará por la efectividad de los derechos de los obligados tributarios, atenderá las quejas que se produzcan por la aplicación del sistema tributario que realizan los órganos del Estado y efectuará las sugerencias y propuestas pertinentes, en la forma y con los efectos que reglamentariamente se determinen”.

6.2.2. Deberes.

El apartado 2 del artículo 10 del TRLCI dispone que:

“Los titulares catastrales tienen el deber de colaborar con el Catastro Inmobiliario, suministrándole cuantos datos, informes o antecedentes resulten precisos para su gestión, bien sea con carácter general, bien a requerimiento de los órganos competentes de aquél conforme a lo reglamentariamente establecido. La presunción establecida en el artículo 3 no aprovechará al titular catastral que incumpla dicha obligación”.

Además, el apartado 1 del artículo 36 del TRLCI establece que *“Toda persona natural o jurídica, pública o privada, está sujeta al deber de colaboración establecido en el artículo 93 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en relación con los datos, informes o antecedentes que revistan trascendencia para la formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario”.*

Sin embargo, al carecer el TRLCI de una enumeración sistemática de los deberes de los titulares catastrales, debemos acudir al conjunto de su articulado y a aquellos contemplados en la normativa tributaria que les sean de aplicación.

Es preciso recordar también, que los deberes de los titulares catastrales también recaen sobre quienes, no reuniendo esa condición, ostentan determinados derechos o realizan hechos, actos o negocios jurídicos que pueden dar lugar a su incorporación como titulares catastrales.

Son los que se relacionan a continuación siendo, realmente, obligaciones tributarias formales:

- Deber de solicitar y utilizar el número de identificación fiscal en sus relaciones de naturaleza o trascendencia tributaria, como son las catastrales.
- Deber de designación de un representante cuando concurren varios titulares en un mismo inmueble, a efectos de sus relaciones con el Catastro.
- Deber de presentar las declaraciones catastrales.
- Deber de suministro de datos, informes o antecedentes que revistan trascendencia para la formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario.
- Deber de relacionarse electrónicamente con el Catastro para determinados sujetos.
- Deber de aportar la referencia catastral para su constancia en cuantos documentos afecten a los bienes inmuebles con trascendencia catastral o tributaria.
- Obligación del pago de las tasas catastrales.
- Obligación del pago de las sanciones tributarias que le sean impuestas

6.3. Representación.

El apartado 5 del artículo 9 del TRLRHA regula la representación de los titulares catastrales en sus relaciones con el Catastro.

Establece una serie de normas especiales, que rigen en aquellos supuestos en los que se atribuye la titularidad catastral a las comunidades de bienes, remitiéndose en los demás supuestos o cuando existiera una entidad sin personalidad, a lo previsto en los artículos 45 y siguientes de la LGT.

Dice el citado artículo lo siguiente:

“A efectos de sus relaciones con el Catastro, los titulares catastrales se registrarán por las siguientes reglas:

a) *Cuando concurren varios titulares catastrales en un mismo inmueble, éstos deberán designar un representante. A falta de designación expresa, se considerará como tal al que deba ostentar la condición de contribuyente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o, si existiera, preferentemente al sustituto del contribuyente. Si concurrieran en esta condición una pluralidad de titulares, la representación recaerá en cualquiera de los comuneros, miembros o partícipes.*

b) *Cuando la titularidad catastral de los bienes inmuebles corresponda a los dos cónyuges, se presumirá otorgada la representación indistintamente a cualquiera de ellos, salvo que se produzca manifestación expresa en contrario.*

c) *En los demás supuestos, o cuando existiera una entidad sin personalidad, la representación se regirá por lo previsto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.*

Lo dispuesto en este apartado se entenderá sin perjuicio del derecho de los representados a ser informados en todo momento de las actuaciones realizadas en relación al inmueble, así como de las resoluciones que pudieran adoptarse”.

6.4. Adquisición y acreditación de la titularidad catastral.

Como hemos avanzado, el Catastro tiene que incorporar la titularidad de todos los bienes inmuebles en la descripción catastral. Al hacerlo, se producen determinadas consecuencias jurídicas, así como efectos fiscales y administrativos:

- La titularidad catastral se incorpora al padrón del IBI, lo que determina la condición de sujeto pasivo de dicho impuesto.
- La Administración tributaria puede considerar como titular de cualquier bien inmueble a quien figure como tal en un registro fiscal o en otros de carácter público, como es el Catastro.
- La presunción de certeza de los datos catastrales permite que en las relaciones administrativas cualquier Administración pueda reputar como

titular de un inmueble no inscrito en el Registro de la Propiedad a quien figure en el Catastro, lo que tiene especial importancia en expedientes como los de expropiación forzosa, deslinde o concentración parcelaria.

- Los datos del Catastro deben ser tomados como indicio o prueba en caso de conflicto ante tribunales, valorándolos como una prueba más.
- En los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad extrarregistral (inmatriculación, deslinde, expediente de dominio, rectificación de la descripción de las fincas registrales, etc.), debe darse participación a los titulares catastrales cuando se vean afectados por dichos procedimientos.

Estas son las razones por las que se debe de buscar un conocimiento lo más exhaustivo y fiable posible de los hechos, actos y negocios jurídicos que tienen relevancia fiscal. Para garantizar la mayor fiabilidad posible en la titularidad de los inmuebles, se ha aprobado la Circular 03.03/2009/P, de 2 de abril de 2009, sobre tratamiento en el Catastro de los distintos modos de adquisición del dominio.

Esta Circular determina los criterios para la adecuada acreditación de la adquisición del dominio en los más variados supuestos:

- Compraventa.
- Donación.
- Herencia.
- Legado.
- Prescripción adquisitiva.
- Subasta pública judicial o administrativa.
- Expropiación forzosa.
- Concentración parcelaria.
- Adquisición de inmuebles por las administraciones públicas.

Para ello, el Catastro acude a las normas jurídicas civiles a fin de que la incorporación de la titularidad sea lo más acorde con la realidad jurídica, por lo que se plantea el problema de cuáles sean los requisitos necesarios para acreditarla ante la Administración Catastral.

Para acreditar la titularidad de derechos reales pueden servir:

- Documentos y escrituras públicas.
- Certificados del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad.
- Documentos privados. Se admiten, pero introduciendo determinados controles y garantías como pueden ser la necesidad de dar audiencia a los titulares catastrales actuales previamente a la incorporación del cambio de titularidad y su notificación posterior cuando no conste fehacientemente que han intervenido en el negocio que justifica el cambio o el control de la fecha de los documentos privados conforme al artículo 1227 Cc.
- A este respecto, el artículo 24 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, (en adelante RCI), dice: *“1. Para la práctica de las inscripciones catastrales derivadas de los distintos procedimientos de incorporación previstos en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y en este real decreto, se podrá utilizar cualquier medio de prueba admitido en derecho que sea suficiente para acreditar la realidad de los hechos, actos o negocios que las motiven.*

2. En particular, se considerarán medios de prueba idóneos, respecto de aquello que el ordenamiento jurídico les reconoce, la certificación expedida por el Registro de la Propiedad, la escritura pública o, en general, cualquier documento público, y el documento privado respecto del que conste fehacientemente la realidad de su fecha, de los intervinientes y, en su caso, de los requisitos a que se refiere el artículo 1261 del Código Civil, así como los demás recogidos específicamente en la orden que menciona el artículo 28.3 de este real decreto.

3. La carga de la prueba corresponderá siempre a quien haga valer su derecho y se practicará por él mismo o a su costa”.

6.5. El titular catastral: diferencias con el titular registral.

En primer lugar, recordamos que ya el artículo 3 del TRLCI proclama el principio de presunción de certeza de los datos catastrales *“sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán”*. Pero además, el artículo 2 del TRLCI establece que la presunción de certeza de los datos del Catastro *“se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad, y de los efectos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro”*.

Por su parte, el apartado 4 del artículo 9 TRLCI establece lo siguiente:

“En caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad”.

El carácter obligatorio del Catastro obliga a mantener actualizados los datos de titularidad, aun cuando los actos de transmisión de derechos que los motiven no hayan accedido al Registro de la Propiedad, sin embargo no hay una prevalencia de los datos catastrales sobre los registrales, sino señala que lo es *“a los efectos del Catastro”*, pues regula cómo incorporar la titularidad catastral en caso de discrepancia entre unos y otros datos.

En suma, este precepto tiene unos efectos limitados al ámbito de los procedimientos de incorporación catastral con el fin de permitir que el Catastro se mantenga permanentemente actualizado frente a una eventual desactualización del Registro de la Propiedad. Y es que la inscripción en el Registro de la Propiedad es una de las pruebas más concluyentes. Los datos catastrales no tienen mayor valor para contradecirlos ni el Catastro competencia para dirimir conflictos civiles.

6.6. Concordancia del titular catastral con el sujeto pasivo del IBI.

Ambos conceptos están vinculados en el sistema de gestión del IBI, pues la existencia del derecho implica también la del bien inmueble, siendo la determinación del hecho imponible competencia del Catastro.

Sólo es competencia del Ayuntamiento, en la fase de gestión tributaria, el cambio de la persona titular del derecho correspondiente:

- El sujeto pasivo debe ser uno de quienes figuren como titulares en el padrón catastral emitido por el Catastro. (Artículo 70.2.b RCI).
- El apartado 7 del artículo 77 del TRLRHL, dispone que la rectificación del sujeto pasivo que acuerde el Ayuntamiento respecto al que figure en el padrón, sólo puede aplicarse a la liquidación del IBI de dicho ejercicio, debiendo ser inmediatamente comunicada al Catastro, no adquiriendo carácter definitivo hasta la confirmación de la titularidad por parte del Catastro, momento a partir del cual el Ayuntamiento puede practicar las liquidaciones del resto de ejercicios afectados por el cambio de titularidad, y a tal efecto en dicho artículo se regula el procedimiento para su incorporación al Catastro-
- El TRLCI requiere la utilización de los datos catastrales sobre la titularidad de los inmuebles en aspectos tales como:
 - La regulación de la concurrencia de titulares catastrales en un mismo inmueble para la liquidación de los BICE.
 - La responsabilidad solidaria de los obligados.
 - Las obligaciones formales de los sujetos pasivos.

Para concluir, es preciso acudir al capítulo IV del RCI, que lleva por rúbrica *“Concordancia entre el titular catastral y el sujeto pasivo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles”*:

Dispone el artículo 39 de este capítulo, que *“Las entidades que gestionen el Impuesto sobre Bienes Inmuebles están obligadas a remitir, a la Gerencia o Subgerencia del Catastro competente por razón del ámbito territorial en el que se encuentren localizados los bienes inmuebles afectados, información sobre las rectificaciones que hubieren acordado respecto del sujeto pasivo del referido*

tributo cuando, como consecuencia de la emisión de listas cobratorias, documentos de ingreso y justificantes de pago, resulte acreditada documentalmente la no coincidencia del mismo con ninguno de los titulares catastrales que figurasen en el Padrón del correspondiente ejercicio, o cuando, coincidiendo con un titular, éste figurara en el Padrón por un derecho distinto al que determina la sujeción al impuesto.

Dicha información se remitirá mensualmente, antes del día 20 del mes posterior a la fecha en que se practiquen las correspondientes liquidaciones”.

Por su parte, el artículo 40 RCI establece que “La información a la que se refiere el artículo anterior deberá contener los siguientes datos:

- a) Referencia catastral y localización del bien inmueble afectado.*
- b) Identificación del titular catastral que figura en el Padrón catastral o en los demás documentos expresivos de sus variaciones al que se atribuye la condición de sujeto pasivo en las listas cobratorias, documentos de ingreso y justificantes de pago. Dicha identificación se realizará mediante expresión de su nombre y apellidos, denominación o razón social y número o código de identificación fiscal o número de identidad de extranjero.*
- c) Identificación del sujeto pasivo del impuesto resultante de la rectificación realizada por la Entidad gestora del tributo, mediante la expresión de su nombre y apellidos, denominación o razón social, número o código de identificación fiscal o número de identidad de extranjero y domicilio fiscal.*
- d) Derecho que ostenta el nuevo sujeto pasivo sobre el inmueble, constitutivo del hecho imponible del impuesto.*
- e) Carácter público o privado del documento que fundamenta la rectificación, con indicación de su fecha y del negocio jurídico que la origina. En el caso de que se trate de documento público, identificación del número de expediente y juzgado o Administración actuante o del número de protocolo y notario autorizante”.*

Por su parte, el artículo 41 que “La Gerencia o Subgerencia del Catastro, a la vista de la información recibida y de los antecedentes que obren en su poder, acordará, en su caso, la iniciación del procedimiento de inscripción que



corresponda, sin perjuicio de las sanciones que puedan derivarse por los incumplimientos de las obligaciones fiscales que se hayan producido”.

Finalmente, los artículos 42 y 43 establecen lo siguiente:

Artículo 42. Obligaciones formales.

“Las entidades que gestionen el Impuesto sobre Bienes Inmuebles están obligadas a conservar a disposición de los órganos gestores del Catastro Inmobiliario, durante los plazos establecidos en la normativa de protección de datos de carácter personal y sobre archivo de documentación, los documentos acreditativos que motivan las rectificaciones de los sujetos pasivos que hubieran acordado o testimonio de los mismos, ya sea en soporte convencional o informático”.

Artículo 43. Confirmación de las rectificaciones.

“1. Las rectificaciones que hubieran comunicado las entidades gestoras del Impuesto sobre Bienes Inmuebles se entenderán confirmadas, a los exclusivos efectos de la liquidación de dicho tributo, si antes del último día del mes siguiente a aquél en el que se recibieron por la Dirección General del Catastro, ésta no hubiera adoptado resolución expresa al respecto.

2. La resolución del procedimiento adoptada por la Gerencia o Subgerencia del Catastro deberá notificarse, en su caso, a los nuevos titulares catastrales, de conformidad con lo establecido en los artículos 109 y siguientes de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria”.

Bibliografía.

- PABLO PUYAL SANZ. Derecho Catastral. Tirant lo Blanch. Valencia, 2018

Tema

7

Los procedimientos de incorporación, parte general. Régimen jurídico de los procedimientos de incorporación. Tipos de procedimientos. La notificación de los actos de gestión catastral. Notificación edictal.

7.1. Los procedimientos de incorporación, parte general.

Según lo dispuesto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (en adelante TRLCI), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, el Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda y Función Pública en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales. El Catastro Inmobiliario ha ido evolucionando con los años de manera que se trata de un registro que cuenta con una ingente cantidad de información a disposición de múltiples agentes entre los que se encuentran las Administraciones Públicas, Notarios, Registradores, juzgados y tribunales y la ciudadanía, un registro cuya información, tal y como se establece en el TRLCI, estará al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria y de asignación equitativa de los recursos públicos, ya que sirve de base para la gestión de diversas figuras tributarias. En concreto el TRLCI dispone en sus primeros artículos:

“Artículo 1. Definición, naturaleza y ámbito de aplicación.

1. El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales tal y como se definen en esta ley.

2. Esta ley será de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de lo previsto en los regímenes forales especiales vigentes en el País Vasco y Navarra.

Artículo 2. Principios informadores del Catastro Inmobiliario.

1. La información catastral estará al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria y de asignación equitativa de los recursos públicos, a cuyo fin el Catastro Inmobiliario colaborará con las Administraciones

públicas, los juzgados y tribunales y el Registro de la Propiedad para el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias. Asimismo, estará a disposición de las políticas públicas y de los ciudadanos que requieran información sobre el territorio, en los términos previstos en el título VI.

2. Lo dispuesto en esta ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro.

Artículo 4. Competencias.

La formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario, así como la difusión de la información catastral, es de competencia exclusiva del Estado. Estas funciones, que comprenden, entre otras, la valoración, la inspección y la elaboración y gestión de la cartografía catastral, se ejercerán por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes Administraciones, entidades y corporaciones públicas.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la superior función de coordinación de valores y la de aprobación de las ponencias de valores se ejercerán en todo caso por la Dirección General del Catastro.”

Para la formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario se han establecido una serie de procedimientos de incorporación de los bienes inmuebles en el mismo, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de valor catastral, esta incorporación es obligatoria y se puede realizar a través de los procedimientos regulados en el TRLCI que, en concreto, establece:

“Artículo 11. Obligatoriedad de la incorporación y tipos de procedimientos.

1. La incorporación de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de valor catastral, 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.

2. Dicha incorporación se realizará mediante alguno de los siguientes procedimientos:

- a) Declaraciones, comunicaciones y solicitudes.
- b) Subsanación de discrepancias y rectificación.
- c) Inspección catastral.
- d) Valoración.

3. En caso de fincas que hayan sido objeto de coordinación conforme a la legislación hipotecaria, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la descripción gráfica coordinada, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la de la coordinación.”

Además de los procedimientos de incorporación regulados en el artículo 11 del TRLCI, hay que añadir el procedimiento de incorporación de regularización catastral regulado en la disposición adicional tercera del TRLCI, pues tal y como se indica en la mencionada disposición adicional tercera:

“Disposición adicional tercera. Procedimiento de regularización catastral.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11 de este Texto Refundido, la incorporación al Catastro Inmobiliario de los bienes inmuebles urbanos y de los bienes inmuebles rústicos con construcción, así como de las alteraciones de sus características, podrá realizarse mediante el procedimiento de regularización catastral.

(...)”

7.2. Régimen jurídico de los procedimientos de incorporación.

De acuerdo con lo dispuesto en el TRLCI, los procedimientos de incorporación de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, tienen naturaleza tributaria, y se registrarán por el TRLCI y normas de desarrollo (Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario,

aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo) y supletoriamente por la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (en adelante LGT) y por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante Ley 39/2015), así como las disposiciones de desarrollo de cada una de estas normas.

En concreto, en el TRLCI se dispone:

“Artículo 12. Régimen jurídico.

1. *Los procedimientos a que se refiere el artículo anterior tendrán naturaleza tributaria y se regirán por lo dispuesto en esta ley, siendo de aplicación supletoria las disposiciones de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como sus disposiciones de desarrollo.*

2. *A efectos catastrales, no será de aplicación lo establecido en los artículos 54 y 55 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, en el artículo 33 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y en las demás normas concordantes, a las escrituras y documentos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario.*

3. *Los actos resultantes de los procedimientos de incorporación serán motivados con referencia a los hechos y fundamentos de derecho. Cuando el acto incluya la determinación de un nuevo valor catastral, éste se motivará mediante la expresión de la ponencia de la que traiga causa y, en su caso, de los módulos básicos de suelo y construcción, el valor en polígono, calle, tramo, zona o paraje, el valor tipo de las construcciones y de las clases de cultivo, la identificación de los coeficientes correctores aplicados y la superficie de los inmuebles.*

4. *Los actos citados en el apartado anterior son susceptibles de ser revisados en los términos establecidos en el título V de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, sin que la interposición de la reclamación*



económico-administrativa suspenda su ejecutoriedad, salvo que excepcionalmente sea acordada la suspensión por el tribunal económico-administrativo competente, cuando así lo solicite el interesado y justifique que su ejecución pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación, ordenando, en su caso, la adopción de las medidas cautelares que sean necesarias para asegurar la protección del interés público y la eficacia de la resolución impugnada.

5. En los procedimientos a que se refiere el artículo anterior, las actuaciones se entenderán con el obligado a realizar la declaración o comunicación o con quien formule la solicitud, según los casos.”

Cabe indicar que, en cuanto a los artículos citados en el apartado 2 del artículo 12 del TRLCI, hacen referencia a la ausencia de producción de efectos en oficinas o Registros públicos de aquellos documentos que se presenten y que contengan negocios o actos sometidos al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como al de sucesiones y donaciones, sin que conste la presentación del documento ante los órganos competentes para su liquidación. Esta excepción del artículo 12.2 del TRLCI parece tener su justificación en el fin de facilitar la rapidez de la gestión catastral así como por la obligatoriedad de la incorporación de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características.

Respecto a la regulación contenida en el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (en adelante RD 417/2006), establece disposiciones comunes a los procedimientos de incorporación en los artículos 24 a 27, como son, entre otros, los referentes a los medios de prueba admitidos para la práctica de las inscripciones catastrales derivadas de los distintos procedimientos de incorporación, trámites de audiencia y plazo máximo para resolver los procedimientos de incorporación y efectos de la falta de resolución expresa.

Respecto a la orden a la que se cita en el artículo 24.2 del RD 417/2006 “...orden que menciona el artículo 28.3 de este real decreto”, se trata de la Orden HAC/1293/2018, de 19 de noviembre, por la que se aprueba el modelo de

declaración de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles y se determina la información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de determinadas comunicaciones catastrales (en adelante Orden HAC/1293/2018).

7.3. Tipos de procedimientos.

Vamos a ir desarrollando, de forma pormenorizada, cada uno de los procedimientos de incorporación de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características.

Las declaraciones se definen en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria como:

“Artículo 119. Declaración tributaria.

1. Se considerará declaración tributaria todo documento presentado ante la Administración tributaria donde se reconozca o manifieste la realización de cualquier hecho relevante para la aplicación de los tributos.

(...)”

Por lo que, una declaración catastral será la consistente en el reconocimiento ante el Catastro de unos hechos, actos o negocios relativos a bienes inmuebles que van a producir una inscripción o modificación de datos en el Catastro Inmobiliario.

En concreto, las declaraciones catastrales se definen en el TRLRHA como:

“Artículo 13. Procedimiento de incorporación mediante declaraciones.

1. Son declaraciones los documentos por los que se manifiesta o reconoce ante el Catastro Inmobiliario que se han producido las circunstancias determinantes de un alta, baja o modificación de la descripción catastral de los inmuebles. Las declaraciones se realizarán en la forma, plazos, modelos y condiciones que se determinen por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

2. Los titulares de los derechos a que se refiere el artículo 9 están sujetos a la obligación de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el Catastro Inmobiliario de los inmuebles y de sus alteraciones, excepto en los supuestos de comunicación previstos en este Capítulo. Asimismo están obligados a colaborar con el Catastro Inmobiliario suministrándole cuanta información resulte precisa para su gestión, bien sea con carácter general, bien a requerimiento de los órganos competentes de aquél conforme a lo reglamentariamente establecido. Cuando fueran varios los obligados a declarar un mismo hecho, acto o negocio, cumplida la obligación por uno, se entenderá cumplida por todos.”

En relación al lugar y plazo para presentar las declaraciones, se regula en el artículo 28 del RD 417/2006. La referencia realizada en el apartado 1. b) del artículo 28, donde se cita el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, debe entenderse realizada al artículo 16.4 de la Ley 39/2015, puesto que la Ley 30/1992 fue deroga con la entrada en vigor de la Ley 39/2015.

Respecto a las comunicaciones, este tipo de procedimiento se define en el TRLRCL como:

“Artículo 14. Procedimiento de incorporación mediante comunicaciones.

1. Son comunicaciones:

a) La información que los notarios y registradores de la propiedad deben remitir conforme a lo dispuesto en el artículo 36, en cuanto se refiera a documentos por ellos autorizados o inscritos cuyo contenido suponga la adquisición o consolidación de la propiedad, o la adquisición o constitución de los derechos de usufructo, superficie o de una concesión administrativa, ya se refieran a la totalidad del inmueble o a una cuota indivisa del mismo previamente incorporada en el Catastro, siempre que los interesados hayan aportado la referencia catastral en los términos a que se refiere el Título V y se formalice en escritura pública o se solicite su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Asimismo constituirá comunicación la información que deben remitir los notarios referida a la segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, siempre que, realizadas las actuaciones que prevé el apartado 2 del artículo 47, conste la referencia catastral de los inmuebles afectados, exista correspondencia entre los inmuebles objeto de dichas actuaciones y la descripción que figura en el Catastro y que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, que permita la identificación de esas alteraciones.

b) Las que formulen los ayuntamientos que, mediante ordenanza fiscal, se obliguen a poner en conocimiento del Catastro Inmobiliario los hechos, actos o negocios susceptibles de generar un alta, baja o modificación catastral, derivados de actuaciones para las que se haya otorgado la correspondiente licencia o autorización municipal, en los términos y con las condiciones que se determinen por la Dirección General del Catastro.

c) Las que las Administraciones actuantes deben formalizar ante el Catastro Inmobiliario en los supuestos de concentración parcelaria, de deslinde administrativo, de expropiación forzosa y de los actos de planeamiento y de gestión urbanísticos que se determinen reglamentariamente. La comunicación comprenderá la correspondiente certificación administrativa expedida por el órgano actuante.

Cuando las actuaciones mencionadas hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad, la información será igualmente objeto de comunicación al Catastro por el registrador, siempre que, realizadas las actuaciones que prevé el artículo 48.5, conste la referencia catastral de los inmuebles afectados, así como el plano que permita la identificación de dichas actuaciones sobre la cartografía catastral.

También constituirá comunicación la información que los registradores de la propiedad deben remitir, referida a los actos de parcelación que consistan en la segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, siempre que se cumplan los requisitos expresados en el párrafo anterior y que se solicite su inscripción en el Registro de la Propiedad en el plazo de dos meses desde el hecho, acto o negocio de que se trate.

d) *La información con trascendencia catastral que debe remitir la Agencia Estatal de Administración Tributaria al Catastro, en los supuestos y condiciones que se determinen reglamentariamente, de la que tenga conocimiento a través de los procedimientos de aplicación de los tributos, que permita completar la titularidad de los inmuebles inscritos en el Catastro con las cuotas de participación no inscritas del cónyuge y de los comuneros, miembros o partícipes de las comunidades o entidades sin personalidad, así como la referida a los datos identificativos, domicilio fiscal y lugar declarado de residencia habitual de los titulares catastrales, con independencia de la fecha de realización de los actos, hechos o negocios jurídicos correspondientes.*

e) *La información con trascendencia catastral que debe remitir el Ministerio competente en materia de agricultura, alimentación y medio ambiente, relativa a los cambios de los cultivos o aprovechamientos de los bienes inmuebles rústicos, de la que tenga conocimiento con motivo de las solicitudes de ayudas de la Política Agrícola Común.*

f) *Las que formulen las entidades locales o, en su caso, las entidades que ejerzan la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que pongan en conocimiento del Catastro Inmobiliario los hechos, actos o negocios susceptibles de generar un alta, baja o modificación catastral, derivados de actuaciones para las que se haya otorgado la correspondiente licencia o autorización municipal, siempre que se cumplan los términos y condiciones que se determinen por la Dirección General del Catastro.*

g) *Los datos, informes o antecedentes suministrados a la Dirección General del Catastro en virtud de lo dispuesto en el artículo 36, siempre que incorporen la totalidad de la documentación necesaria para acreditar la correspondiente alteración catastral de acuerdo con los términos y condiciones establecidos por aquella.*

2. Las comunicaciones previstas en las letras f) y g) anteriores no eximirán de la obligación de declarar salvo que se produzcan con anterioridad a la finalización del plazo máximo para cumplir con dicha obligación, en cuyo caso la Dirección General del Catastro advertirá de esta circunstancia en el correspondiente acuerdo.

3. El procedimiento de comunicación podrá iniciarse directamente con la notificación de la propuesta de resolución en aquellos supuestos en que no existan terceros afectados. En este caso, el expediente se pondrá de manifiesto para la presentación de alegaciones durante un plazo de 15 días. Cuando, transcurrido este plazo, los interesados no hayan formulado alegaciones, la propuesta de resolución se convertirá en definitiva, entendiéndose dictado y notificado el acuerdo que contiene el día siguiente al de la finalización del mencionado plazo, procediéndose al cierre y archivo del expediente.”

En determinados artículos del RD 417/2006 se desarrollan las comunicaciones reguladas en el artículo 14 del TRLCI: en el artículo 29 las comunicaciones de Notarios y Registradores de la Propiedad reguladas en el artículo 14.a) del TRLCI, en los artículos 30 a 34 las comunicaciones de ayuntamientos reguladas en el artículo 14.b) del TRLCI, en los artículos 35 y 36 las comunicaciones en supuestos de concentración parcelaria, deslinde administrativo, expropiación forzosa y actos de planeamiento y de gestión urbanísticos, reguladas en el artículo 14.c) del TRLC y, por último, en el artículo 37 las comunicaciones de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, reguladas en el artículo 14.d) del TRLCI.

Respecto a los procedimientos de declaración y comunicación cabe indicar que los actos objeto de declaración y comunicación se regulan conjuntamente en el artículo 16 del TRLCI.

En relación a estos dos procedimientos anteriormente citados, el TRLCI, establece en su artículo 13.1 que las declaraciones por las que se manifiesta o reconoce ante el Catastro Inmobiliario que se han producido las circunstancias determinantes de un alta, baja o modificación de la descripción catastral de los inmuebles, se realizarán en la forma, plazos, modelos y condiciones que se determinen por el Ministerio de Hacienda. Por su parte, el RD 417/2006, prevé respectivamente, en los artículos 28.3 y 31.2, la determinación mediante orden ministerial de la forma, modelos, medios y demás condiciones en que deban presentarse las declaraciones catastrales, así como la información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de determinadas comunicaciones a



que se refiere el artículo 14 del TRLCI. Se debe señalar que, la orden que desarrolla la citada normativa, es la Orden HAC/1293/2018.

Respecto a las solicitudes, la normativa regula la solicitud de baja y la solicitud de inscripción de trasteros y plazas de estacionamiento. Este procedimiento se encuentra, principalmente regulado, en artículo 15 del TRLCI y artículos 44 a 46 y Disposición transitoria segunda del RD 417/2006.

Las solicitudes, podrán formalizarse en cualquier momento y se presentarán en los lugares indicados en el artículo 28.1 del RD 417/2006, que son los mismos lugares regulados en la normativa para la presentación de declaraciones.

Los procedimientos de subsanación de discrepancias y de rectificación son procedimientos que se iniciarán de oficio por acuerdo del órgano competente, en los casos en los que hay una falta de concordancia entre la realidad inmobiliaria y la descripción catastral y que dicha falta de concordancia no se debe al incumplimiento de la obligación de declarar o comunicar y se encuentran regulados en el artículo 18 del TRLCI.

El procedimiento de inspección, también es un procedimiento que se inicia de oficio y que tiene por objeto la comprobación e investigación de los hechos, actos, negocios y demás circunstancias relativas a los bienes inmuebles susceptibles de originar una incorporación o modificación en el Catastro Inmobiliario, así como de obtención de información, de valoración y de informe y asesoramiento, se regula en los artículos 19 a 21 del TRLCI y en los artículos 47 a 61 del RD 417/2006.

Dentro de los procedimientos de valoración encontramos:

Los procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial se encuentran regulados en los artículos 28 y 29 del TRLCI, se iniciarán con la aprobación de la correspondiente ponencia de valores (reguladas en 25 a 27 del TRLCI).

El procedimiento simplificado de valoración colectiva, regulado en el artículo 30 del TRLCI, se trata de un procedimiento que se iniciará mediante acuerdo que se publicará por edicto en la sede electrónica de la Dirección

General del Catastro y no requerirá la elaboración de una nueva ponencia de valores.

En relación al procedimiento de determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales, se encuentra regulado en el artículo 31 del TRLCI, y se iniciará con la aprobación de la correspondiente ponencia especial.

Por último, cabe citar el procedimiento de regularización catastral, este procedimiento se iniciará de oficio en los supuestos de incumplimiento de la obligación de declarar de forma completa y correcta las circunstancias determinantes de un alta o modificación, con el fin de garantizar la adecuada concordancia de la descripción catastral de los bienes inmuebles con la realidad inmobiliaria y se encuentra regulado en la disposición adicional tercera del TRLCI.

7.4. La notificación de los actos de gestión catastral.

7.4.1. Declaraciones, Comunicaciones, Solicitudes y Procedimiento simplificado de valoración colectiva:

Declaraciones, Comunicaciones y Solicitudes:

Tanto la notificación como la eficacia de estos procedimientos se encuentran reguladas en el artículo 17 del TRLCI:

“Artículo 17. Notificación y eficacia de los actos dictados en los procedimientos de incorporación mediante declaración, comunicación y solicitud.

1. Los actos dictados como consecuencia de los procedimientos regulados en este capítulo podrán notificarse a los interesados mediante notificación electrónica, por comparecencia presencial o por notificación personal y directa por medios no electrónicos.

En el caso de que deban notificarse a un mismo titular actos dictados en procedimientos de una misma naturaleza, dichos actos podrán agruparse en una

o varias notificaciones cuando razones de eficiencia lo aconsejen y resulte técnicamente posible.

2. Las notificaciones se practicarán obligatoriamente mediante comparecencia electrónica o mediante la dirección electrónica habilitada, en los términos en que se regule mediante orden del Ministerio de Economía y Hacienda, en los siguientes supuestos:

a) Personas jurídicas.

b) Entidades sin personalidad jurídica que tengan garantizado el acceso y disponibilidad de los medios tecnológicos precisos.

c) Colectivos de personas físicas que por razón de su capacidad económica o técnica, dedicación profesional u otros motivos acreditados tengan garantizado el acceso y disponibilidad de los medios tecnológicos precisos.

d) Administración General del Estado, Administraciones de las Comunidades Autónomas, entidades que integran la Administración Local, organismos públicos, universidades públicas, entidades de derecho público que con independencia funcional o con una especial autonomía reconocida por la ley tengan atribuidas funciones de regulación o control de carácter externo sobre un determinado sector o actividad, entidades de derecho público vinculadas a una o varias administraciones públicas o dependientes de la misma y consorcios administrativos.

En los supuestos de obligatoriedad previstos en las letras anteriores, no procederá practicar la notificación electrónica o por comparecencia presencial reguladas en el apartado siguiente, ni la notificación personal y directa por medios no electrónicos.

3. Los interesados no obligados a la notificación electrónica podrán ser notificados mediante la dirección electrónica habilitada, con los requerimientos y efectos previstos en la Ley 11/2007, de 22 de junio. En los mismos términos de voluntariedad, la notificación podrá practicarse mediante comparecencia electrónica o presencial.

El consentimiento para el uso de medios electrónicos se podrá recabar y expresar electrónicamente. La constancia en el sistema informático de la fecha

y hora en que se haya producido la puesta a disposición de la notificación y el acceso a la misma acreditará la práctica de esta y se incorporará al expediente.

Mediante comunicación sin acuse de recibo y con carácter previo a la notificación, se informará al interesado sobre el procedimiento que motiva la notificación, la forma de efectuar la comparecencia, ya sea electrónica o presencial, el lugar y plazo para realizarla, que no podrá ser inferior a un mes contado desde el día siguiente a aquel en que se hubiera dictado el acto objeto de notificación, y la clave concertada a efectos de comparecencia electrónica.

Para la comparecencia en la sede electrónica del Catastro el interesado se identificará mediante la clave concertada proporcionada por la Dirección General del Catastro o firma electrónica, de conformidad con lo establecido en la Ley 11/2007, de 22 de junio, y su normativa de desarrollo. El interesado podrá comparecer empleando medios electrónicos propios o a través de los proporcionados gratuitamente en las Gerencias y Subgerencias del Catastro, en los puntos de información catastral ubicados en las Administraciones Públicas y en el Ayuntamiento del término municipal en que se ubiquen los inmuebles.

Para la comparecencia presencial, el interesado podrá personarse en la correspondiente Gerencia o Subgerencia del Catastro, así como en el Ayuntamiento del término municipal en que se ubiquen los inmuebles.

4. Cuando no se hubiera practicado la notificación en los términos previstos en el apartado anterior, ésta se practicará de manera personal y directa por medios no electrónicos, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

5. En el supuesto de que como consecuencia de la utilización de distintos medios electrónicos o no electrónicos, se practicaran varias notificaciones, se entenderán producidos todos los efectos jurídicos derivados de la notificación, incluido el inicio del plazo para la interposición de los recursos que procedan, a partir de la primera de las notificaciones correctamente practicada.

6. Los actos dictados en los procedimientos de incorporación mediante declaración, comunicación y solicitud tendrán eficacia desde la fecha en que se

produjo el hecho, acto o negocio que originó la incorporación o modificación catastral, con independencia del momento en que se notifiquen.

7. Para la realización de las actuaciones reguladas en este artículo, se podrá recabar la colaboración de las corporaciones locales o de otras administraciones y entidades públicas.”

Cabe indicar que la práctica de la notificación del procedimiento simplificado de valoración colectiva, se regula conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del TRLCI, ya que el artículo 30 del TRLCI, en su apartado 3 dispone: “(...) 3. Los actos dictados como consecuencia de los procedimientos regulados en este artículo se notificarán a los interesados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 y tendrán efectividad, con independencia del momento en que se produzca la notificación de su resolución, el día 1 de enero del año siguiente a aquel en que tuviere lugar la aprobación, modificación o anulación del instrumento de ordenación o gestión urbanística del que traigan causa, excepto en el supuesto contemplado en la letra d) del apartado anterior, que tendrá eficacia el 1 de enero del año en que se inicie el procedimiento.

En todo caso, el plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses a contar desde la fecha de publicación del acuerdo de inicio. El incumplimiento del plazo máximo de notificación determinará la caducidad del procedimiento respecto de los inmuebles afectados por el incumplimiento sin que ello implique la caducidad del procedimiento ni la ineficacia de las actuaciones respecto de aquellos debidamente notificados.”

Resulta conveniente desarrollar diversas cuestiones relacionadas con el artículo 17 del TRLCI, en primer lugar, en el apartado 1. se dispone que, en el caso de que deban notificarse a un mismo titular actos dictados en procedimientos de una misma naturaleza, dichos actos podrán agruparse en una o varias notificaciones si se dan las circunstancias para ello, además, esta notificación objeto de agrupación, es compatible con las distintas modalidades de notificación reguladas en el mismo apartado 1, que son: por comparecencia electrónica, por comparecencia presencial o por notificación personal y directa por medios no electrónicos (postal). Asimismo, estas modalidades de notificación



serán compatibles con la notificación edictal puesto que según el artículo 12 del TRLCI, será de aplicación supletoria la LGT al TRLCI.

En segundo lugar, en relación al apartado 2, la orden a la que se hace referencia, que debe regular la obligatoriedad de determinados sujetos a comparecer electrónicamente, no se encuentra aprobada en la actualidad, por lo que no es de aplicación esa obligatoriedad a la notificación por comparecencia electrónica en el ámbito del Catastro Inmobiliario.

Respecto al apartado 3 del artículo 17 del TRLCI, cabe reseñar que la clave concertada se regula en la Orden EHA/2219/2010, de 29 de julio, por la que se aprueba el sistema de firma electrónica de clave concertada para actuaciones en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro y que la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, fue derogada por la entrada en vigor de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por lo que es en esta norma, en los artículos 9 y 10, donde se regulan los sistemas de identificación y firma.

Por lo tanto, en cuanto a la práctica de la notificación de estos procedimientos, de conformidad con los artículos 12 y 17.4 del TRLCI, en todo aquello que no quede regulado en el artículo 17 del TRLCI, será de aplicación supletoria la LGT y, supletoria a esta, la aplicación de la Ley 39/2015, así como las disposiciones de desarrollo de cada una de estas normas, respectivamente.

7.4.2. Procedimientos de valoración colectiva de carácter general, Procedimientos de valoración colectiva de carácter parcial, Procedimiento de determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales, Rectificación de errores (artículo 18.4 TRLCI):

Procedimientos de valoración colectiva de carácter general y Procedimientos de valoración colectiva de carácter parcial:

“Artículo 29. Procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial.

1. Los procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial se iniciarán con la aprobación de la correspondiente ponencia de valores,

excepto cuando se trate de una ponencia de valores parcial de ámbito nacional que se circunscriba a inmuebles urbanos o rústicos con características constructivas que requieran su valoración singularizada.

Los valores catastrales individualizados resultantes de estos procedimientos podrán notificarse a los titulares catastrales mediante notificación electrónica, por comparecencia presencial o por notificación personal y directa por medios no electrónicos. En el caso de bienes inmuebles que correspondan a un mismo titular catastral, dichos valores individualizados podrán agruparse en una o varias notificaciones, cuando razones de eficiencia lo aconsejen y resulte técnicamente posible.

El trámite de la notificación se iniciará mediante la publicación de un anuncio en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

2. Las notificaciones se practicarán obligatoriamente mediante comparecencia electrónica en la sede electrónica del Catastro o mediante la dirección electrónica habilitada, en los términos en que se regule mediante orden del Ministerio de Economía y Hacienda, en los siguientes supuestos:

a) Personas jurídicas.

b) Entidades sin personalidad jurídica que tengan garantizado el acceso y disponibilidad de los medios tecnológicos precisos.

c) Colectivos de personas físicas que por razón de su capacidad económica o técnica, dedicación profesional u otros motivos acreditados tengan garantizado el acceso y disponibilidad de los medios tecnológicos precisos.

d) Administración General del Estado, Administraciones de las Comunidades Autónomas, entidades que integran la Administración Local, organismos públicos, universidades públicas, entidades de derecho público que con independencia funcional o con una especial autonomía reconocida por la ley tengan atribuidas funciones de regulación o control de carácter externo sobre un determinado sector o actividad, entidades de derecho público vinculadas a una o varias Administraciones Públicas o dependientes de la misma y consorcios administrativos.

En los supuestos de obligatoriedad previstos en las letras anteriores, no procederá practicar las notificaciones por comparecencia electrónica o presencial reguladas en el apartado siguiente, ni la personal y directa por medios no electrónicos.

Cuando se hubiera establecido la comparecencia electrónica obligatoria, el acto objeto de notificación estará disponible en la sede electrónica del Catastro durante el mes de noviembre del año de aprobación de la correspondiente ponencia de valores. Transcurridos diez días naturales desde la finalización del plazo de comparecencia electrónica sin que se acceda al contenido del acto se entenderá que la notificación ha sido rechazada en los términos previstos en el artículo 28.3 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

3. Cuando se trate de titulares catastrales no obligados a notificación electrónica, una vez publicado el anuncio a que se refiere el apartado 1 de este artículo, se informará al interesado mediante comunicación sin acuse de recibo sobre el procedimiento que motiva la notificación, la forma de efectuar la comparecencia, ya sea electrónica o presencial, el lugar y plazo para realizarla y la clave concertada para comparecer electrónicamente.

A efectos de comparecencia en la sede electrónica del Catastro, el interesado se identificará mediante la clave concertada proporcionada por la Dirección General del Catastro o firma electrónica, de conformidad con lo establecido en la Ley 11/2007, de 22 de junio, y su normativa de desarrollo. El interesado podrá comparecer empleando medios electrónicos propios o a través de los proporcionados gratuitamente en las Gerencias y Subgerencias del Catastro, en los puntos de información catastral ubicados en las Administraciones Públicas y en el Ayuntamiento del término municipal en que se ubiquen los inmuebles.

En el supuesto de que el titular catastral no hubiera comparecido electrónicamente, podrá hacerlo de forma presencial en la correspondiente Gerencia o Subgerencia del Catastro, así como en el Ayuntamiento del término municipal en que se ubiquen los inmuebles.



4. Cuando no se hubiera producido la comparecencia electrónica o presencial de los titulares catastrales no obligados a notificación electrónica, se procederá a notificarles de manera personal y directa en los siguientes términos:

a) Se practicará la notificación, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, así como de la fecha, la identidad de quien la recibe y el contenido del acto notificado, incorporándose al expediente la acreditación de la notificación efectuada.

b) Cuando no sea posible realizar la notificación al interesado o a su representante por causas no imputables a la Administración, y una vez intentado por dos veces, o por una sola si constara como desconocido, se hará así constar en el expediente con expresión de las circunstancias de los intentos de notificación. En estos casos se publicará anuncio en el "Boletín Oficial del Estado", en el que se indicará lugar y plazo de exposición pública de la relación de titulares con notificaciones pendientes.

Esta relación, en la que constará el procedimiento que motiva la notificación, el órgano responsable de su tramitación y el lugar y plazo en que el destinatario de aquella deberá comparecer para ser notificado, se expondrá en los lugares destinados al efecto en el Ayuntamiento y en la Gerencia del Catastro correspondiente al término municipal en que se ubiquen los inmuebles, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro para su consulta individual. La comparecencia deberá producirse en el plazo de diez días contados desde el siguiente a la publicación del anuncio en el "Boletín Oficial del Estado".

c) Cuando transcurrido el plazo de diez días a que se refiere el párrafo anterior no se hubiera comparecido, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente al del vencimiento del plazo señalado para comparecer.

d) Lo dispuesto en materia de notificaciones por la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, será de aplicación supletoria a la notificación de valores catastrales por medios no electrónicos prevista en este apartado.

5. Los acuerdos adoptados tendrán efectividad el 1 de enero del año siguiente a aquel en que se produzca su notificación. No obstante, para aquellos bienes inmuebles que con posterioridad a la aprobación de la ponencia de valores vean modificada la naturaleza de su suelo y las ponencias de valores contengan los elementos y criterios a que se refiere el artículo 25.2, los acuerdos surtirán efectos el día 1 de enero del año siguiente a aquel en el que tuvieran lugar las circunstancias que originen dicha modificación, con independencia del momento en que se produzca la notificación del acto.

6. Los actos objeto de notificación podrán ser recurridos en vía económico-administrativa sin que la interposición de la reclamación suspenda su ejecutoriedad.

La Dirección General del Catastro comunicará a los Ayuntamientos, como destinatarios del Impuesto de Bienes Inmuebles y sujetos activos del mismo, la presentación de las reclamaciones económico-administrativas que interpongan los titulares catastrales de bienes inmuebles de características especiales contra la notificación de valores. Asimismo, los Ayuntamientos podrán solicitar a la Dirección General del Catastro que les comunique la presentación de otras reclamaciones económico-administrativas relativas a un ámbito concreto que la entidad local deberá definir de forma expresa en cada caso.

7. Con referencia exclusiva para los casos de notificación de valores a los que se refiere el presente artículo, el plazo para la interposición del recurso de reposición o reclamación económico-administrativa será de un mes, contado a partir del día siguiente:

a) Al de efectuarse la notificación en los términos previstos en los apartados 2, 3 ó 4.a) de este artículo.

b) Al de comparecer efectivamente en el supuesto previsto en el apartado 4.b) de este artículo.

c) Al de la finalización del plazo de diez días a que se refiere el apartado 4.c) de este artículo.

En el supuesto de que como consecuencia de la utilización de distintos medios electrónicos o no electrónicos, se practicaran varias notificaciones, se

entenderán producidos todos los efectos jurídicos derivados de la notificación, incluido el inicio del plazo para la interposición de los recursos que procedan, a partir de la primera de las notificaciones correctamente practicada.

8. Para la realización de las actuaciones reguladas en este artículo se podrá recabar la colaboración de las corporaciones locales o de otras administraciones y entidades públicas.”

Cabe indicar que la práctica de la notificación del Procedimiento de determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales, se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 29 del TRLCI, ya que el artículo 31 del TRLCI, en su apartado 2 dispone:

“Artículo 31. Procedimiento de determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

1. El procedimiento de valoración de los bienes inmuebles de características especiales se iniciará con la aprobación de la correspondiente ponencia especial.

2. La notificación, efectividad e impugnación de los valores catastrales resultantes de este procedimiento se regirán por lo previsto en el artículo 29.”

Asimismo, la notificación del Procedimiento de rectificación de errores regulado en el artículo 18.4 del TRLCI, se practicará conforme a lo dispuesto en el artículo 29 del TRLCI, ya que el artículo 18.4 del TRLCI establece:

“(…) Cuando como consecuencia de estas actuaciones se produzcan rectificaciones que superen el diez por ciento de la superficie de los inmuebles, la resolución por la que se aprueben las nuevas características catastrales, que tendrá efectividad el día siguiente a aquel en que se hubiera dictado, se notificará a los interesados de conformidad con lo previsto en el artículo 29, no siendo necesario el anuncio previsto en el apartado 1 de dicho artículo”.

En relación al artículo 29 del TRLCI, resulta conveniente desarrollar diversas cuestiones:

Respecto al apartado 1, la normativa dispone que, en el caso de que bienes inmuebles que correspondan a un mismo titular catastral, dichos valores individualizados podrán agruparse en una o varias notificaciones, si se dan las circunstancias para ello, además, esta notificación, de los valores catastrales individualizados resultantes de estos procedimientos, objeto de agrupación, es compatible con las distintas modalidades de notificación reguladas en el mismo apartado 1 que son: comparecencia electrónica, comparecencia presencial o notificación personal y directa por medios no electrónicos (postal). Asimismo, estas modalidades de notificación serán compatibles con la notificación edictal regulada en el apartado 4 del citado artículo 29 del TRLCI.

En segundo lugar, al igual que se ha indicado con el artículo 17.2 del TRLCI para otros procedimientos, en relación al apartado 2 del artículo 29 del TRLCI, la orden a la que se hace referencia que debe regular la obligatoriedad de determinados sujetos a comparecer electrónicamente, no se encuentra aprobada en la actualidad, por lo que no es de aplicación esa obligatoriedad a la notificación por comparecencia electrónica en el ámbito del Catastro Inmobiliario.

Respecto al apartado 3 del artículo 29 del TRLCI, al igual que se ha indicado con el artículo 17.3 del TRLCI para otros procedimientos, cabe señalar que la clave concertada se regula en la Orden EHA/2219/2010 y que la Ley 11/2007, fue derogada con la entrada en vigor de la Ley 39/2015, y es en esta norma, en los artículos 9 y 10, donde se regulan los sistemas de identificación y firma.

Respecto a la práctica de la notificación de estos procedimientos, de conformidad con los artículos 12 y 29.4.d) del TRLCI, en todo aquello que no quede regulado en el artículo 29 del TRLCI, se aplicará supletoriamente la LGT y normas desarrollo de esta norma y, supletoriamente a esta, la Ley 39/2015, así como sus disposiciones de desarrollo.

7.4.3. Subsanación de discrepancias, Inspección y Regularización catastral:

De conformidad con el artículo 12 del TRLCI y, con la propia regulación de estos procedimientos establecida en el mismo, la práctica de las notificaciones relativas a estos procedimientos se registrará por la LGT y normas de

desarrollo y, supletoriamente a esta, por la Ley 39/2015 y normativa de desarrollo de la misma.

Respecto a la notificación del procedimiento de Subsanación de discrepancias, el TRLCI dispone:

“Artículo 18. Procedimientos de subsanación de discrepancias y de rectificación.

1. (...) *La resolución que se dicte tendrá efectividad desde el día siguiente a la fecha en que el Catastro hubiera tenido constancia documentada de la discrepancia y se notificará a los interesados de conformidad con lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses desde la notificación del acuerdo de iniciación a los interesados. El vencimiento del plazo máximo de resolución determinará la caducidad del expediente y el archivo de todas las actuaciones.”*

Respecto a la notificación del procedimiento de Inspección el artículo 19 del TRLCI dispone:

“Artículo 19. Naturaleza y clases de actuaciones inspectoras.

1. *Las actuaciones de inspección catastral tendrán naturaleza tributaria y se regirán por lo dispuesto en esta ley, siendo de aplicación supletoria la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, así como sus disposiciones de desarrollo.*

(...)”

Respecto a la notificación del procedimiento de Regularización catastral el TRLCI dispone, en la Disposición adicional tercera:

“(...) c) *La notificación a los interesados se practicará de conformidad con lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses desde que se notifique a los interesados el acuerdo de iniciación o la propuesta de regularización. El vencimiento del plazo máximo de resolución determinará la caducidad del expediente y el archivo de todas las actuaciones.*

4. *La incorporación en el Catastro de los bienes inmuebles o la modificación de su descripción resultante de la regularización, tendrá eficacia desde la fecha en que se produjeron los hechos, actos o negocios que originen la incorporación o modificación catastral, con independencia del momento en que se notifiquen, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo tercero de la disposición adicional cuarta para aquellos bienes inmuebles que tengan naturaleza rústica y cuenten con construcciones indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.”*

7.5. Notificación edictal.

Respecto a la notificación edictal encontramos dos grandes bloques, el primero de ellos concerniente a los procedimientos cuya notificación edictal se regula por el artículo 112 de la LGT, dentro de este grupo se encuentran:

Por un lado, para los procedimientos de Declaraciones, Comunicaciones, Solicitudes y Procedimiento simplificado de valoración colectiva: todo lo que no quede regulado, en cuanto a la práctica de las notificaciones, en el artículo 17 del TRLCI, se regirá por la LGT; como la notificación edictal no se encuentra regulada en el mismo, será de aplicación por tanto, supletoriamente, el artículo 112 de la LGT.

Por otro lado, los procedimientos de Subsanación de discrepancias, Inspección y Regularización catastral: la regulación de cada uno de estos procedimientos en los distintos artículos del TRLCI mencionados anteriormente, en cuanto a las notificaciones, remiten directamente a la LGT, por lo que también les será de aplicación el artículo 112 de la LGT respecto de la notificación edictal.

El segundo bloque son los Procedimientos de valoración colectiva de carácter general, Procedimientos de valoración colectiva de carácter parcial, Procedimiento de determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales, Rectificación de errores (artículo 18.4 TRLCI): En este caso, bien porque las notificaciones relativas a estos procedimientos se regulan por el artículo 29 del TRLCI, o bien, porque en los artículos que regulan estos procedimientos en el TRLCI, en cuanto a las notificaciones, remiten al



artículo 29 del TRLCI, la práctica de la notificación edictal, para estos procedimientos se encuentra regulada en el artículo 29.4 del TRLCI y, supletoriamente, en lo que no quede ahí regulado, se aplicará el artículo 112 de la LGT.

Tema 8

La revisión en vía administrativa de los actos de gestión catastral. Actos susceptibles de revisión. Plazos, requisitos, efectos y competencias. Revisión de oficio. Recurso de reposición y reclamación económico-administrativa. Revisión de los fallos de los tribunales económico-administrativos a instancia del Catastro. Ejecución de las resoluciones económico-administrativas.

8.1. La revisión en vía administrativa de los actos de gestión catastral.

Los actos de gestión catastral son aquellos actos administrativos emitidos por un órgano del Catastro y, al igual que cualquier otro tipo de acto administrativo, son susceptibles de revisión en aquellos supuestos en que no se ajusten a la legalidad o puedan incurrir en cualquier infracción del ordenamiento jurídico. La revisión en vía administrativa de los actos de gestión catastral es aquella que se lleva a efecto por los propios órganos de la Administración, a través de las diferentes vías previstas legalmente, con carácter previo a su posible revisión posterior en vía jurisdiccional contencioso-administrativa.

Se puede definir, de forma amplia, como la potestad que la Ley otorga a la Administración Pública para que, con los requisitos y a través de los procedimientos que el ordenamiento jurídico establece, pueda, de oficio o a instancia de los interesados, según los casos, rectificar, sustituir sus actos por otros o dejarlos sin efecto, declarando su nulidad o anulabilidad, o bien declarar su lesividad para, posteriormente, demandar su anulación ante los Jueces y Tribunales. Existe una peculiaridad en cuanto a los actos de gestión catastral consistente en que conviven, por un lado, actos catastrales de naturaleza tributaria (la generalidad) y, por otro, están los actos catastrales de naturaleza “puramente” administrativa y no tributaria, lo que determina que ambos tengan una normativa aplicable y un régimen distinto de revisión.

8.2. Actos susceptibles de revisión. Plazos, requisitos, efectos y competencias.

Según el artículo 12.1 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (en

adelante TRLCI), los procedimientos a que se refiere el artículo 11 de este mismo texto legal, tendrán naturaleza tributaria y se registrarán por lo dispuesto en el propio TRLCI.

Asimismo, les serán de aplicación supletoria las disposiciones de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (en adelante LGT), y de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPACAP), así como sus disposiciones de desarrollo.

En efecto, el artículo 11 del mencionado TRLCI establece que la incorporación de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de valor catastral, *“se realizará mediante alguno de los siguientes procedimientos:*

- a) Declaraciones, comunicaciones y solicitudes.*
- b) Subsanación de discrepancias y rectificación.*
- c) Inspección catastral.*
- d) Valoración”.*

De conformidad con lo que señala el artículo 12.4 TRLCI, los actos resultantes de los procedimientos anteriores son susceptibles de ser revisados en los términos establecidos en el título V de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, lo que quiere decir que se trata de actos de naturaleza tributaria a los cuales, por tanto, les será aplicable el régimen de revisión previsto para los actos de tal naturaleza, en la Ley General Tributaria. Asimismo, cabe añadir que gozarán de este mismo régimen jurídico los actos resultantes de los procedimientos de regularización catastral, previstos en la Disposición Adicional Tercera TRLCI, por los que se produce tanto la incorporación al Catastro Inmobiliario de los bienes inmuebles urbanos y de los bienes inmuebles rústicos con construcción, como las alteraciones de sus características, así como los previstos en la Disposición Adicional Cuarta relativos a la valoración de las construcciones indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales ubicadas en suelo rústico. Estamos, por tanto, ante actos



de gestión catastral de naturaleza tributaria. Su régimen de revisión, se estudiará con más profundidad en el apartado relativo al Recurso de Reposición y Reclamación Económico-Administrativa.

Por otro lado, con un régimen de revisión distinto, están los actos de gestión catastral de naturaleza no tributaria, entre los que destacan de manera principal los dictados en el seno de procedimientos de acceso a la información. En efecto, el Título VI del TRLCI regula, en sus artículos 51-54, el acceso a la información catastral. En concreto, en su artículo 54 se establece la vía de revisión para los actos de esta naturaleza señalando que corresponderá al Director General del Catastro la competencia para resolver el recurso de alzada que se interponga contra las resoluciones dictadas en aplicación de lo previsto en este título relativo al acceso a la información catastral.

El recurso de alzada que menciona el artículo 54 TRLCI, se encuentra, a su vez regulado en los artículos 121 y 122 de la LPACAP. Según el artículo 121, podrán ser recurridos en alzada ante el órgano superior jerárquico del que los dictó, las resoluciones y actos a que se refiere el artículo 112.1, es decir, las resoluciones y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse ante el órgano que dictó el acto que se impugna o ante el competente para resolverlo. Si el recurso se hubiera interpuesto ante el órgano que dictó el acto impugnado, éste deberá remitirlo al competente en el plazo de diez días, con su informe y con una copia completa y ordenada del expediente.

Según el artículo 122, el plazo para la interposición del recurso de alzada será de un mes, si el acto fuera expreso. Y si no lo fuera, el plazo será de tres meses y se contará, para el solicitante y otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo. Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme a todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de tres meses. Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución, se podrá entender

desestimado el recurso y frente a la resolución de un recurso de alzada no cabrá ningún otro recurso administrativo, salvo el recurso extraordinario de revisión, en los casos establecidos en el artículo 125.1 LPACAP. Este recurso extraordinario de revisión se podrá interponer ante el órgano administrativo que los dictó, que también será el competente para su resolución, cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que al dictarlos se hubiera incurrido en error de hecho, que resulte de los propios documentos incorporados al expediente.

b) Que aparezcan documentos de valor esencial para la resolución del asunto que, aunque sean posteriores, evidencien el error de la resolución recurrida.

c) Que en la resolución hayan influido esencialmente documentos o testimonios declarados falsos por sentencia judicial firme, anterior o posterior a aquella resolución.

d) Que la resolución se hubiese dictado como consecuencia de prevaricación, cohecho, violencia, maquinación fraudulenta u otra conducta punible y se haya declarado así en virtud de sentencia judicial firme.

El recurso extraordinario de revisión se interpondrá, cuando se trate de la causa a) del apartado anterior, dentro del plazo de cuatro años siguientes a la fecha de la notificación de la resolución impugnada. En los demás casos, el plazo será de tres meses a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme.

El órgano al que corresponde conocer del recurso extraordinario de revisión debe pronunciarse no sólo sobre la procedencia del recurso, sino también, en su caso, sobre el fondo de la cuestión resuelta por el acto recurrido.

Transcurrido el plazo de tres meses desde la interposición del recurso extraordinario de revisión sin haberse dictado y notificado la resolución, se entenderá desestimado, quedando expedita la vía jurisdiccional contencioso-administrativa

8.3. Revisión de oficio.

Se entiende por procedimientos iniciados de oficio aquellos que se comienzan por el propio órgano administrativo competente, bien sea a iniciativa propia, o a instancia del interesado. Como ya se ha mencionado, es necesario que los actos de gestión catastral, que del mismo modo que todo acto administrativo pueden incurrir en cualquier infracción del ordenamiento jurídico, puedan ser sometidos a su revisión, con el fin de ajustar a Derecho su contenido y, por tanto, la actuación de la Administración.

Una de las clases de revisión a que pueden someterse esos actos, es la llamada revisión de oficio que es aquella que se ejerce por los propios órganos administrativos autores del acto que podrá derivar en una nulidad, anulabilidad o revocación del mismo e incluso, en la emisión de un nuevo acto que sustituya o modifique el anterior. La revisión de oficio se encuentra regulada, con carácter general, para todo tipo de actos administrativos, en el Título V, Capítulo I de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en sus artículos 106 a 111. A nivel particular, únicamente para los procedimientos administrativos de naturaleza tributaria, su regulación se encuentra en el Título V, Capítulo II de la LGT, en los artículos 216 a 221 de la LGT, los denominados procedimientos especiales de revisión.

8.3.1. Revisión de oficio de actos dictados en procedimientos no tributarios:

Por lo que respecta a la revisión de oficio regulada en la LPACAP, sería aplicable a todos aquellos actos de gestión catastral derivados de procedimientos de naturaleza administrativa no tributaria, tales como los relativos, fundamentalmente, al acceso a la información catastral. De acuerdo a lo establecido en la Ley, pueden ser de los siguientes tipos:

a) Revisión de oficio de disposiciones y actos nulos: Según el artículo 106 LPACAP, *“las Administraciones públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a solicitud de interesado, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma, si lo hubiere, declararán de oficio la nulidad de los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo,*

en los supuestos previstos en el artículo 47.1”, que determina son nulos de pleno derecho los actos administrativos en los supuestos, entre otros, en que lesionen los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional, cuando sean dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio, tengan un contenido imposible, etc.

Asimismo, en cualquier momento, las Administraciones públicas de oficio, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma si lo hubiere, podrán declarar la nulidad de las disposiciones administrativas en los supuestos previstos en el artículo 47.2. Cuando el procedimiento se hubiera iniciado de oficio, el transcurso del plazo de seis meses desde su inicio sin dictarse resolución producirá la caducidad del mismo.

b) Declaración de lesividad de actos anulables: Según el artículo 107 *“las Administraciones Públicas podrán impugnar ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo los actos favorables para los interesados que sean anulables conforme a lo dispuesto en el artículo 48, previa su declaración de lesividad para el interés público”*. El propio artículo 48 señala que son anulables los actos de la Administración que incurran en cualquier infracción del ordenamiento jurídico, incluso la desviación de poder.

La declaración de lesividad tiene un límite temporal, ya que no podrá adoptarse una vez que hayan transcurrido cuatro años desde que se dictó el acto administrativo y exigirá la previa audiencia de cuantos aparezcan como interesados en el mismo, de acuerdo al artículo 82. Transcurrido el plazo de seis meses desde la iniciación del procedimiento sin que se hubiera declarado la lesividad, se producirá la caducidad del mismo.

c) Revocación de actos y rectificación de errores: Las Administraciones Públicas, tal y como establece el apartado 1º del artículo 109, podrán revocar, mientras no haya transcurrido el plazo de prescripción, sus actos de gravamen o desfavorables, siempre que tal revocación no constituya dispensa o exención no permitida por las leyes, ni sea contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico.

Asimismo, de acuerdo al apartado 2º del mismo artículo 109, también podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos.

Estas facultades de revisión se ejercerán con el límite establecido por el artículo 110, el cual señala que dichas facultades no podrán ser ejercidas cuando *“por prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias, su ejercicio resulte contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes”*.

8.3.2. Revisión de oficio de actos dictados en procedimientos tributarios:

El artículo 216 LGT establece que:” *Son procedimientos especiales de revisión los de:*

- a) *Revisión de actos nulos de pleno derecho.*
- b) *Declaración de lesividad de actos anulables.*
- c) *Revocación.*
- d) *Rectificación de errores.*
- e) *Devolución de ingresos indebidos”.*

a) Declaración de nulidad de pleno derecho: Se regula en el artículo 217 LGT el cual señala que *“Podrá declararse la nulidad de pleno derecho de los actos dictados en materia tributaria, así como de las resoluciones de los órganos económico-administrativos, que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, en los siguientes supuestos:*

- a) *Que lesionen los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional.*
- b) *Que hayan sido dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio.*
- c) *Que tengan un contenido imposible.*
- d) *Que sean constitutivos de infracción penal o se dicten como consecuencia de ésta.*

e) *Que hayan sido dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido para ello o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad en los órganos colegiados.*

f) *Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición.*

g) *Cualquier otro que se establezca expresamente en una disposición de rango legal”.*

Inicio: El inicio del procedimiento para declarar la nulidad podrá realizarse bien por acuerdo del órgano que dictó el acto o de su superior jerárquico, o bien a instancia del interesado, pudiendo acordarse motivadamente la inadmisión a trámite de las solicitudes formuladas por los interesados, sin necesidad de recabar dictamen del órgano consultivo, cuando el acto no sea firme en vía administrativa o la solicitud no se base en alguna de las causas de nulidad señaladas anteriormente o carezca manifiestamente de fundamento, así como en el supuesto de que se hubieran desestimado en cuanto al fondo otras solicitudes sustancialmente iguales.

Audiencia: En el procedimiento se dará audiencia al interesado y serán oídos aquellos a quienes reconoció derechos el acto o cuyos intereses resultaron afectados por el mismo.

Dictamen previo: La declaración de nulidad requerirá dictamen favorable previo del Consejo de Estado u órgano equivalente de la respectiva Comunidad Autónoma, si lo hubiere.

Competencia: En el ámbito de competencias del Estado, la resolución de este procedimiento corresponderá al Ministro de Economía y Hacienda.

Plazo y efectos: El plazo máximo para notificar resolución expresa será de un año desde que se presente la solicitud por el interesado o desde que se le notifique el acuerdo de iniciación de oficio del procedimiento. El transcurso del plazo previsto en el párrafo anterior sin que se hubiera notificado resolución expresa producirá los siguientes efectos:

a) La caducidad del procedimiento iniciado de oficio, sin que ello impida que pueda iniciarse de nuevo otro procedimiento con posterioridad.

b) La desestimación por silencio administrativo de la solicitud, si el procedimiento se hubiera iniciado a instancia del interesado.

La resolución expresa o presunta o el acuerdo de inadmisión a trámite de las solicitudes de los interesados pondrán fin a la vía administrativa.

b) Declaración de lesividad de actos anulables: Según el artículo 218 LGT *“la Administración tributaria podrá declarar lesivos para el interés público sus actos y resoluciones firmes favorables a los interesados que incurran en cualquier infracción del ordenamiento jurídico, a fin de proceder a su posterior impugnación en vía contencioso-administrativa”*.

Audiencia: La declaración de lesividad exigirá la previa audiencia de cuantos aparezcan como interesados en el procedimiento.

Competencia: El órgano competente para la declaración de lesividad en el ámbito estatal, es el Ministro de Economía y Hacienda.

Plazo y efectos: La declaración de lesividad no podrá adoptarse una vez transcurridos cuatro años desde que se notificó el acto administrativo. Además, este procedimiento caducará a los tres meses desde la iniciación del procedimiento sin que se hubiera declarado aquella siendo competente para la declaración

c) Revocación: Esta figura aparece contemplada en el artículo 219 LGT. La Administración tributaria podrá revocar sus actos en beneficio de los interesados en tres supuestos: cuando se estime que infringen manifiestamente la ley, cuando circunstancias sobrevenidas que afecten a una situación jurídica particular pongan de manifiesto la improcedencia del acto dictado o, finalmente, cuando en la tramitación del procedimiento se haya producido indefensión a los interesados. La revocación debe cumplir como requisitos, para que pueda procederse a ser declarada, que no constituya, en ningún caso, dispensa o exención no permitida por las normas tributarias, ni sea contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico.

Inicio: El procedimiento de revocación se iniciará siempre de oficio, y será competente para declararla el órgano que se determine reglamentariamente, que deberá ser distinto del órgano que dictó el acto.

Audiencia e Informe: En el expediente se dará audiencia a los interesados y deberá incluirse un informe del órgano con funciones de asesoramiento jurídico sobre la procedencia de la revocación del acto.

Plazo y efectos: La revocación sólo podrá declararse mientras no haya transcurrido el plazo de prescripción y el plazo máximo para notificar resolución expresa será de seis meses, caducando el procedimiento a la finalización de dicho plazo.

Las resoluciones que se dicten en este procedimiento pondrán fin a la vía administrativa.

d) Rectificación de errores: Según el artículo 220 LGT, el órgano u organismo que hubiera dictado el acto o la resolución de la reclamación rectificará en cualquier momento, de oficio o a instancia del interesado, los errores materiales, de hecho o aritméticos, siempre que no hubiera transcurrido el plazo de prescripción. En la Ley se concreta aún más diciendo que en particular, se rectificarán por este procedimiento los actos y las resoluciones de las reclamaciones económico-administrativas en los que se hubiera incurrido en error de hecho que resulte de los propios documentos incorporados al expediente.

Competencia: El órgano u organismo que hubiera dictado el acto o la resolución de la reclamación.

Plazo y efectos: El plazo máximo para notificar resolución expresa será de seis meses desde que se presente la solicitud por el interesado o desde que se le notifique el acuerdo de iniciación de oficio del procedimiento. El transcurso del plazo previsto en el párrafo anterior sin que se hubiera notificado resolución expresa producirá los siguientes efectos:

a) La caducidad del procedimiento iniciado de oficio, sin que ello impida que pueda iniciarse de nuevo otro procedimiento con posterioridad.

b) La desestimación por silencio administrativo de la solicitud, si el procedimiento se hubiera iniciado a instancia del interesado.

Las resoluciones que se dicten en este procedimiento serán susceptibles de recurso de reposición y de reclamación económico-administrativa.

e) Devolución de ingresos indebidos: El procedimiento para el reconocimiento del derecho a la devolución de ingresos indebidos se encuentra regulado en el artículo 221 LGT.

Inicio: Se iniciará de oficio o a instancia del interesado.

Supuestos: Son los siguientes:

a) Cuando se haya producido una duplicidad en el pago de deudas tributarias o sanciones.

b) Cuando la cantidad pagada haya sido superior al importe a ingresos resultante de un acto administrativo o de una autoliquidación.

c) Cuando se hayan ingresado cantidades correspondientes a deudas o sanciones tributarias después de haber transcurrido los plazos de prescripción.

Plazo y efectos: El plazo máximo para notificar resolución expresa será de seis meses desde que se presente la solicitud por el interesado o desde que se notifique el acuerdo de iniciación de oficio del procedimiento. En la tramitación del expediente, el órgano competente de la Administración tributaria comprobará las circunstancias que, en su caso, determinen el derecho a la devolución, la realidad del ingreso y su no devolución posterior, así como la titularidad del derecho y la cuantía de la devolución. Finalizadas las actuaciones, el órgano competente para la tramitación, elevará el órgano competente para resolver, la propuesta de resolución. Las resoluciones que se dicten en este procedimiento serán susceptibles de recurso de reposición y de reclamación económico-administrativa.

8.4. Recurso de reposición y reclamación económico-administrativa.

Los artículos 123 y 124 de la LPACAP regula, con carácter general, el recurso potestativo de reposición, señalando que actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa podrán ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los hubiera dictado o ser impugnados directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

El plazo para la interposición del recurso de reposición será de un mes, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de tres meses y se contará, para el solicitante y otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto. Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de un mes. Y contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. No obstante, este recurso potestativo de reposición está contemplado para actos derivados de procedimientos no tributarios que pongan fin a la vía administrativa, dentro de cuya naturaleza los de gestión catastral tienen como vía de revisión, como vimos, el recurso de alzada al tratarse de actos que no ponen fin a la vía administrativa. Por tanto, debemos centrar nuestro estudio en el recurso de reposición regulado por la LGT el cual está previsto como vía de revisión de los actos derivados de procedimientos de naturaleza tributaria.

8.4.1. Recurso de Reposición:

Se encuentra regulado en el Título V, Capítulo III de la LGT, en sus artículos 222-225. Se puede definir como un recurso potestativo, cuya resolución no agota la vía administrativa, que permite dar una oportunidad al órgano administrativo que dictó el acto para que proceda a su revisión y, si procede, ajustarlo a la legalidad antes de que pueda ser objeto de enjuiciamiento externo por los órganos económico-administrativos y, en su caso, por los judiciales.

Según el artículo 222.1 LGT, podrán ser objeto de recurso potestativo de reposición todos los actos dictados por la Administración tributaria susceptibles de reclamación económico-administrativa. El recurso de reposición, además, deberá interponerse, en su caso, con carácter previo a la reclamación económico-administrativa, de forma que si el interesado interpusiera el recurso de reposición no podrá promover la reclamación económico-administrativa hasta que el recurso se haya resuelto de forma expresa o hasta que pueda considerarlo desestimado por silencio administrativo. En el supuesto de que en el plazo establecido para recurrir se hubieran interpuesto un recurso de reposición y una reclamación económico-administrativa que tuvieran como objeto el mismo acto, se tramitará el presentado en primer lugar y se declarará inadmisibile el segundo.

Actos de gestión catastral susceptibles de recurso de reposición: Pueden ser objeto de recurso de reposición todos los actos de naturaleza tributaria derivados de los procedimientos individualizados del artículo 11 TRLCI, de la Disposición Adicional Tercera y Cuarta. Asimismo, también se podrá interponer frente a todos aquellos actos que vayan destinados a una pluralidad de personas que son objeto de publicación como las Ponencias de Valores total, Parcial y Especial y la Resolución anual sobre elementos para determinar los valores de referencia de bienes inmuebles urbanos y rústicos.

Inicio y Plazo: Señala el artículo 223.1 LGT que el plazo para la interposición de este recurso será de un mes contado a partir del día siguiente al de la notificación del acto recurrible o del siguiente a aquel en que se produzcan los efectos del silencio administrativo. El escrito de interposición deberá incluir las alegaciones que el interesado formule tanto sobre cuestiones de hecho como de derecho al que se acompañarán los documentos que sirvan de base a la pretensión que se ejercite.

Puesta de manifiesto: Si el recurrente precisase del expediente para formular sus alegaciones, deberá comparecer durante el plazo de interposición del recurso para que se le ponga de manifiesto. En este supuesto, el órgano competente tendrá la obligación de poner de manifiesto el contenido del expediente estrictamente relacionado con el acto objeto de impugnación o la documentación relativa a las actuaciones administrativas concretas que hayan sido expresamente solicitadas y guarden relación con el acto impugnado. Una

vez presentado el recurso no se podrá ejercer el derecho a examinar el expediente a efectos de formular alegaciones.

Ejecutoriedad: La mera interposición del recurso de reposición no suspenderá la ejecución del acto impugnado. No obstante, a solicitud del interesado se suspenderá automáticamente la ejecución del acto impugnado si se garantiza, entre otros conceptos, el importe de dicho acto aportando alguna de las garantías previstas en el artículo 224.2, tales como depósito de dinero o valores públicos, aval o fianza de carácter solidario de entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca o certificado de seguro de caución o fianza personal y solidaria de otros contribuyentes de reconocida solvencia para los supuestos que se establezcan en la normativa tributaria. Asimismo, podrá suspenderse la ejecución del acto recurrido sin necesidad de aportar garantía cuando se aprecie que al dictarlo se ha podido incurrir en error aritmético, material o de hecho. Las garantías que se constituyan podrán extender su eficacia, en su caso, a la vía económico-administrativa posterior.

Legitimación: Estarán legitimados para interponer el recurso de reposición quienes ostenten la condición de interesados. Si durante la tramitación del procedimiento se advierte la existencia de otros titulares de derechos o intereses legítimos que no hayan comparecido en aquel, se les notificará la existencia del recurso para que formulen alegaciones en el plazo de 10 días contados a partir del día siguiente al de la notificación. Si el órgano competente estima pertinente examinar y resolver cuestiones no planteadas por los interesados, las expondrá a los que estuvieren personados en el procedimiento y les concederá un plazo de 10 días, contados a partir del día siguiente al de la notificación de la apertura de dicho plazo, para que formulen alegaciones.

Resolución: La reposición somete a conocimiento del órgano competente para su resolución todas las cuestiones de hecho o de derecho que ofrezca el expediente, hayan sido o no planteadas en el recurso, sin que en ningún caso se pueda empeorar la situación inicial del recurrente. Si el órgano competente estima pertinente examinar y resolver cuestiones no planteadas por los interesados, las expondrá a los mismos para que puedan formular alegaciones.

Según el artículo 225.1 LGT, será competente para conocer y resolver el recurso de reposición el órgano que dictó el acto recurrido. Tratándose de actos dictados por delegación y salvo que en ésta se diga otra cosa, el recurso de reposición se resolverá por el órgano delegado. El órgano competente para conocer del recurso de reposición no podrá abstenerse de resolver, sin que pueda alegarse duda racional o deficiencia de los preceptos legales. Además deberá ser motivada, por lo que contendrá una exposición sucinta de los hechos y los fundamentos jurídicos adecuadamente motivados que hayan servido para adoptar el acuerdo. El plazo máximo para notificar la resolución será de un mes contado desde el día siguiente al de presentación del recurso. Si transcurrido dicho plazo de un mes desde la interposición, sin haberse notificado resolución expresa, el interesado podrá considerar desestimado el recurso al objeto de interponer la reclamación procedente. Contra la resolución de un recurso de reposición no puede interponerse de nuevo este recurso, quedando, por tanto, abierta la vía económico-administrativa.

8.4.2. Reclamación económico-administrativa

Se puede definir la reclamación económico-administrativa como un recurso administrativo especial por razón de la materia y los órganos competentes para conocerla, ya que su conocimiento y resolución se encomienda a unos órganos administrativos especiales, que son los Tribunales Económico-Administrativos encuadrados dentro, del propio Ministerio de Hacienda. Su objeto es examinar la legalidad de los actos administrativos de naturaleza tributaria. Además, se constituye como una vía administrativa previa que es preciso que se agote para poder acudir a la vía contencioso-administrativa y específica para poder impugnar los actos tributarios ante la propia Administración. Su regulación se encuentra en los artículos 226-248 LGT.

Ámbito de aplicación y actos susceptibles de reclamación económico-administrativa: Con respecto a su ámbito de aplicación, podrá reclamarse en vía económico-administrativa de acuerdo con el artículo 226 LGT (en relación con las siguientes materias:

- La aplicación de los tributos del Estado o de los recargos establecidos sobre ellos y la imposición de sanciones tributarias que realicen la

Administración General del Estado y las entidades de derecho público vinculadas o dependientes de la misma y las Administraciones tributarias de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades con Estatuto de Autonomía.

- Cualquier otra que se establezca por precepto legal del Estado expreso.

En cuanto a los actos de naturaleza tributaria objeto de una reclamación económico-administrativa, el artículo 227 LGT hace una enumeración entre los que destacan los que provisional o definitivamente reconozcan o denieguen un derecho o declaren una obligación o un deber, los de trámite que decidan directa o indirectamente el fondo del asunto, los actos que impongan sanciones y los dictados en aplicación de los tributos.

Órganos: Según el artículo 228 LGT, el conocimiento de las reclamaciones económico-administrativas corresponderá con exclusividad a los órganos económico-administrativos, que actuarán con independencia funcional en el ejercicio de sus competencias. En el ámbito de competencias del Estado, son órganos económico-administrativos:

- a. El Tribunal Económico-Administrativo Central.
- b. Los Tribunales Económico-Administrativos Regionales y Locales.

También tendrá la consideración de órgano económico-administrativo la Sala Especial para la Unificación de Doctrina.

Corresponde a cada Comunidad Autónoma y cada Ciudad con Estatuto de Autonomía determinar su estructura administrativa para el ejercicio de la función revisora en el ámbito de las reclamaciones económico-administrativas, todo ello sin perjuicio de la labor unificadora del Estado que será ejercida por el Tribunal Económico-Administrativo Central y por la Sala Especial para la Unificación de Doctrina establecida anteriormente.

Legitimación: Conforme al artículo 232 de la LGT, estarán legitimados para promover las reclamaciones económico-administrativas:

- Los obligados tributarios y los sujetos infractores.

- Cualquier otra persona cuyos intereses legítimos resulten afectados por el acto o la actuación tributaria.

Por otro lado, no estarán legitimados:

- Los funcionarios y empleados públicos, salvo en los casos en que inmediata y directamente se vulnere un derecho que en particular les esté reconocido o resulten afectados sus intereses legítimos, los particulares, cuando obren por delegación de la Administración o como agentes o mandatarios de ella, los denunciante, los que asuman obligaciones tributarias en virtud de pacto o contrato y los organismos u órganos que hayan dictado el acto impugnado, así como cualquier otra entidad por el mero hecho de ser destinataria de los fondos gestionados mediante dicho acto.

Competencias de los órganos económico-administrativos: La distribución de competencias entre los distintos Tribunales Económico-Administrativos los cuales funcionarán en Pleno, en Salas y de forma unipersonal, se establece en el artículo 229:

1) El Tribunal Económico-Administrativo Central conocerá:

a) En única instancia, de las reclamaciones económico-administrativas que se interpongan contra los actos administrativos dictados por los órganos centrales del Ministerio de Hacienda (por ejemplo el Director General del Catastro) u otros departamentos ministeriales y de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, entre otros.

b) En única instancia, de las reclamaciones económico-administrativas que se interpongan contra los actos administrativos dictados por los órganos periféricos de la Administración General del Estado (por ejemplo el Gerente Regional y Territorial del Catastro) y de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, entre otros.

c) En segunda instancia, de los recursos de alzada ordinarios que se interpongan contra las resoluciones dictadas en primera instancia por los Tribunales Económico-Administrativos Regionales y Locales.

d) Como consecuencia de su labor unificadora de criterio, de los recursos extraordinarios de alzada para unificación de criterio.

e) De los recursos extraordinarios de revisión.

f) De la rectificación de errores en los que incurran sus propias resoluciones, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 220 de la LGT.

2) Los Tribunales Económico-Administrativos Regionales y Locales conocerán:

a) En única instancia, de las reclamaciones que se interpongan contra los actos administrativos dictados por los órganos periféricos de la Administración General del Estado y de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, entre otros.

b) En primera instancia, de las reclamaciones que se interpongan contra los actos administrativos dictados por los órganos anteriores de este apartado, cuando la cuantía de la reclamación sea superior al importe que se determine reglamentariamente.

c) De la rectificación de errores en los que incurran sus propias resoluciones, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 220 de la LGT.

La reclamación económico-administrativa se tramitará en única o primera instancia con los recursos que la Ley establece.

Iniciación y Plazo: El artículo 235 LGT señala que la reclamación económico-administrativa en única o primera instancia se interpondrá en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la notificación del acto impugnado. En los supuestos de silencio administrativo, podrá interponerse la reclamación desde el día siguiente a aquél en que produzcan sus efectos.

El escrito de interposición se dirigirá al órgano administrativo que haya dictado el acto reclamable, que lo remitirá al tribunal competente en el plazo de un mes junto con el expediente, en su caso electrónico, correspondiente al acto, al que se podrá incorporar un informe si se considera conveniente. No obstante, cuando el escrito de interposición incluyese alegaciones, el órgano administrativo que dictó el acto podrá anular total o parcialmente el acto

impugnado antes de la remisión del expediente al tribunal dentro de dicho mes, siempre que no se hubiera presentado previamente recurso de reposición.

Tramitación: El Tribunal, de conformidad con el artículo 236, una vez recibido y, en su caso, completado el expediente, lo pondrá de manifiesto a los interesados que hubieran comparecido en la reclamación y no hubieran presentado alegaciones en la interposición o las hubiesen formulado pero con la solicitud expresa de este trámite, por plazo común de un mes en el que deberán presentar escrito de alegaciones con aportación de las pruebas oportunas.

Extensión: Según el artículo 237 LGT, las reclamaciones y recursos económico administrativos someten a conocimiento del órgano competente para su resolución todas las cuestiones de hecho y de derecho que ofrezca el expediente, hayan sido o no planteadas por los interesados, sin que en ningún caso pueda empeorar la situación inicial del reclamante. Si el órgano competente estima pertinente examinar y resolver cuestiones no planteadas por los interesados las expondrá a los interesados en un plazo de 10 días, contados a partir del día siguiente al de la notificación de la apertura de dicho plazo, para que formulen alegaciones.

Terminación: Se producirá por renuncia al derecho en que la reclamación se fundamente, por desistimiento de la petición o instancia, por caducidad de ésta, por satisfacción extraprocesal y mediante resolución. La duración del procedimiento en cualquiera de sus instancias será de un año contado desde la interposición de la reclamación. Transcurrido ese plazo el interesado podrá entender desestimada la reclamación al objeto de interponer el recurso procedente.

El Tribunal deberá resolver expresamente en todo caso. Los plazos para la interposición de los correspondientes recursos comenzarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación de la resolución expresa.

Recursos: Los artículos 241-244 LGT regulan los diferentes tipos de recursos en vía económico-administrativa:

1) Recurso de alzada ordinario:

Se regula en el artículo 241 y se puede interponer ante el Tribunal Económico-Administrativo Central contra las resoluciones dictadas en primera instancia por los tribunales económico-administrativos regionales y locales, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la notificación de las resoluciones. Estarán legitimados para interponer este recurso los interesados, los Directores Generales del Ministerio de Hacienda y los Directores de Departamento de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, entre otros.

2) Recurso de anulación:

Se regula en el artículo 241 bis y se puede interponer contra resoluciones de las reclamaciones económico-administrativas, en el plazo de 15 días ante el tribunal que hubiera dictado la resolución que se impugna, exclusivamente en los siguientes casos: cuando se haya declarado incorrectamente la inadmisibilidad de la reclamación, cuando se hayan declarado inexistentes las alegaciones o pruebas oportunamente presentadas en la vía económico administrativa, cuando se alegue la existencia de incongruencia completa y manifiesta de la resolución. También podrá interponerse recurso de anulación contra el acuerdo de archivo de actuaciones. Estarán legitimados para interponer este recurso las mismas personas que en el caso del recurso de alzada ordinario.

3) Recurso contra la ejecución:

Se regula en el artículo 241 ter y se puede interponer por el interesado si está disconforme con los actos dictados como consecuencia de la ejecución de una resolución económico-administrativa, dado que los actos de ejecución de las resoluciones económico-administrativas se ajustarán exactamente a los pronunciamientos de aquéllas. Será competente para conocer de este recurso el órgano del Tribunal que hubiera dictado la resolución que se ejecuta. La resolución dictada podrá establecer los términos concretos en que haya de procederse para dar debido cumplimiento al fallo. El plazo de interposición de este recurso será de un mes a contar desde el día siguiente al de la notificación del acto impugnado.

4) Recurso extraordinario de alzada para la unificación de criterio:

Se regula en el artículo 242 y se puede interponer ante el Tribunal Económico-Administrativo Central contra las resoluciones dictadas en única instancia por los Tribunales Económico-Administrativos Regionales y Locales, en el plazo de tres meses contados desde el día siguiente al de la notificación de las resoluciones, cuando estimen gravemente dañosas y erróneas dichas resoluciones, o cuando apliquen criterios distintos a los contenidos en resoluciones de otros Tribunales Económico-Administrativos del Estado. Estarán legitimados para interponer este recurso, los Directores Generales del Ministerio de Hacienda y los Directores de Departamento de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, entre otros. La resolución deberá dictarse en el plazo de tres meses y respetará la situación jurídica particular derivada de la resolución recurrida, fijando la doctrina aplicable. Los criterios establecidos en las resoluciones de estos recursos serán vinculantes para los Tribunales Económico-Administrativos.

5) Recurso extraordinario para la unificación de doctrina:

Se regula en el artículo 243 y se puede interponer contra las resoluciones en materia tributaria dictadas por el Tribunal Económico-Administrativo Central por el Director General de Tributos del Ministerio de Hacienda, cuando esté en desacuerdo con el contenido de dichas resoluciones. Será competente para resolver este recurso la Sala Especial para la Unificación de Doctrina, que estará compuesta entre otros, por el Presidente del Tribunal Económico-Administrativo Central el Director General de Tributos del Ministerio, el Director General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Director General o el Director del Departamento de la Agencia Estatal de Administración Tributaria del que dependa funcionalmente el órgano que hubiera dictado el acto objeto del recurso.

La resolución que se dicte se adoptará por decisión mayoritaria de los integrantes de la Sala Especial y deberá dictarse en el plazo de seis meses y respetará la situación jurídica particular derivada de la resolución recurrida, estableciendo la doctrina aplicable. La doctrina establecida en las resoluciones de estos recursos será vinculante para los tribunales económico-administrativos

6) Recurso extraordinario de revisión:

Se regula en el artículo 244 y se puede interponer ante el Tribunal Económico-Administrativo Central, que es el competente para resolverlo, por las mismas personas que en el caso del recurso de alzada ordinario, contra los actos firmes de la Administración tributaria y contra las resoluciones firmes de los órganos económico-administrativos cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que aparezcan documentos de valor esencial para la decisión del asunto que fueran posteriores al acto o resolución recurridos o de imposible aportación al tiempo de dictarse los mismos y que evidencien el error cometido.
- Que al dictar el acto o la resolución hayan influido esencialmente documentos o testimonios declarados falsos por sentencia judicial firme anterior o posterior a aquella resolución.
- Que el acto o la resolución se hubiese dictado como consecuencia de prevaricación, cohecho, violencia, maquinación fraudulenta u otra conducta punible y se haya declarado así en virtud de sentencia judicial firme.

El recurso se interpondrá en el plazo de tres meses desde el conocimiento de los documentos o desde que quedó firme la sentencia judicial. La resolución del recurso extraordinario de revisión se dictará en el plazo de seis meses.

Finalmente, es preciso señalar que, según el artículo 249 LGT, las resoluciones que pongan fin a la vía económico-administrativa serán susceptibles de recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional competente.

8.5. Revisión de los fallos de los Tribunales Económico-Administrativos a instancia de la Dirección General del Catastro.

Las resoluciones dictadas por los Tribunales Económico Administrativos regionales y locales son, en determinados supuestos susceptibles de impugnación, normalmente ante el TEAC, mediante los oportunos recursos a

instancia de la Dirección General del Catastro. En el apartado anterior, hemos analizado todos los recursos posibles en vía económico-administrativa. Del estudio de los mismos, se puede concluir que la Dirección General del Catastro puede interponer los siguientes recursos, en los supuestos en que concurren los requisitos establecidos por la Ley:

- 1) Recurso de alzada ordinario
- 2) Recurso de anulación
- 3) Recurso extraordinario de alzada para la unificación de criterio
- 4) Recurso extraordinario de revisión.

8.6. Ejecución de las resoluciones de los Tribunales Económico-Administrativos.

Una vez que los Tribunales Económico-Administrativos hayan dictado su resolución, la misma deberá ser notificada a los interesados y al correspondiente órgano legitimado para su solicitar su posible revisión, de lo cual quedará constancia en el expediente. Asimismo, posteriormente, las secretarías de estos Tribunales devuelven todas las actuaciones de gestión, con copia certificada de la resolución, a dicha dependencia de que proceden, la cual deberá cursar recibo. La resolución podrá ser estimatoria, desestimatoria o declarar la inadmisibilidad y deberá contener los antecedentes de hecho y los fundamentos de derecho en que se basen y decidirán todas las cuestiones que se susciten en el expediente, hayan sido o no planteadas por los interesados

Según el artículo 239.3 LGT, los actos resultantes de la ejecución de la resolución de una reclamación económico-administrativa deberán ser notificados en el plazo de un mes desde que dicha resolución tenga entrada en el registro del órgano competente para su ejecución, salvo en los casos de retroacción. La resolución estimatoria podrá anular total o parcialmente el acto impugnado por razones de derecho sustantivo o por defectos formales. Cuando la resolución aprecie defectos formales que hayan disminuido las posibilidades de defensa del reclamante, se producirá la anulación del acto en la parte afectada y se ordenará la retroacción de las actuaciones al momento en que se produjo el defecto formal. Con excepción del supuesto al que se refiere el párrafo anterior, Cuando se



resuelva sobre el fondo del asunto los actos de ejecución, incluida la práctica de liquidaciones que resulten de los pronunciamientos de los tribunales, no formarán parte del procedimiento en el que tuviese su origen el acto objeto de impugnación. No se exigirán intereses de demora desde que la Administración incumpla el plazo de un mes.

Finalmente, los actos de ejecución de las resoluciones deben ajustarse exactamente a los pronunciamientos dictados por el Tribunal. Si el interesado está disconforme con los actos dictados como consecuencia de la ejecución de una resolución económico-administrativa podrá presentar un recurso contra la ejecución, el cual, como ya se ha mencionado, será competente para conocerlo el órgano del Tribunal que hubiera dictado la resolución que se ejecuta, pudiendo establecer, la resolución dictada los términos concretos en que haya de procederse para dar debido cumplimiento al fallo. El plazo de interposición de este recurso será de un mes a contar desde el día siguiente al de la notificación del acto dictado por el órgano gestor en cumplimiento de la resolución.

Tema 9

Procedimientos de declaración y solicitud. Concepto de declaración catastral. Hechos actos o negocios susceptibles de declaración. Sujetos obligados a declarar. Modelo de declaración, documentación acreditativa. Plazos de presentación de la declaración y efectos. Lugar y medio de presentación. Consecuencias del incumplimiento de la obligación de declarar. El procedimiento de solicitud.

9.1. Procedimientos de declaración y solicitud.

El artículo 11 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, establece la obligatoriedad de incorporar al Catastro Inmobiliario tanto los bienes inmuebles como las alteraciones de sus características e indica, además, que dicha incorporación deberá realizarse con la tramitación de alguno de los procedimientos a los que se refiere el citado artículo 11, entre los que se encuentran el procedimiento de declaración y el de solicitud.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 del mencionado texto legal, estos procedimientos, al igual que el resto de procedimientos de incorporación al Catastro, tienen naturaleza tributaria y se rigen por lo establecido en la normativa catastral y, supletoriamente por lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, sobre el Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como por sus disposiciones de desarrollo.

Es preciso señalar que la característica principal de ambos procedimientos de incorporación es que su inicio se produce a instancia del interesado, a diferencia de otros procedimientos de incorporación, incluidos en la normativa catastral, cuyo inicio se realiza de oficio por la Administración catastral o a instancia de determinados agentes diferentes del interesado.

Además, a ambos procedimientos se les aplicará el artículo 26 del citado Real Decreto 417/2006, en el que se establece que *“se abrirá el trámite de audiencia por un período de diez días cuando figuren en el procedimiento o sean*



tenidos en cuenta en su resolución, hechos, alegaciones o pruebas que no se correspondan con las consignadas” en las declaraciones o solicitudes.

Por otra parte, es preciso indicar que, de conformidad con el artículo 27 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa en ambos procedimientos es de 6 meses, contados a partir del día siguiente al de la presentación de la declaración o la solicitud estableciendo dicho artículo que, transcurrido el referido plazo sin que se hubiera producido la notificación expresa de la resolución, el interesado podrá entender desestimada su pretensión, por silencio administrativo, a los efectos de la interposición del oportuno recurso en la vía económico-administrativa sin que tal desestimación presunta determine, en ningún caso, que desaparezca la obligación de la administración de dictar resolución, ya sea estimatoria o desestimatoria, en el procedimiento iniciado.

En cuanto a las diferencias fundamentales entre ambos procedimientos, podemos destacar que éstas se encuadran principalmente, en la existencia o no de la obligación legal de su presentación y en el ámbito objetivo sobre el que recaen los mismos. Así, existe la obligación legal de presentar la declaración cuando se produzcan cualesquiera de los hechos, actos o negocios que se determinan en el artículo 16 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, siempre que la alteración no sea susceptible de incorporación por el procedimiento de comunicación, mientras que la presentación de la solicitud es voluntaria y, además, no alcanza a la totalidad de los hechos, actos o negocios a los que se refiere el citado artículo 16 del texto refundido, como más adelante se verá.

9.2. Concepto de declaración catastral.

El artículo 13 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario define las declaraciones catastrales como *“los documentos por los que se manifiesta o reconoce ante el Catastro Inmobiliario que se han producido las circunstancias determinantes de un alta, baja o modificación de la descripción catastral de los inmuebles”*. Esta definición está en consonancia con lo establecido en el artículo

119 de la citada Ley General Tributaria, que define la declaración tributaria *“como todo documento presentado ante la Administración tributaria donde se reconozca o manifieste la realización de cualquier hecho relevante para la aplicación de los tributos”*.

Cabe indicar que, de conformidad con lo establecido en el citado artículo 13 del texto refundido, las declaraciones catastrales se realizarán en la forma, plazos, modelos y condiciones que se determinen por el Ministerio de Hacienda y Función Pública. Con relación a tales aspectos, hay que mencionar que actualmente, el plazo de presentación de las declaraciones se regula en el citado Real Decreto 417/2006, que desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y la formas, modelos y condiciones se rigen por lo establecido en la Orden HAC/1293/2018, de 19 de noviembre, *por la que se aprueba el modelo de declaración de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles y se determina la información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de determinadas comunicaciones catastrales*.

Hay que tener en cuenta además que, según dispone el artículo 16.1 del mencionado texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, las declaraciones catastrales gozarán de la presunción de certeza establecida en el artículo 108.4 de la mencionada Ley General Tributaria, sin perjuicio de que se puedan practicar al interesado los requerimientos de documentación que en cada caso resulte pertinente, de conformidad con las prescripciones establecidas en la citada Orden HAC/1293/2018.

9.3. Hechos, actos o negocios susceptibles de declaración.

Según se establece en el artículo 16.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, *“serán objeto de declaración o comunicación, según proceda, los siguientes hechos, actos o negocios:*

- a) *La realización de nuevas construcciones y la ampliación, rehabilitación, reforma, demolición o derribo de las ya existentes, ya sea parcial o total. No se considerarán tales las obras o reparaciones que tengan por objeto*

la mera conservación y mantenimiento de los edificios, y las que afecten tan sólo a características ornamentales o decorativas.

- b) La modificación de uso o destino y los cambios de clase de cultivo o aprovechamiento.*
- c) La segregación, división, agregación y agrupación de los bienes inmuebles.*
- d) La adquisición de la propiedad por cualquier título, así como su consolidación.*
- e) La constitución, modificación o adquisición de la titularidad de una concesión administrativa y de los derechos reales de usufructo y de superficie.*
- f) Las variaciones en la cuota de participación de los cónyuges en los bienes inmuebles comunes, así como en la composición interna y en la cuota de participación de cada uno de los comuneros, miembros y partícipes en los supuestos de concurrencia de varios titulares o de existencia de las entidades sin personalidad a que se refiere el artículo 9.”*

Así, deberá ser objeto de incorporación por el procedimiento de declaración y, por tanto, deberán ser declaradas por los obligados tributarios a los que más adelante se hará referencia, todas las alteraciones anteriormente mencionadas que no puedan ser objeto de incorporación por el procedimiento de comunicación al que se refiere el artículo 14.1 del citado texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Hay que tener en cuenta también, el artículo 3.3 de la Orden HAC/1293/2018, que establece que, cuando con motivo de la presentación de una declaración pueda resultar afectada la representación gráfica de parcelas colindantes a aquélla que es objeto del hecho, acto o negocio jurídico que se declara, además de la documentación propia de la alteración declarada, deberá aportarse la representación gráfica de la situación final de las parcelas colindantes afectadas, junto con:

- a) la documentación acreditativa de la representación gráfica propuesta.
- b) la relación de todas las parcelas afectadas por la representación gráfica propuesta.
- c) el escrito o el documento en el que conste la conformidad o no oposición con la representación gráfica propuesta, de los titulares catastrales de las parcelas colindantes afectadas. No obstante, en caso de que no se aporte esta documentación, podrá ser recabada por la Dirección General del Catastro.

En los casos en los que el declarante no aporte la documentación acreditativa de la representación gráfica propuesta ni la relación de parcelas afectadas, no se podrá tramitar, en el seno de la declaración, la modificación de la representación gráfica de las parcelas.

9.4. Sujetos obligados a declarar.

El artículo 13.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y el artículo 2.1 de la citada Orden HAC/1293/2018, establecen que los sujetos obligados a formalizar la declaración para incorporar en el Catastro Inmobiliario los inmuebles y sus alteraciones son quienes sean titulares de los derechos enumerados en el artículo 9 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario o quienes resulten serlo como consecuencia de la alteración producida. Es decir, los obligados a declarar son aquellos que ostenten o, en su caso, adquieran la titularidad de un derecho de propiedad plena o menos plena, un derecho de usufructo, una concesión administrativa o un derecho de superficie.

Además, prescribe el citado artículo 13 que en aquellos casos en los que existan varios obligados a declarar un mismo hecho, acto o negocio, por existir varios titulares de alguno de los citados derechos recogidos en el artículo 9 del texto refundido, cuando se cumple la obligación por uno de ellos, se entenderá cumplida por todos, quedando por tanto, el resto de los obligados exonerados de la obligación de presentar la declaración por ese hecho, acto o negocio.

Tampoco deberá presentarse la declaración por los obligados a su formalización en aquellos casos en los que la alteración deba ser objeto de comunicación por tratarse de alguno de los supuestos a los que hace referencia el artículo 14.1 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y, por tanto, la incorporación se realizará por el referido procedimiento de comunicación que se iniciará a instancias del obligado a comunicar a que se refiere cada uno de los apartados del citado artículo 14.1.

En los dos casos anteriores, al quedar los obligados a declarar exentos de formalizar la declaración, bien porque ésta se cumple por uno de ellos, bien porque la incorporación debe realizarse por el procedimiento de comunicación, trasladándose la carga administrativa a alguno de los sujetos a los que se refiere el artículo 14.1 del texto refundido, no se producirían las consecuencias del incumplimiento de la obligación de declarar que veremos más adelante y, por tanto no se incurriría en ningún tipo de responsabilidad susceptible de ser sancionada.

Por otra parte, hay que tener en cuenta el artículo 2.2 de la Orden HAC/1293/2018, que establece que *“se considerará declaración catastral la que presente el titular actual de los derechos del artículo 9 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, con relación a las alteraciones del inmueble no incorporadas al Catastro Inmobiliario que se hubieran producido con anterioridad a la adquisición de aquellos derechos”*. A este respecto es preciso señalar que esta prescripción no está trasladando al titular catastral actual la obligación de declarar los hechos producidos con anterioridad a su adquisición, sino que el legislador permite que la incorporación de esas alteraciones se pueda llevar a cabo por el procedimiento de declaración, aunque se inste por quien no está obligado a declarar, no incurriendo por tanto, este último, en la infracción tributaria por presentación de la declaración fuera de plazo, como veremos más adelante.

El artículo 2.7 de la Orden HAC/1293/2018 establece también, que con el fin de facilitar el cumplimiento de la obligación de declarar ante el Catastro, cuando la Dirección General del Catastro tenga conocimiento de la realización de hechos, actos o negocios que deban ser declarados, podrá informar de ello a los obligados a declarar a través de un borrador de declaración. En dicho

borrador, además, se podrá incluir un número de referencia o código que permita su confirmación y, además, informará de la documentación que debe acompañar a la misma.

9.5. Modelo de declaración, documentación acreditativa.

Como se ha indicado anteriormente, las declaraciones se deben presentar en los modelos que se determinen por el Ministerio de Hacienda y Función Pública. Así, es la citada Orden HAC/1293/2018 la que establece tanto el modelo de declaraciones como la documentación que, en cada caso, debe presentarse para acreditar la alteración producida y permitir su correcta incorporación al Catastro Inmobiliario.

De conformidad con la mencionada Orden HAC/1293/2018, la declaración de los hechos, actos o negocios que afecten a los bienes inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales conforme a los artículos 13 y 16 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, debe formalizarse en el modelo de declaración catastral 900D permitiendo, además, que se presente un único modelo de declaración en aquellos casos en los que se adquiere la titularidad de varios bienes inmuebles, con independencia del municipio o la provincia en la que se ubiquen, siempre que la adquisición de todos los inmuebles se hubiera realizado en un mismo acto o negocio.

La citada Orden permite, además, que en aquellos casos en los que en un mismo documento se realicen varias de las alteraciones a las que se refiere el artículo 16 del texto refundido, éstas podrán ser objeto de declaración de forma conjunta en un único modelo de declaración, sin necesidad de presentar una declaración por cada una de las alteraciones producidas, como establecía la normativa aplicable con anterioridad a la entrada en vigor de la Orden HAC/1293/2018 que requería, en función de la alteración producida, la presentación de un modelo de declaración diferente.

El artículo 5.2 de la citada Orden establece, además que, de conformidad con el artículo 28.3 del Real Decreto 417/2006, los modelos de declaración-autoliquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de

Naturaleza Urbana podrán utilizarse como medios de presentación de la declaración catastral por alteración de la titularidad y variación de la cuota de participación en bienes inmuebles siempre que en dicho modelo conste la referencia catastral del inmueble transmitido, los datos del adquirente y del transmitente y que la declaración esté suscrita por el adquirente, debiéndose haber aportado la documentación que la Orden HAC/1293/2018 prevé para este tipo de declaraciones.

Por lo que respecta a la cumplimentación del modelo de declaración, cabe señalar que, de conformidad con el artículo 3 de la citada Orden HAC/1293/2018, para cualquier alteración que se hubiera producido, deberán consignarse, necesariamente, en el modelo de declaración los siguientes datos:

- a) El nombre y apellidos o razón social, el número de identificación fiscal (NIF) y domicilio fiscal del declarante y, en su caso, de su representante.
- b) Expresión de si se actúa en virtud de representación. En este caso, deberá aportarse, además, el documento que acredite tal representación, reputándose válido el documento normalizado de representación aprobado mediante Resolución de 10 de septiembre de 2020 del Director General del Catastro, debidamente cumplimentado. También será válida la representación cuando se acredite su inscripción en el registro electrónico de apoderamientos de la Administración General del Estado, sin perjuicio de que puedan aportar cualquier otro medio válido en derecho si la representación la otorgan en otros términos diferentes.
- c) La referencia catastral de los inmuebles afectados por la alteración.
- d) El tipo de alteración objeto de la declaración o, los diferentes tipos de alteración en el caso de que se declaren varias alteraciones.

La citada Orden HAC/1293/2018 establece también cuál es la documentación acreditativa que debe presentarse junto con el modelo de declaración, en función de la alteración que se hubiera producido. Además, en el artículo 3.4 establece que en los casos en los que el obligado a declarar no

dispusiera de toda la documentación exigida para la incorporación de cada tipo de alteración, deberá aportar aquellos documentos, datos, informes o antecedentes de que disponga junto con un escrito en el que se contengan determinados elementos relevantes del hecho acto o negocio que permitan determinar la alteración producida, como puede ser la de fecha de alteración, los datos físicos, un croquis, fotografías...) No obstante, en el caso de que la Gerencia considere que dicha documentación es insuficiente podrá iniciar las actuaciones que procedan para llevar a cabo la comprobación de la declaración.

Por otra parte, es preciso indicar que el artículo 3.5 de la citada Orden HAC/1293/2018 establece que, con carácter general no se exigirá que los obligados a declarar aporten junto con la declaración, los documentos originales, respondiendo estos por la veracidad de los documentos aportados. No obstante lo anterior, si existen dudas derivadas de la calidad del documento no original aportado o cuando la relevancia del mismo así lo exija, la Gerencia podrá requerir, de manera motivada, la exhibición del documento original para su proceder a su cotejo.

En cuanto a la documentación acreditativa que hay que presentar junto con la declaración, el artículo 4 de la Orden HAC/1293/2018 establece que, en función de la alteración producida, ésta será, para cada una de ellas, la siguiente:

1. Las declaraciones por alteración del titular catastral y por variación en la cuota de participación en bienes inmuebles (por adquisición o consolidación de alguno de los derechos a los que se refiere el artículo 9 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), deberán acompañarse del documento acreditativo de la misma, ya sea certificación o nota simple registral, sentencia judicial, escritura pública, contrato privado u otra. En caso de que se constituya un derecho de superficie o una concesión administrativa sobre parte de un bien inmueble, deberá acompañarse también de la representación gráfica en la que se refleje la porción de suelo sobre la que recae alguno de esos dos derechos, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 6.2.c) del mencionado texto refundido que establece, a efectos catastrales, cuál es el concepto de bien inmueble y otorga la condición de inmueble independiente, también, al

ámbito espacial de la concesión administrativa o del derecho de superficie.

2. En cuanto a las declaraciones por nueva construcción, y de ampliación, rehabilitación o reforma de las ya existentes, deberá adjuntarse:
 - a. la documentación que acredite el final de obra, que puede ser el certificado final de obra o un certificado técnico visado por el colegio profesional, la escritura de declaración de final de obra o cualquier otro documento que permita acreditar la fecha de terminación,
 - b. las fotografías y los planos que permitan ubicar la construcción en la parcela, así como la identificación de los diferentes usos por plantas,
 - c. la memoria de materiales y calidades y la documentación acreditativa del coste de ejecución material de las obras.
 - d. Si se trata de un edificio acogido a régimen de protección público, deberá aportarse, además, la correspondiente cédula de calificación definitiva.
3. Por lo que respecta a las declaraciones por demolición o derribo, éstas deberán acompañarse del documento acreditativo de la alteración, ya sea la licencia o autorización administrativa, el proyecto visado y un certificado técnico o documento equivalente en el que conste la fecha en la que se ha efectuado la demolición. Si se trata de una demolición parcial, deberá aportarse también el plazo de emplazamiento de la construcción subsistente en la parcela.
4. Para las declaraciones catastrales por segregación, división, agregación o agrupación de inmuebles que afecten a parcelas o porciones de suelo deberá aportarse, además de la representación gráfica de las parcelas resultantes, el *“documento público que acredite la alteración, ya sea certificación o nota simple registral, sentencia judicial, escritura pública, certificación administrativa del acto en que se acuerde para los bienes de dominio público, u otro documento público equivalente, acompañado*

cuando ello sea preceptivo, de la correspondiente licencia o autorización. También podrá acreditarse mediante documento privado siempre que, en caso de segregación o división de inmuebles, vaya acompañado de la licencia o autorización administrativa que proceda o de la certificación de que ésta no es necesaria conforme a la legislación que le sea aplicable, en las que conste la referencia catastral del inmueble o inmuebles afectados”.

5. Si la declaración catastral se refiere a la segregación, división, agregación o agrupación de inmuebles afecten a locales o partes de una edificación, deberá adjuntarse los planos o croquis de los locales afectados, en los que se refleje la situación anterior y posterior, así como el documento acreditativo de la alteración donde consten las nuevas cuotas de participación en los elementos comunes, si los hubiere.
6. Las declaraciones catastrales por división horizontal de inmuebles deberán acompañarse de la certificación o nota simple registral que acredite el régimen de propiedad horizontal o del título constitutivo del régimen de división horizontal del inmueble, de los planos de cada planta del edificio o instalación con distinta distribución, con indicación de cada local o elemento privativo con uso diferenciado, así como la representación gráfica de todos los elementos comunes.
7. Por lo que respecta a las declaraciones catastrales por cambio de clase de cultivo o aprovechamiento de los inmuebles se aportará el documento acreditativo de la alteración y de su fecha, ya sea la licencia o autorización, el certificado de técnico competente, el proyecto visado u otro documento público o privado equivalente. En los casos en los que el cambio de cultivo requiera autorización administrativa, también deberá aportarse la misma. *“En particular, cuando se trate de un cambio a un cultivo de regadío, deberá aportarse uno de los siguientes documentos en los que conste la disponibilidad de caudal suficiente para el cultivo correspondiente: la concesión administrativa del derecho al uso privativo del agua, el certificado de inscripción en el Registro de Aguas o el certificado de la comunidad de regantes expedido por el Secretario de la misma con el visto bueno del Presidente. En este caso, también deberá*

aportarse proyecto o certificado técnico que acredite la presencia o posibilidad de agua suficiente a pie de la parcela o parcelas para las que se solicite el cambio de cultivo”.

8. En las declaraciones catastrales por modificación total o parcial del uso o destino de los inmuebles o locales, se aportará el documento acreditativo de la alteración y de su fecha, ya sea la licencia o autorización, el certificado de técnico competente, el proyecto visado u otro documento equivalente, y si la modificación del uso o destino no afecta a todas las construcciones, se deberá aportar también un croquis o plano de la parte de la edificación afectada que refleje la situación resultante.

Hay que tener en cuenta que en todas aquellas declaraciones que deban incluir entre su documentación específica una representación gráfica, ésta deberá realizarse sobre la cartografía catastral.

Por lo que respecta al plano de emplazamiento de la construcción, éste deberá representar la superficie de suelo ocupada por la edificación o instalación con indicación de la parcela o parcelas donde se ubique y deberá estar georreferenciado y representado sobre la cartografía catastral obtenida de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, o mediante el servicio que se encuentre disponible en la misma para la representación gráfica de los edificios.

En cuanto a los planos o los croquis de los edificios o construcciones estos deberán estar realizados a escala, reflejar las cotas necesarias para realizar el cálculo de superficies y deberán contener, en su caso, la información gráfica relativa a la planta general y a cada planta del edificio con distribución diferenciada, con representación de cada uno de los locales con uso distinto (tales como vivienda, garaje, trastero o elementos comunes del inmueble). Estos planos deberán elaborarse preferentemente sobre el croquis catastral de planta existente en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro o en el formato electrónico definido en la misma.

9.6. Plazos de presentación de la declaración y efectos.

El artículo 28.2 del Real Decreto 417/2006 establece que *“el plazo de presentación de las declaraciones catastrales será de dos meses contados desde el día siguiente al del hecho, acto o negocio objeto de la declaración, a cuyo efecto se atenderá a la fecha de terminación de las obras, a la del otorgamiento de la autorización administrativa de la modificación de uso o destino y a la fecha de la escritura pública o, en su caso, documento en que se formalice la modificación de que se trate”*.

Por su parte, el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, modificado por la Ley 11/2021, *de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego*, establece que los actos dictados en el procedimiento de declaración *“tendrán eficacia desde la fecha en que se produjo el hecho, acto o negocio que originó la incorporación o modificación catastral, con independencia del momento en que se notifiquen”*.

Por lo que respecta a los efectos en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de las alteraciones del artículo 16 del mencionado texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que deben ser objeto de declaración ante el Catastro, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, su incorporación tendrá efectividad en el devengo inmediatamente posterior al momento en que produzcan los efectos catastrales, por lo que en el marco fiscal, los efectos para la tributación no se condicionan tampoco al momento de su notificación sino que se refieren al 1 de enero siguiente al año en el que producen efectos en Catastro.

9.7 Lugar y medio de presentación.

El artículo 28.1 del Real Decreto 417/2006 establece que las declaraciones podrán presentarse en los siguientes lugares:

“a) Las Gerencias o Unidades locales del Catastro o las Delegaciones de Economía y Hacienda en que se integran.

b) Los demás órganos y oficinas que se relacionan en el artículo 16 de la Ley 39/2015.

c) El ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el bien inmueble a que se refiere la declaración o la entidad pública gestora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles”.

No obstante lo anterior, hay que tener en cuenta la Orden HAC/1293/2018, en la que también se regulan aspectos relacionados con la forma de presentación de las declaraciones y que, atendiendo a las oportunidades que ofrece la transformación digital que caracteriza de manera creciente a nuestra sociedad y a la que no debe ser ajena la práctica administrativa, dentro del marco de las relaciones electrónicas de los ciudadanos con la administración encuadros escenarios diferentes, estableciéndose para algunos de los obligados a declarar que la presentación de forma electrónica sea voluntaria, aunque preferible, y para otros, que la forma de presentación electrónica sea obligatoria.

Así, el artículo 2.3 de la citada Orden establece que las declaraciones catastrales se presentarán preferentemente de manera electrónica a través de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, utilizando para ello el asistente de confección y presentación de declaraciones disponible en dicha Sede Electrónica, para lo que se debe disponer de los sistemas de firma electrónica incorporados al Documento Nacional de Identidad, de firma electrónica avanzada basados en un certificado electrónico cualificado o de cualquier otro medio de identificación y firma electrónica admitido por la Dirección General del Catastro.

Prescribe la citada Orden que, para sujetos no obligados a relacionarse de forma electrónica, en el caso de que no se disponga de los necesarios medios

de identificación electrónicos, podrá utilizarse el modelo de declaración que se encuentra disponible en el Portal de la Dirección General del Catastro, debidamente formalizado y adjuntando la documentación que, en cada caso, sea preceptiva y presentarlo en alguno de los lugares a los que se refiere el citado artículo 28.1 del Real Decreto 417/2006.

En caso de que la declaración se presente en las Entidades Locales, hay que tener en cuenta el artículo 5 de la Orden HAC/1293/2018 que establece que dichas entidades locales deberán remitir a las Gerencias del Catastro de forma electrónica, a través de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro o del sistema de interconexión de registros públicos, la copia digitalizada de las declaraciones y de la documentación acreditativa correspondiente.

No obstante, en el caso que la declaración se presente en una entidad que tenga suscrito algún convenio de colaboración con la Dirección General del Catastro, la remisión a la correspondiente Gerencia podrá realizarse de acuerdo con lo establecido en el clausulado del convenio.

Una vez analizada la forma de presentación electrónica voluntaria y la posibilidad de su presentación en papel, hay que acudir al artículo 2.5 de la Orden HAC/1293/2018 que establece que “la presentación electrónica de las declaraciones será obligatoria cuando las formulen:

a) *Las Administraciones, entidades y organismos públicos que se relacionan en el artículo 17.2.d) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.*

b) *Las personas jurídicas.*

c) *Las comunidades de bienes, herencias yacentes o entidades sin personalidad jurídica que estén constituidas e identificadas electrónicamente conforme a la normativa tributaria.*

d) *Quienes ejerzan una actividad profesional para la que se requiera colegiación obligatoria, en el ejercicio de dicha actividad.*

e) *Quienes representen a un interesado que esté obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración”.*

En este caso, de conformidad con lo establecido en el artículo 68.3 de la Ley 39/2015, si alguno de los sujetos que está obligado a presentar la declaración de forma electrónica la realiza por un medio diferente, se deberá requerir al interesado para que subsane el defecto en la forma de presentación y la realice de forma electrónica considerándose, en estos casos, como fecha de presentación aquella en la que haya sido realizada la subsanación de la forma de presentación.

9.8. Consecuencias del incumplimiento de la obligación de declarar.

Como ya se ha indicado, los titulares de los derechos del artículo 9 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario están obligados a presentar las declaraciones catastrales cuando se realicen los hechos, actos o negocios prescritos en el artículo 16 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, quedando exonerados de su presentación, únicamente en los que casos en que la alteración deba ser comunicada de conformidad con los supuestos regulados en el artículo 14.1 del mencionado texto legal.

Esta obligación de declarar no sólo se refiere a la necesaria presentación de la misma a través del modelo habilitado para ello, sino a que también debe realizarse en un plazo determinado y con la documentación que, para cada alteración se refleja en la citada Orden HAC/1293/2018.

De conformidad con lo establecido en el artículo 70 del mencionado texto refundido, hay tres conductas relacionadas con la presentación de declaraciones que constituyen la comisión de una infracción tributaria simple. Estas conductas son, la falta de presentación de declaraciones, no efectuarlas en plazo y la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas, y podrán ser objeto de sanción de conformidad con el régimen sancionador encuadrado en el artículo 71 del citado texto legal, que se desarrolla en los artículos 85 y siguientes del Real Decreto 417/2006.

Así, en casos en los que subsista la obligación declarar, la falta de presentación de la misma supone la comisión de una infracción tributaria cuya sanción se encuentra regulada en el artículo 86 del Real Decreto 417/2006.

Dicho artículo enmarca esta infracción en aquellos supuestos en los que el obligado tributario no presenta la declaración catastral en el plazo establecido en el artículo 28 del citado Real Decreto 417/2006, o bien la presenta una vez que se ha comunicado el inicio del correspondiente procedimiento inspector.

Por su parte, el artículo 87 del citado Real Decreto 4147/2006 establece que se entenderá cometida la infracción de presentación de declaraciones fuera de plazo, cuando los obligados tributarios presenten extemporáneamente las declaraciones catastrales, ya sea de forma voluntaria o previo requerimiento, y siempre que no se hubiese producido la comunicación del inicio del correspondiente procedimiento inspector, ya que en este caso se habría cometido la infracción por falta de declaración y, por tanto, se sancionará conforme a lo establecido para dicha infracción en el artículo 86.

El artículo 88 del Real Decreto 417/2006 establece que se entenderá cometida la infracción de presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas cuando la declaración presentada contenga datos o se acompañe de documentos falsos o falseados, se omitan datos o documentos que preceptivamente deban incluirse en la misma o se hayan consignado datos que no se correspondan con la verdadera descripción de los inmuebles. El citado artículo establece también, que se considerarán documentos falsos o falseados aquellos que reflejen situaciones, hechos, actos o negocios inexistentes, en todo o en parte, y que hayan sido el instrumento para la comisión de la infracción.

En todos los casos anteriores, la sanción estará constituida por una cuantía mínima de 60 euros, que se incrementará con los criterios de graduación que en cada caso, sean de aplicación.

Para sancionar la falta de presentación de declaraciones se tendrá en cuenta, de conformidad con el artículo 86 del Real Decreto 417/2006 los siguientes criterios de graduación:

- 1- la comisión repetida de infracciones, es decir, si el infractor ha sido sancionado, en virtud de resolución firme en vía administrativa, y dentro de los cuatro años anteriores a la comisión de la infracción objeto del expediente, por alguna otra infracción tributaria simple de la misma naturaleza.

- 2- La resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora de la Administración catastral, es decir, la falta de atención a los requerimientos efectuados.
- 3- La trascendencia para la eficacia de la gestión catastral, variando la cuantía en función de los diferentes hechos, actos o negocios a que se refiere el artículo 16.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que no hayan sido declarados.

Para la presentación de declaraciones fuera de plazo se aplicarán, en su caso, los siguientes criterios:

- 1- La comisión repetida de infracciones.
- 2- La falta de cumplimiento espontáneo o retraso en la presentación de la declaración, siendo la cuantía diferente en los casos en los que no hubiese mediado requerimiento previo o si ha habido previo requerimiento, teniendo en cuenta, además, los meses de retraso en ambos casos.
- 3- La trascendencia para la eficacia de la gestión catastral, siendo éste del 10 por ciento del que hubiese correspondido por este mismo concepto en el supuesto de falta de presentación de la declaración de que se trate, siempre que no hubiese mediado requerimiento previo.

En caso de declaraciones falsas, incompletas o inexactas se aplicará:

- 1- La comisión repetida de infracciones.
- 2- La resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora de la Administración catastral.
- 3- La utilización de medios fraudulentos.
- 4- La trascendencia para la eficacia de la gestión catastral, que se fija en la cuantía de 6 euros por cada dato de gran trascendencia falso, falseado o inexacto que figure en la declaración o que haya sido omitido.

No obstante, la cuantía total de la sanción que corresponda por la presentación de una declaración incompleta o inexacta no podrá superar a la

que hubiera correspondido en el caso de falta de presentación de esa misma declaración.

9.9. El procedimiento de solicitud.

En el marco de los procedimientos de incorporación al Catastro, la normativa catastral regula dos procedimientos de solicitud, el de baja y el de división de plazas de garaje y trasteros en pro indiviso, que pueden presentarse de forma voluntaria por los interesados y que no están sujetas a plazo ni tampoco a la formalización en un modelo normalizado.

Así, el artículo 15 del texto refundido de la Ley del Catastro prevé que se pueda formular una solicitud de baja en el Catastro Inmobiliario por quien, figurando como titular catastral, hubiera cesado en el derecho que originó dicha titularidad. Dicha solicitud deberá ir acompañada de la documentación acreditativa correspondiente.

Por tanto, la Ley prevé que la transmisión de la titularidad, que debe ser objeto de declaración por parte del adquirente o de comunicación en los supuestos del artículo 14.1 del texto refundido, también pueda ser incorporada al Catastro a instancias del transmitente. El desarrollo del procedimiento se encuentra regulado en los artículos 44 a 46 del Real Decreto 417/2006, estableciéndose que podrán formalizarse en cualquier momento y que se presentarán en los lugares indicados en el artículo 28.1 de este Real Decreto.

Es importante mencionar que el artículo 46 establece que, a pesar de que no hay plazo para presentar la solicitud de baja, si ésta se presenta en el plazo de dos meses establecido para que el adquirente presente la correspondiente declaración por alteración de titularidad, éste quedará exonerado del cumplimiento de dicha obligación y, por tanto, la falta de declaración o la presentación de ésta fuera del plazo por el obligado a declarar no constituirían la comisión de ninguna infracción.

En cuanto a los efectos catastrales derivados de la incorporación de la transmisión de la titularidad, de conformidad con el artículo 17 del texto refundido, estos se producirán el mismo día de la realización de la

transmisión teniendo en cuenta que si ésta se formaliza en escritura pública, será la fecha de su otorgamiento y si se formaliza en contrato privado, de conformidad con lo establecido en el artículo 1227 del código civil, los efectos se producirán el día en que el contrato privado hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, el día del fallecimiento de cualquiera de los intervinientes que lo firmaron o el día en que el contrato se hubiera entregado a un funcionario público por razón de su oficio.

Por lo que respecta al segundo tipo de solicitud que pueden presentar los interesados ante el Catastro, la solicitud de división de plazas de garaje y trasteros en pro indiviso ésta se encuentra regulada en la disposición transitoria segunda del Real Decreto 417/2006. Para analizarla, es preciso tener en cuenta, en primer lugar, el artículo 6 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que dispone que tendrán la consideración de bienes inmuebles, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, los trasteros y las plazas de estacionamiento en pro indiviso adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular. Así, en cumplimiento de ese desarrollo reglamentario, el artículo 21 del citado Real Decreto 417/2006 determina que tendrán la consideración de bienes inmuebles independientes, a efectos catastrales, los trasteros y las plazas de estacionamiento en pro indiviso que estén adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular mediante escritura pública en la que se incluya su descripción pormenorizada.

A partir de la entrada en vigor de este Real Decreto, y de conformidad con lo dispuesto en su artículo 22, la concurrencia de estas circunstancias, es decir, que estén adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular, que tal adscripción se haya realizado en escritura pública y que en ella se incluya su descripción pormenorizada, se asimilará al supuesto de división previsto en el artículo 16.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y deberá ser objeto de declaración, debiéndose aportar las escrituras públicas acreditativas de la adscripción de uso y disfrute, con referencia a un plano descriptivo de la situación de todos los trasteros y plazas de estacionamiento afectados. En estos casos de declaración, los efectos catastrales serán los previstos en el artículo 17 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, es decir, el día en que se formalizó la escritura pública.



No obstante lo anterior, la disposición transitoria segunda del Real Decreto 417/2006, establece que no será obligatoria la inscripción catastral de los trasteros y plazas de estacionamiento en pro indiviso a los que se refiere el artículo 22, en los casos en los que éstos hubieran sido adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular mediante escritura pública formalizada con anterioridad a la entrada en vigor de este Real Decreto, que se produjo en 25 de abril de 2006, pero prevé la posibilidad de que su incorporación se realice, de forma voluntaria, mediante una solicitud. A tal efecto, prescribe la referida disposición transitoria segunda que dicha solicitud podrá presentarse por la comunidad, con la conformidad de todos los comuneros, o bien la podrá presentar cada uno de los comuneros individualmente.

Por lo que respecta a los efectos catastrales derivados de la incorporación de la división de las plazas de garaje y trastero en pro indiviso por el procedimiento de solicitud, dicha disposición transitoria segunda establece que estos se producen a partir del día siguiente al de la presentación de la solicitud, no siendo por tanto, de aplicación los efectos que el artículo 17 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario otorga a las incorporaciones realizadas por los procedimientos de declaración, comunicación y solicitud.

Tema 10

Tema 10. El procedimiento de comunicación. Concepto y tipos de comunicaciones. Hechos actos o negocios susceptibles de comunicación. Información gráfica y alfanumérica necesaria. Tramitación y eficacia del procedimiento de comunicación. Las comunicaciones de Notarios y Registradores de la Propiedad.

10.1. El procedimiento de comunicación. Concepto y tipos de comunicaciones.

El **artículo 11** del **texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario** (en adelante **TRLCI**), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, recoge como uno de los procedimientos de incorporación al Catastro, el procedimiento de comunicación.

Este procedimiento surgió con la finalidad de establecer unos cauces de incorporación al Catastro que reduzcan las cargas administrativas de los ciudadanos y por ello su **característica fundamental** es que **sustituye al procedimiento de declaración**, de tal manera que, cuando estemos ante uno de los supuestos de comunicación y se cumplan todos los requisitos legales exigidos, automáticamente **se exonera al titular catastral de la obligación general de formular la declaración** recogida en el artículo 13.1 del mencionado **TRLCI**.

Tras la última modificación legislativa introducida por la **Ley 11/2021, de 9 de julio**, de lucha contra el fraude, el **artículo 14** del texto refundido, en su **apartado primero** enumera los diferentes tipos de comunicaciones, que se exponen a continuación y de cada una de los cuales se ofrece una breve explicación:

- a) Comunicaciones de **Notarios y Registradores de la Propiedad** relativas a la información incluida en documentos por ellos autorizados o inscritos y que suponga la adquisición o consolidación de la propiedad, adquisición o constitución de los derechos de usufructo, superficie o de una concesión administrativa siempre que los interesados hayan aportado la referencia catastral y se formalice en escritura pública o se solicite su inscripción en el Registro de la Propiedad.

También constituirá comunicación la información que deben remitir los notarios referida a la segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, siempre que conste la referencia catastral de los inmuebles afectados y sea posible la identificación de esas alteraciones sobre la cartografía catastral.

- b) Comunicaciones de **Ayuntamientos** acogidos a este procedimiento **mediante ordenanza fiscal**, y que por ello se obliguen a poner en conocimiento del Catastro Inmobiliario los hechos, actos o negocios susceptibles de generar un alta, baja o modificación catastral, derivados de actuaciones para las que hayan otorgado la correspondiente **licencia o autorización municipal**.
- c) Comunicaciones de las **Administraciones actuantes** en supuestos de concentración parcelaria, deslinde administrativo, expropiación forzosa y actos de planeamiento y de gestión urbanísticos.

Igual consideración tendrán las realizadas por los **registradores** cuando las anteriores actuaciones hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad y conste la referencia catastral de los inmuebles y se puedan identificar sobre la cartografía catastral.

También constituirá comunicación la información remitida por dichos fedatarios referida a los actos de **parcelación** inscritos en el Registro de la Propiedad, y con las consideraciones antes mencionadas.

- d) Comunicaciones de la **Agencia Estatal de Administración Tributaria**, de la información con trascendencia catastral de la que tenga conocimiento a través de los procedimientos de aplicación de los tributos, que permita completar la **titularidad** de los inmuebles inscritos en el Catastro con las cuotas de participación no inscritas del cónyuge y de los comuneros, miembros o partícipes de las comunidades.
- e) Comunicaciones del **Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación** relativa a los **cambios de los cultivos o aprovechamientos** de los bienes inmuebles rústicos, de la que tenga conocimiento con motivo de las solicitudes de ayudas de la Política Agrícola Común.

- f) Comunicaciones formuladas por las **entidades locales** o, en su caso, por las **entidades que ejerzan la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles** que pongan en conocimiento del Catastro Inmobiliario los hechos, actos o negocios susceptibles de generar un alta, baja o modificación catastral, derivados de actuaciones para las que se haya otorgado la correspondiente **licencia o autorización municipal**.
- g) Comunicaciones como consecuencia del **suministro de datos**, informes o antecedentes a la Dirección General del Catastro en virtud de lo dispuesto en el **artículo 36**, siempre que se incorpore la totalidad de la documentación necesaria para acreditar la correspondiente alteración catastral.

Los nuevos supuestos de comunicaciones introducidos por la mencionada **Ley 11/2021** (supuestos de las letras **f) y g)**) *no eximirán de la obligación de presentar la declaración salvo que se produzcan con anterioridad a la finalización del plazo máximo para cumplir con dicha obligación, en cuyo caso la Dirección General del Catastro advertirá de esta circunstancia en el correspondiente acuerdo.*

10.2. Hechos, actos o negocios susceptibles de comunicación

Establece el **artículo 16.2** del **TRLRHL** que serán objeto de comunicación o declaración, según proceda, los siguientes hechos, actos o negocios:

- *La realización de nuevas construcciones, la ampliación, rehabilitación, reforma, demolición o derribo de las ya existentes, ya sea parcial o total. No se considerarán tales las obras o reparaciones que tengan por objeto la mera conservación y mantenimiento de los edificios, y las que afecten tan sólo a características ornamentales o decorativas.*
- *La modificación de uso o destino y los cambios de clase de cultivo o aprovechamiento.*

En este sentido cabe indicar que serán objeto de declaración aquellos cambios de cultivo o aprovechamiento tales como transformaciones de secano a regadío, nuevas plantaciones de las que se deriven cambios de calificación catastral, los trabajos realizados en los terrenos encaminados a su saneamiento o mejora y que incidan en la determinación de su valor catastral. No obstante, no se considerarán alteraciones aquellos otros cambios meramente cíclicos o propios de una alternancia de cultivos.

- *La segregación, división, agregación y agrupación de los bienes inmuebles.*

El significado de cada uno de estos términos debe buscarse en la normativa hipotecaria, ya que todos ellos se refieren a modificaciones de la finca registral. En este sentido podemos diferenciar que:

- La **segregación** supone la separación de parte de una finca registral para formar otra independiente, conservándose el folio y número de la finca antigua para la porción restante, a diferencia de la **división**, que supone el nacimiento de dos o más fincas nuevas sobre la base de otra, cuya hoja registral se cierra.
 - En la **agregación**, una finca recibe otra cuya hoja registral se cierra, mientras que en la **agrupación**, dos o más fincas que hasta entonces eran independientes, se unen para formar una sola, cerrándose los folios antiguos y abriéndose uno nuevo bajo número independiente.
- *La adquisición de la propiedad por cualquier título, así como su consolidación.*
 - *La constitución, modificación o adquisición de la titularidad de una concesión administrativa y de los derechos reales de usufructo y de superficie.*
 - *Las variaciones en la cuota de participación que corresponda a cada uno de los cónyuges en los bienes inmuebles comunes, así como en la composición interna y en la cuota de participación de cada uno de los*

comuneros, miembros y partícipes de las comunidades o entidades sin personalidad a que se refiere el artículo 9.

De forma adicional el **Reglamento** aprobado por RD 417/2006, de 7 de abril, que desarrolla el TRLCI especifica en su **artículo 30**, que en las comunicaciones previstas en el **apartado 1.b) del artículo 14** del TRLCI, podrán ser objeto de comunicación:

- *La realización de nuevas construcciones*
- *La ampliación, rehabilitación o reforma de las construcciones existentes, ya sea parcial o total*
- *La demolición o derribo de las construcciones*
- *La modificación de uso o destino de edificios e instalaciones*

Siendo la ordenanza fiscal quien determine si abarca todos o algunos de estos supuestos. Añade el mencionado artículo que este caso los ayuntamientos acogidos a este procedimiento podrán poner en conocimiento del Catastro los cambios de titularidad relativos a los inmuebles en los que se producen estos hechos, pero sin que dicha remisión constituya comunicación y por tanto, suponga la exoneración de la obligación de declarar el cambio de titularidad.

10.3. Información gráfica y alfanumérica necesaria.

El **artículo 6 de la Orden HAC/1293/2018**, de 19 de noviembre, por la que se aprueba el modelo de declaración de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles y se determina la información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de determinadas comunicaciones catastrales, establece cuál será la documentación gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de determinados procedimientos de comunicación de los regulados en el TRLCI.

Adicionalmente, la **Disposición Adicional Tercera** de la misma Orden establece que la remisión de información por Notarios y Registradores de la Propiedad se regirá por resoluciones específicas que se dictarán al efecto, y que se describen en el epígrafe 10.5 de este tema.

Respecto del resto de supuestos de comunicación, en concreto los referidos a los apartados **b), c) e) y f)** del mencionado **artículo 14.1**, la Orden establece que:

1. Cuando la comunicación tenga por objeto la realización de **nuevas construcciones o la ampliación, rehabilitación o reforma** de las ya existentes, ya sea parcial o total, los ayuntamientos o entidades deberán poner en conocimiento de la Dirección General del Catastro la siguiente información:

- a) **Referencia catastral** del inmueble o inmuebles afectados por la alteración.
- b) **Número del expediente** de la licencia o autorización otorgada, en su caso.
- c) **Fecha** de terminación de las obras.
- d) **Documentación** prevista en los apartados **c), d), e) y f) del artículo 4.2** de esta orden, de conformidad con la obra realmente ejecutada, es decir:
 - o Fotografía en color de cada una de las fachadas del edificio o instalación
 - o Plano de emplazamiento de la construcción o instalación en la parcela, representado sobre la cartografía catastral
 - o Planos de cada planta del edificio con distinta distribución, indicando cada local o elemento privativo con uso diferenciado, y cuadro de superficies resultante
 - o Resumen de la memoria de materiales y calidades
 - o Además, en viviendas sujetas a algún régimen de protección pública se aportará la cédula de calificación definitiva, o copia del justificante de su solicitud ante el organismo competente.
- e) **Apellidos y nombre o razón social, NIF y domicilio fiscal** de cada uno de los titulares.
- f) Asimismo, si existe división horizontal, relación de las **cuotas de participación** de cada uno de los inmuebles.

2. En caso de **demolición o derribo** de construcciones, o de **modificación del uso o destino** de edificios e instalaciones, los ayuntamientos o entidades deberán facilitar la siguiente información:

a) Cuando se trate de un supuesto de **demolición o derribo**:

- o **Documento acreditativo de la alteración y su fecha**, ya sea la licencia o autorización administrativa, proyecto visado y certificado técnico o documento equivalente.
- o En caso de demolición o derribo parcial se incluirá **plano de emplazamiento** de la construcción o instalación que permanece, representado sobre la cartografía catastral.

b) Cuando se trate de un supuesto de **cambio de uso**:

- o **Documento acreditativo de la alteración** y de su fecha.
- o En caso de que la **modificación del uso o destino que no afecte a todas las construcciones** ubicadas en el inmueble, croquis o plano de la parte de la edificación afectada que refleje la situación resultante.

c) **Referencia catastral** del inmueble o inmuebles afectados por la alteración

3. En comunicaciones relativas a procedimientos de **concentración parcelaria, un deslinde administrativo, una expropiación forzosa, o la ejecución de proyectos de compensación, reparcelación y urbanización** o figuras equivalentes, las Administraciones públicas actuantes deberán poner en conocimiento de la Dirección General del Catastro la siguiente información:

a) **Referencia catastral** del inmueble o inmuebles afectados.

b) La **fecha** especificada en el artículo 36 del Reglamento, para cada uno de los procedimientos.

c) **Representación gráfica** en formato digital de las parcelas resultantes, sobre la cartografía catastral.

d) **Apellidos y nombre o razón social, NIF y domicilio fiscal** tanto de los titulares afectados por el procedimiento, como de los resultantes del mismo, con expresión del derecho real que ostenten y, en su caso, la correspondiente cuota de participación.

- e) **Certificación administrativa** del acuerdo que haya producido la resolución definitiva del procedimiento correspondiente, y las fechas de su publicación en el Boletín Oficial correspondiente, en caso de ser preceptivas.

4. Para las comunicaciones que tengan por objeto la **aprobación, modificación o anulación del planeamiento que supongan alteraciones en la naturaleza del suelo**, la Administración actuante que haya aprobado definitivamente la figura de planeamiento correspondiente, deberá poner en conocimiento de la Dirección General del Catastro la siguiente información:

- a) **Fecha de aprobación** definitiva del planeamiento o su modificación y la de su publicación en el Boletín Oficial correspondiente.
- b) Información sobre las **ordenanzas urbanísticas** del planeamiento aprobado o modificado, en la que se especifique la ordenación pormenorizada o detallada (usos, edificabilidades, parámetros urbanísticos, etc.).
- c) **Documentación gráfica** del planeamiento aprobado o modificado, en formato digital, en la que se representen todas las zonas afectadas sobre la cartografía catastral.
- d) En el supuesto de anulación del planeamiento, deberá aportarse **copia de la sentencia o resolución firme** que la haya declarado, así como la fecha de su publicación en el Boletín Oficial correspondiente.

5. Cuando la comunicación tenga por objeto la **ocupación directa de terrenos destinados a dotaciones**, la Administración actuante deberá poner en conocimiento de la Dirección General del Catastro la siguiente información:

- a) **Referencia catastral** del inmueble o inmuebles afectados.
- b) **Apellidos y nombre o razón social, NIF y domicilio fiscal** de los propietarios de los inmuebles afectados.
- c) En el caso de que la ocupación afecte a parte de un bien inmueble, deberá presentarse también la **representación gráfica**, en formato digital, sobre la cartografía catastral, de las parcelas catastrales resultantes.

- d) **Certificación administrativa** del acto o resolución en virtud del cual se hubiera producido la ocupación.

La remisión de la información prevista en los apartados anteriores se realizará a través de la Sede Electrónica del Catastro, a cuyo efecto las Administraciones o instituciones deberán un acceso específico a la misma para tal finalidad. Igualmente, dicha información podrá ser remitida de acuerdo con los formatos informáticos y sistemas de acceso e intercambio telemático que se definan.

6. Cuando la comunicación tenga por objeto los **cambios de cultivo o aprovechamiento de los bienes inmuebles rústicos**, de los que tenga conocimiento el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación con motivo de las solicitudes de ayudas de la Política Agraria Común, dicho Ministerio deberá poner en conocimiento de la Dirección General del Catastro la información gráfica y alfanumérica necesaria para su incorporación, entre la que se encontrará la siguiente:

- a) **Referencia catastral** del inmueble.
- b) **Producto declarado** incluido en la solicitud de ayuda y sistema de explotación.
- c) **Apellidos y nombre o razón social, NIF y domicilio** de los solicitantes de las ayudas, y régimen de tenencia sobre el inmueble afectado por la solicitud.
- d) **Comunidad autónoma, provincia y número de expediente** asignado.

Esta información deberá ser remitida a la Dirección General del Catastro por medios telemáticos, en los formatos informáticos y sistemas de acceso e intercambio telemáticos que se definan por la misma, antes del día 31 de diciembre del año en que se ha solicitado la ayuda correspondiente.

10.4. Tramitación y eficacia del procedimiento de comunicación.

Hay que tener en cuenta lo dispuesto en el **artículo 16** del TRLCI, que establece que las comunicaciones tendrán la presunción de certeza establecida



en el **artículo 108.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria**, sin perjuicio de la facultad de la Dirección General del Catastro de requerir al interesado la documentación que en cada caso resulte pertinente.

Por otra parte, el **artículo 12** del TRLCI establece que las actuaciones se entenderán con el obligado a realizar la comunicación.

La **tramitación** de estos procedimientos, en principio, se llevará a cabo por la correspondiente Gerencia del Catastro, teniendo en cuenta que en la materia objeto de convenio que se enumera en el **artículo 64** del mencionado RD 417/2006, se excluye de forma taxativa que los procedimientos de comunicación puedan tramitarse bajo la fórmula de colaboración de los convenios.

De conformidad con lo establecido en el **artículo 26** del citado RD 417/2006, en los procedimientos de comunicación se abrirá el **trámite de audiencia** por un período de diez días cuando figuren en el procedimiento o sean tenidos en cuenta en su resolución, hechos, alegaciones o pruebas que no se correspondan con las consignadas en las declaraciones, comunicaciones, solicitudes o recursos.

En cuanto al plazo de **resolución**, establece el **artículo 27** del mencionado Real Decreto que el plazo máximo para su resolución y notificación será de seis meses, estableciendo además, que el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa determinará que los interesados puedan entender desestimadas por silencio administrativo sus solicitudes, declaraciones, peticiones o recursos.

Por lo que respecta a la **efectividad**, hay que tener en cuenta lo establecido en el **artículo 17.6** del TRLCI, que determina que los actos dictados en los procedimientos de comunicación tendrán efectividad en la fecha en que se produjeron los hechos, actos o negocios que originaron la incorporación o modificación catastral, con independencia del momento en que se notifiquen. Puede añadirse que en cuanto a los efectos tributarios, estos se producirán el 1 de enero del año siguiente a aquél en que se produzcan los efectos catastrales.



10.5. Las comunicaciones de Notarios y Registradores de la Propiedad.

10.5.1. Comunicaciones de Notarios reguladas en el apartado a) del artículo 14.1 del TRLCI

Por lo que respecta a las comunicaciones del artículo **14.1.a)** relativas a la información que deben remitir los **Notarios**, es de aplicación la **Resolución de 26 de octubre de 2015** de la Dirección General del Catastro.

En esta esta resolución, en concreto en su **apartado 3**, se establece que la comunicación de los **cambios de titularidad** se remitirá telemáticamente en el plazo de **cinco días** desde el otorgamiento de los documentos por ellos autorizados. Dicha remisión se efectuará mediante los **servicios web** previstos en la resolución y comprenderá los siguientes datos:

- Identificación del documento notarial y la fecha de su otorgamiento
- Clasificación de los actos de que se trate y del tipo de alteración
- Nombre y apellidos o razón social de los adquirentes y transmitentes de los citados bienes inmuebles o derechos, así como su número de identificación fiscal y domicilio
- Localización, superficie y referencia catastral del inmueble
- Valor declarado de transmisión y valor de tasación hipotecaria si la hubiera.
- En todo caso, se expresará además si el inmueble consta o no inmatriculado en el Registro de la Propiedad y, en caso afirmativo, el código de finca registral.

En esta misma resolución, en su **apartado 4**, se establece que los **notarios** remitirán asimismo de forma telemática y en el plazo de **cinco días** desde su otorgamiento, la información relativa a los documentos por ellos autorizados cuyo contenido suponga la **segregación, división, agregación o agrupación** de los bienes inmuebles, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el segundo párrafo del **artículo 14.1.a)**, es decir:

- Que conste la referencia catastral de los inmuebles afectados

- Que exista correspondencia entre los inmuebles objeto de dichas actuaciones y la descripción que figura en el Catastro
- Que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, que permita la identificación de esas alteraciones.

La remisión de esta información se efectuará mediante los **servicios web** previstos en la Resolución y comprenderá los siguientes datos

- Identificación del documento notarial y la fecha de su otorgamiento
- Clasificación del acto de que se trate y del tipo de alteración
- Autorización administrativa del acto si la hubiera y su fecha, nombre y apellidos o razón social del otorgante u otorgantes, así como su número de identificación fiscal y domicilio
- Localización, superficie y referencia catastral del inmueble o inmuebles afectados, que se correspondan con la identidad de las fincas y, en su caso, las nuevas referencias catastrales de los inmuebles resultantes de la alteración con sus datos descriptivos.
- En todo caso, se expresará además si las fincas de origen constan o no inmatriculadas en el Registro de la Propiedad y, en caso afirmativo, su código de finca registral.

En dicho fichero se incluirá la descripción gráfica de las parcelas derivada de los planos aportados por los otorgantes, que se remitirá cumpliendo las especificaciones técnicas contempladas en el **apartado séptimo** de esta resolución, con los siguientes requisitos:

- La delimitación geográfica de las fincas deberá realizarse mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos.
- Deberá contenerse en un fichero informático, en formato GML cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes que consten en la escritura.

- Deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral.

Además de esta información suministrada en el plazo de cinco días mediante los servicios web diseñados el efecto, el **apartado segundo** de la resolución añade que los **notarios** remitirán asimismo de forma telemática la información relativa a los documentos por ellos autorizados en los que consten hechos, actos o negocios susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario (**Índice notarial**), dentro del plazo de los **veinte primeros días del mes siguiente a su otorgamiento**, salvo que dicha información haya sido remitida con anterioridad de conformidad con lo dispuesto en los apartados tercero y cuarto mencionados.

Esta información estará referida, en particular, a los siguientes hechos, actos o negocios:

- Adquisición de la propiedad y su consolidación
- Constitución, modificación o adquisición de concesiones administrativas y de los derechos reales de usufructo y de superficie
- Segregación, división, agregación o agrupación de bienes inmuebles
- Declaración de obra nueva en los bienes inmuebles
- Constitución o variación del régimen de división horizontal sobre las fincas
- Deslinde y modificación de la superficie y configuración de las parcelas
- Variaciones en la cuota de participación que corresponda a cada uno de los cónyuges en los bienes inmuebles comunes, así como en la composición interna en la cuota de participación de cada uno de los comuneros, miembros y partícipes de las comunidades o entidades sin personalidad.

Dicha remisión comprenderá los siguientes datos:

- Identificación del documento notarial y la fecha de su otorgamiento
- Clasificación de los actos de que se trate y del tipo de alteración
- Identificación del otorgante u otorgantes del documento
- Referencia catastral del inmueble, si ésta fuera aportada
- Datos de localización y superficie del inmueble.

En dicha información se consignará si se ha incumplido la obligación de los otorgantes del título de aportar la referencia catastral establecida en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En los casos de declaraciones de obra nueva terminada, también se remitirá, en formato electrónico, la información relevante para el Catastro contenida en el libro del edificio, o en su defecto, en el proyecto, cuando la Notaría disponga de dicha documentación.

Posteriormente a estas instrucciones surge la necesidad de adaptar los protocolos de comunicación para mejorar la coherencia entre la descripción literaria de las parcelas en documentos notariales y la representación gráfica catastral. Ello se instrumenta con la aprobación de la **Resolución de 8 de abril de 2021**, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución de 29 de marzo de 2021, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro.

En esta resolución, entre otros aspectos, se configura el **Informe de Validación Gráfica Alternativa Georreferenciado** (en adelante IVGA) como un elemento fundamental para incorporar las representaciones gráficas alternativas a la cartografía catastral y permitir la coherencia con la información registral.

10.5.2. Comunicaciones de Registradores de la Propiedad reguladas en los apartados a) y c) del artículo 14.1 del TRLCI

La **Resolución de 29 de octubre de 2015**, de la Subsecretaría, por la que se publica la resolución conjunta de la Dirección General de los Registros

del Notariado y de la Dirección General del Catastro, regula el intercambio de información entre el Catastro y los **Registros de la Propiedad**.

En primer lugar, en el **apartado tercero** de la resolución, se establecen los requisitos para el suministro de información de los **cambios de titularidad**, conforme al **artículo 14.1.a)**, cuya remisión deberá efectuarse de forma telemática en el plazo de cinco días desde su inscripción y comprenderá los siguientes datos:

- **Datos sobre la inscripción registral:** código de finca registral, identificación de la inscripción registral y su fecha, clasificación de los actos de que se trate y del tipo de alteración, datos de identificación de la escritura o documento público en el que se han formalizado las alteraciones y su fecha.
- **Datos de los bienes inmuebles afectados:** referencia catastral, nombre y apellidos o razón social de los adquirentes y transmitentes, con su número de identificación fiscal y domicilio, localización y superficie y valor declarado de transmisión.

Cuando el Registro de la Propiedad comunique al Catastro otras alteraciones de las previstas en el **artículo 14.1** del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, la información podrá remitirse conjuntamente con la transmisión de la titularidad de los bienes inmuebles.

Por otra parte, cuando se presenten en el Registro documentos públicos derivados de la aprobación de expedientes de **concentración parcelaria, deslinde, expropiación forzosa, de transformación o equidistribución urbanística, y de parcelación, segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles (artículo 14.1.c)**, en los que haya sido incorporada la certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas resultantes, o cuando la representación gráfica de estas operaciones ya esté incorporada al plano parcelario catastral, el registrador de la propiedad, previa la calificación de su correspondencia gráfica, practicará la inmatriculación o inscripción incorporando al folio real las referencias catastrales correspondientes, la representación gráfica catastral de las fincas y la circunstancia de la coordinación.

Así, en el plazo de **cinco días** desde la inscripción, el registrador remitirá al Catastro los siguientes datos:

- **Datos sobre la inscripción registral:** identificación de la inscripción registral y su fecha, clasificación de los actos de que se trate y del tipo de alteración, datos de identificación y fecha de la escritura pública o del acto de aprobación del expediente en el que se han formalizado las alteraciones y autoridad que lo haya dictado, y en su caso, existencia de una autorización administrativa y su fecha.
- **Datos de los bienes inmuebles afectados:** referencia catastral que se corresponda con la identidad de las fincas, nombre y apellidos o razón social de los transmitentes y adquirentes o titulares de los derechos inscritos susceptibles de incorporación al Catastro, con su número de identificación fiscal y domicilio, localización y superficie, con sus datos descriptivos y datos de los elementos constructivos, si los hubiere.
- **Información gráfica:** código seguro de verificación de la certificación catastral descriptiva y gráfica vigente de los bienes inmuebles cuya representación gráfica haya sido incorporada al folio real de la finca.
- **Información sobre la coordinación:** código de las fincas registrales y fecha de coordinación.

No obstante lo anterior, cuando los documentos públicos **no incorporen la representación gráfica catastral**, esta resolución establece que dichos documentos deberán incorporar la referencia catastral y la certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las parcelas catastrales afectadas referidas a la situación anterior al hecho, acto o negocio objeto de inscripción, junto con la **representación gráfica alternativa** de las fincas resultantes derivada de los planos que reflejen dichas alteraciones.

La experiencia ha puesto de manifiesto la existencia de una serie de disfunciones en este último procedimiento, por lo que para su corrección se dicta la **Resolución de 7 de octubre de 2020** de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, que complementa a la anterior



resolución de 2015 y regula el **Informe de Validación Gráfica Alternativa (IVGA)** como el elemento que permite acreditar el cumplimiento de los requisitos técnicos de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas y posibilitar de esta forma la incorporación a la cartografía catastral y la coordinación con el Registro de la Propiedad.

Tema

11

Las comunicaciones de otras administraciones públicas. Las comunicaciones de Ayuntamientos. Comunicaciones del MAPA. Concentraciones Parcelarias. Infraestructuras. Dominio Público.

11.1 Las comunicaciones de otras administraciones públicas

11.1.1 Introducción y aspectos generales del procedimiento de comunicación: objeto, diferentes supuestos de comunicación, tramitación y eficacia.

El artículo 11 del Texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (en adelante TRLCI), recoge como uno de los procedimientos de incorporación al Catastro de los bienes inmuebles, así como de las alteraciones de sus características, el procedimiento de comunicación.

Una de las características principales de este procedimiento es que sustituye al procedimiento de declaración, de tal manera, que cuando estemos ante uno de los supuestos de comunicación y se cumplan todos los requisitos legales exigidos, automáticamente se exonera al titular catastral de la obligación general de formular la declaración recogida en el artículo 13 del TRLCI, excepto en los supuestos de comunicación catastral del artículo 14, apartados f) y g) los cuales se desarrollarán más adelante.

El artículo 16.2 del TRLCI, dispone que *“serán objeto de declaración o comunicación, según proceda, los siguientes hechos, actos o negocios:*

a) La realización de nuevas construcciones y la ampliación, rehabilitación, reforma, demolición o derribo de las ya existentes, ya sea parcial o total. No se considerarán tales las obras o reparaciones que tengan por objeto la mera conservación y mantenimiento de los edificios, y las que afecten tan sólo a características ornamentales o decorativas.

b) La modificación de uso o destino y los cambios de clase de cultivo o aprovechamiento.

- c) *La segregación, división, agregación y agrupación de los bienes inmuebles.*
- d) *La adquisición de la propiedad por cualquier título, así como su consolidación.*
- e) *La constitución, modificación o adquisición de la titularidad de una concesión administrativa y de los derechos reales de usufructo y de superficie.*
- f) *Las variaciones en la cuota de participación que corresponda a cada uno de los cónyuges en los bienes inmuebles comunes, así como en la composición interna y en la cuota de participación de cada uno de los comuneros, miembros y partícipes en los supuestos de concurrencia de varios titulares o de existencia de las entidades sin personalidad a que se refiere el artículo 9.”*

El artículo 14 del TRLCI, en el que se recogen los diferentes supuestos de comunicación entre Catastro y distintas Administraciones o fedatarios públicos, ha sufrido cuatro modificaciones desde su redacción original, la más reciente por la Ley 11/2021 de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, (en adelante Ley 11/2021); su redacción actual, dispone que son comunicaciones:

- a) *La información que los notarios y registradores de la propiedad deben remitir conforme a lo dispuesto en el artículo 36, en cuanto se refiera a documentos por ellos autorizados o inscritos cuyo contenido suponga la adquisición o consolidación de la propiedad, o la adquisición o constitución de los derechos de usufructo, superficie o de una concesión administrativa, ya se refieran a la totalidad del inmueble o a una cuota indivisa del mismo previamente incorporada en el Catastro, siempre que los interesados hayan aportado la referencia catastral en los términos a que se refiere el Título V y se formalice en escritura pública o se solicite su inscripción en el Registro de la Propiedad.*

Asimismo constituirá comunicación la información que deben remitir los notarios referida a la segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, siempre que, realizadas las actuaciones que prevé el apartado 2 del

artículo 47, conste la referencia catastral de los inmuebles afectados, exista correspondencia entre los inmuebles objeto de dichas actuaciones y la descripción que figura en el Catastro y que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, que permita la identificación de esas alteraciones.

b) Las que formulen los ayuntamientos que, mediante ordenanza fiscal, se obliguen a poner en conocimiento del Catastro Inmobiliario los hechos, actos o negocios susceptibles de generar un alta, baja o modificación catastral, derivados de actuaciones para las que se haya otorgado la correspondiente licencia o autorización municipal, en los términos y con las condiciones que se determinen por la Dirección General del Catastro.

c) Las que las Administraciones actuantes deben formalizar ante el Catastro Inmobiliario en los supuestos de concentración parcelaria, de deslinde administrativo, de expropiación forzosa y de los actos de planeamiento y de gestión urbanísticos que se determinen reglamentariamente. La comunicación comprenderá la correspondiente certificación administrativa expedida por el órgano actuante.

Cuando las actuaciones mencionadas hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad, la información será igualmente objeto de comunicación al Catastro por el registrador, siempre que, realizadas las actuaciones que prevé el artículo 48.5, conste la referencia catastral de los inmuebles afectados, así como el plano que permita la identificación de dichas actuaciones sobre la cartografía catastral.

También constituirá comunicación la información que los registradores de la propiedad deben remitir, referida a los actos de parcelación que consistan en la segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, siempre que se cumplan los requisitos expresados en el párrafo anterior y que se solicite su inscripción en el Registro de la Propiedad en el plazo de dos meses desde el hecho, acto o negocio de que se trate.

d) La información con trascendencia catastral que debe remitir la Agencia Estatal de Administración Tributaria al Catastro, en los supuestos y condiciones que se determinen reglamentariamente, de la que tenga conocimiento a través de los procedimientos de aplicación de los tributos, que permita completar la titularidad de los inmuebles inscritos en el Catastro con las cuotas de participación no

inscritas del cónyuge y de los comuneros, miembros o partícipes de las comunidades o entidades sin personalidad, así como la referida a los datos identificativos, domicilio fiscal y lugar declarado de residencia habitual de los titulares catastrales, con independencia de la fecha de realización de los actos, hechos o negocios jurídicos correspondientes.

e) La información con trascendencia catastral que debe remitir el Ministerio competente en materia de agricultura, alimentación y medio ambiente, relativa a los cambios de los cultivos o aprovechamientos de los bienes inmuebles rústicos, de la que tenga conocimiento con motivo de las solicitudes de ayudas de la Política Agrícola Común.

f) Las que formulen las entidades locales o, en su caso, las entidades que ejerzan la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que pongan en conocimiento del Catastro Inmobiliario los hechos, actos o negocios susceptibles de generar un alta, baja o modificación catastral, derivados de actuaciones para las que se haya otorgado la correspondiente licencia o autorización municipal, siempre que se cumplan los términos y condiciones que se determinen por la Dirección General del Catastro.

g) Los datos, informes o antecedentes suministrados a la Dirección General del Catastro en virtud de lo dispuesto en el artículo 36, siempre que incorporen la totalidad de la documentación necesaria para acreditar la correspondiente alteración catastral de acuerdo con los términos y condiciones establecidos por aquella.

La ampliación paulatina de los supuestos de comunicación catastral pone de manifiesto la línea de actuación que persigue la Dirección General del Catastro, la cual busca información útil y rápida directamente en las fuentes origen de dicha información para cumplir sus objetivos de incorporación, mantenimiento y actualización de los datos catastrales, reduciendo a la vez las cargas administrativas de los ciudadanos al evitar que deban declarar los cambios que afectan a la descripción de sus inmuebles y depositando, en la mayoría de los supuestos, esta obligación a las Administraciones o fedatarios que tienen en su poder la información sobre estos cambios.

En cuanto a la tramitación y eficacia de los distintos supuestos de comunicación catastral de forma general hay que tener en cuenta:

- el artículo 12.5 del TRLCI, que establece que las actuaciones se entenderán con el obligado a realizar la declaración o comunicación o quien formule la solicitud, según los casos.
- el art 16.1 del TRLCI, que establece que *las declaraciones y comunicaciones tendrán la presunción de certeza establecida en el artículo 108.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, sin perjuicio de la facultad de la Dirección General del Catastro de requerir al interesado la documentación que en cada caso resulte pertinente.*
- el apartado 3 del artículo 14 del TRLCI (modificación incluida por la Ley 11/2021), que dispone que *“el procedimiento de comunicación podrá iniciarse directamente con la notificación de la propuesta de resolución en aquellos supuestos en que no existan terceros afectados. En este caso, el expediente se pondrá de manifiesto para la presentación de alegaciones durante un plazo de 15 días. Cuando, transcurrido este plazo, los interesados no hayan formulado alegaciones, la propuesta de resolución se convertirá en definitiva, entendiéndose dictado y notificado el acuerdo que contiene el día siguiente al de la finalización del mencionado plazo, procediéndose al cierre y archivo del expediente”*
- el artículo 26 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (en adelante RD417/2006), que establece que *“en los procedimientos de declaración, comunicación, solicitud y revisión de actos en vía administrativa, se abrirá el trámite de audiencia por un período de diez días cuando figuren en el procedimiento o sean tenidos en cuenta en su resolución, hechos, alegaciones o pruebas que no se correspondan con las consignadas en las declaraciones, comunicaciones, solicitudes o recursos”*
- el artículo 27.1 del RD417/2006, que dispone que el plazo máximo de resolución de los procedimientos de incorporación será de seis meses.

En cuanto a los efectos de los actos dictados en el procedimiento de comunicación hay que acudir a lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 del TRLCI que dispone que *“Los actos dictados en los procedimientos de incorporación mediante declaración, comunicación y solicitud tendrán eficacia desde la fecha en que se produjo el hecho, acto o negocio que originó la incorporación o modificación catastral, con independencia del momento en que se notifiquen”*, la redacción actual de este apartado fue introducida por la Ley 11/2021.

A continuación, pasamos a desarrollar de forma más extensa las particularidades que afectan a los diferentes supuestos de comunicación catastral que son objeto de este tema, comenzaremos explicando los nuevos tipos de comunicación incluidos por la Ley 11/2021, ya que el resto de modalidades, se desarrollaran en epígrafes separados.

11.1.2 Comunicaciones de los apartados f) y g) del artículo 14 del TRLCI

La Ley 11/2021 incorpora en el artículo 14.1 dos nuevos supuestos de comunicación en los apartados f) y g), encomendándose a la Dirección General del Catastro la determinación de los términos y condiciones que deben cumplirse para que se pueda llevar a cabo la incorporación de los hechos, actos y negocios susceptibles de generar un alta, baja o modificación catastral por medio de este procedimiento. Así, en cumplimiento de esta prescripción, se ha aprobado la Resolución de 28 de septiembre de 2021, de la Dirección General del Catastro, por la que se determinan los términos y condiciones para la tramitación de los procedimientos de comunicación previstos en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Por otra parte, la referida Ley 11/2021 ha añadido, además, el apartado 2 al artículo 14, que se aplica únicamente a estos dos nuevos regímenes de comunicación, y establece que *“Las comunicaciones previstas en las letras f) y g) anteriores no eximirán de la obligación de declarar salvo que se produzcan con anterioridad a la finalización del plazo máximo para cumplir con dicha obligación, en cuyo caso la Dirección General del Catastro advertirá de esta circunstancia en el correspondiente acuerdo”*, incorporándose así una diferencia

sustancial entre estos dos nuevos supuestos de comunicación y el resto de los supuestos previstos en el citado artículo 14 y que afectan, fundamentalmente a la subsistencia de la obligación de declarar de los titulares de alguno de los derechos del artículo 9 del TRLCI.

Así, estas dos nuevas comunicaciones exoneran de la obligación de declarar únicamente en aquellos casos en los que la comunicación se realiza en el plazo concedido por la Ley para que el obligado a declarar cumpla con tal obligación. Hay que tener en cuenta que la prescripción incluida en este apartado trae implícito que estos dos nuevos supuestos de comunicación no tengan un plazo fijado para su presentación por parte de los sujetos que pueden realizarla.

11.1.2.1 Comunicaciones del 14.1 f), el apartado f) del artículo 14.1 del TRLCI, establece que son comunicaciones *“las que formulen las entidades locales o, en su caso, las entidades que ejerzan la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que pongan en conocimiento del Catastro Inmobiliario los hechos, actos o negocios susceptibles de generar un alta, baja o modificación catastral, derivados de actuaciones para las que se haya otorgado la correspondiente licencia o autorización municipal, siempre que se cumplan los términos y condiciones que se determinen por la Dirección General del Catastro”*.

Por lo que respecta a su ámbito objetivo de aplicación, según la referida Resolución de 28 de septiembre de 2021, esta comunicación tendrá por objeto los siguientes hechos, actos o negocios para los que se hubiera otorgado la correspondiente licencia o autorización administrativa:

- a) La realización de nuevas construcciones.
- b) La ampliación, rehabilitación o reforma de las construcciones existentes, ya sea parcial o total.
- c) La demolición o derribo de las construcciones.
- d) La modificación del uso o destino de edificios e instalaciones.

Si bien es cierto que este supuesto de comunicación tiene muchas similitudes en el ámbito objetivo con el supuesto de comunicación previsto en el apartado b), es preciso ahondar también en sus principales diferencias.

Así, una de estas diferencias se encuentra en el ámbito subjetivo de este nuevo supuesto de comunicación, que es más amplio al establecido en el referido apartado b), ya que esta nueva comunicación se podrá realizar no sólo por los Ayuntamientos sino también por las entidades gestoras del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, incluyéndose por tanto, la posibilidad de que la comunicación se realice por parte de las Diputaciones, Cabildos u otras entidades que tengan encomendadas la gestión del IBI, además de por las Entidades Locales.

Otra de las diferencias que cabe destacar entre esta comunicación y la regulado en el apartado b) y en los artículos 30 a 34 del RD 417/2006, es que en este nuevo supuesto no se exige la necesidad de que la entidad local se haya acogido al régimen de comunicación por medio de ordenanza fiscal, sino que lo que se requiere es que se haya otorgado la licencia o autorización correspondiente con relación a alguno de los hechos, actos o negocios recogidos en el artículo 1.1 de la mencionada Resolución para que se pueda llevar a cabo la comunicación.

En cuanto a la documentación necesaria para que se lleve a cabo la incorporación de la alteración mediante este supuesto de comunicación, según la Resolución de 28 de septiembre, hay que acudir a la documentación que se determine mediante Orden dictada por el Ministerio de Hacienda y Función Pública. En la actualidad hay que referirse a la Orden HAC/1293/2018, de 19 de noviembre, por la que se aprueba el modelo de declaración de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles y se determina la información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de determinadas comunicaciones catastrales (en adelante, Orden HAC/1293/2018) que en su artículo 6 establece la documentación que debe aportarse para la tramitación de determinados procedimientos de comunicación previstos en el artículo 14 del TRLCI.

11.1.2.2 Comunicaciones del 14.1 g), según este nuevo apartado, son comunicaciones *“Los datos, informes o antecedentes suministrados a la Dirección General del Catastro en virtud de lo dispuesto en el artículo 36, siempre que incorporen la totalidad de la documentación necesaria para acreditar la correspondiente alteración catastral de acuerdo con los términos y condiciones establecidos por aquella”*.

Esta nueva comunicación se enmarca en la obligación de colaborar que establece el artículo 36 del TRLCI, que dispone en su apartado primero:

“Toda persona natural o jurídica, pública o privada, está sujeta al deber de colaboración establecido en el artículo 93 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en relación con los datos, informes o antecedentes que revistan trascendencia para la formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario”.

Es preciso recordar también el contenido de los artículos 93.1 y 94.1 de la LGT que establecen lo siguiente:

“Artículo 93.1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, así como las entidades mencionadas en el apartado 4 del artículo 35 de esta ley, estarán obligadas a proporcionar a la Administración tributaria toda clase de datos, informes, antecedentes y justificantes con trascendencia tributaria relacionados con el cumplimiento de sus propias obligaciones tributarias o deducidos de sus relaciones económicas, profesionales o financieras con otras personas.

Artículo 94.1 Las autoridades, cualquiera que sea su naturaleza, los titulares de los órganos del Estado, de las comunidades autónomas y de las entidades locales; los organismos autónomos y las entidades públicas empresariales; las cámaras y corporaciones, colegios y asociaciones profesionales; las mutualidades de previsión social; las demás entidades públicas, incluidas las gestoras de la Seguridad Social y quienes, en general, ejerzan funciones públicas, estarán obligados a suministrar a la Administración tributaria cuantos datos, informes y antecedentes con trascendencia tributaria recabe ésta mediante disposiciones de carácter general o a través de requerimientos concretos, y a prestarle, a ella y a sus agentes, apoyo, concurso, auxilio y protección para el ejercicio de sus funciones.

Asimismo, participarán en la gestión o exacción de los tributos mediante las advertencias, repercusiones y retenciones, documentales o pecuniarias, de acuerdo con lo previsto en las leyes o disposiciones reglamentarias vigentes.”

De todo lo anterior se desprende que toda aquella información que sea suministrada en cumplimiento de este deber de colaboración, ya sea por

disposición de carácter general o bien a través de requerimientos concretos y, siempre que se cuente con la totalidad de la documentación necesaria para acreditar la alteración, podrá ser incorporada por este supuesto de comunicación. Cabe destacar que, a diferencia del reto de los supuestos de comunicación, en esta comunicación no se determina el ámbito subjetivo de la misma, pudiendo realizarse por cualquiera que tenga el deber de colaborar con el Catastro.

En cuanto al ámbito objetivo de la misma, la Resolución de 28 de septiembre de 2021 establece que podrá ser objeto de incorporación por este supuesto de comunicación cualquiera de los hechos, actos o negocios recogidos en el artículo 16 del TRLCI cuando no se cumplan los requisitos para su incorporación a través de los otros supuestos de comunicación previstos en el artículo 14 del referido texto legal.

Un ejemplo de comunicación que se puede encuadrar dentro de este epígrafe, sería el recientemente introducido por el Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y que afecta al cambio de uso o de aprovechamiento, de secano a regadío, en los bienes inmuebles de naturaleza rústica. Esta norma establece, que los organismos de cuenca han de dar traslado a la Dirección General de Catastro de la información relativa a las concesiones e inscripciones de agua cuando su uso sea para riego.

Por lo que se refiere a la documentación necesaria para que se lleve a cabo la incorporación de la alteración mediante este supuesto de comunicación, la Resolución de 28 de septiembre remite a la que se determine mediante Orden dictada por el Ministerio de Hacienda y Función Pública, que en la actualidad es la Orden HAC/1293/2018, si bien en este caso, dadas las particularidades de este supuesto de comunicación, ligado al deber de colaboración del artículo 36 del TRLCI, a la extensión de los entes que pueden proporcionar esa información y al objeto sobre el que recae la misma, deberá atenderse a la documentación que, para cada alteración, establece el artículo 4 de dicha Orden relativas a las declaraciones.

11.1.3 Comunicaciones del 14.1 d) de la Agencia Estatal de Administración Tributaria

Este párrafo fue añadido al TRLCI por la disposición adicional 34.4 de la Ley 2/2004 de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2005 y modificado posteriormente, por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, disponiendo que se remitirá al Catastro por la Agencia Estatal de Administración Tributaria la información con trascendencia catastral de la que tenga conocimiento a través de los procedimientos de aplicación de los tributos, que permita completar la titularidad de los inmuebles inscritos en el Catastro con las cuotas de participación no inscritas del cónyuge y de los comuneros, miembros o partícipes de las comunidades o entidades sin personalidad, así como la referida a los datos identificativos, domicilio fiscal y lugar declarado de residencia habitual de los titulares catastrales, con independencia de la fecha de realización de los actos, hechos o negocios jurídicos correspondientes, en los supuestos y condiciones que se determinen reglamentariamente.

Por su parte, el artículo 37 del RD 417/2006, atendiendo a la regulación anterior a la modificación de la Ley 13/2015, establece que *“de acuerdo con lo establecido en el artículo 14.d) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, la Agencia Estatal de Administración Tributaria comunicará a la Dirección General del Catastro, con la periodicidad que se acuerde en cada caso, la información que obtenga en los procedimientos de aplicación de los tributos relativa a los datos identificativos y cuotas de participación de los titulares de los derechos de propiedad y de usufructo sobre los bienes inmuebles, de la que tenga conocimiento dentro de los dos meses siguientes a la realización de los respectivos hechos, actos o negocios.*

En cuanto a la información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de este tipo de comunicaciones, la disposición adicional cuarta de la Orden HAC/1293/2018 que regula el intercambio de información entre el Catastro Inmobiliario y la Agencia Estatal de Administración Tributaria dispone que *“En virtud de lo dispuesto en los artículos 14.d), 36 y 37 del texto refundido*

de la Ley del Catastro Inmobiliario, la Dirección General del Catastro y la Agencia Estatal de Administración Tributaria se facilitarán cuanta información dispongan que resulte relevante para la formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario y para la aplicación de los tributos que tenga encomendada, respectivamente.

Las condiciones técnicas para el acceso e intercambio, plazos de remisión y contenido de la información entre la Dirección General del Catastro y la Agencia Estatal de Administración Tributaria, se regularán por resolución de la Secretaría de Estado de Hacienda.”

11.2 Las comunicaciones de Ayuntamientos

Estas comunicaciones se regulan en el artículo 14.1 b) del TRLCI que las define como *“las que formulen los ayuntamientos que, mediante ordenanza fiscal, se obliguen a poner en conocimiento del Catastro Inmobiliario los hechos, actos o negocios susceptibles de generar un alta, baja o modificación catastral, derivados de actuaciones para las que se haya otorgado la correspondiente licencia o autorización municipal, en los términos y con las condiciones que se determine por la Dirección General del Catastro”*.

A este respecto, el apartado 2 del artículo 76 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, establece que en los municipios acogidos mediante Ordenanza fiscal al procedimiento de comunicación previsto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario, las declaraciones a las que alude este artículo se entenderán realizadas cuando las circunstancias o alteraciones a que se refieren consten en la correspondiente licencia o autorización municipal, supuesto en el que el sujeto pasivo quedara exento de la obligación de declarar antes mencionada.

La disposición adicional segunda del RD 417/2006, dispone que *“la obligación de comunicar establecida en el artículo 14.b) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario será exigible respecto de los hechos, actos o negocios susceptibles de generar un alta, una baja o una variación catastral realizados o consumados a partir de la fecha que establezca la ordenanza fiscal, con independencia de que la licencia o autorización municipal de la que deriven se hubiera otorgado con anterioridad.”*

El RD 417/2006 en los artículos del 30 al 34 regula de forma precisa el régimen jurídico de este supuesto de comunicación:

Respecto al ámbito de aplicación y objeto, el art. 30.1 establece que *“el ámbito al que se extiende este procedimiento se determinará mediante la correspondiente ordenanza fiscal, que podrá abarcar todos o algunos de los siguientes hechos, actos o negocios:*

- a) La realización de nuevas construcciones.*
- b) La ampliación, rehabilitación o reforma de las construcciones existentes, ya sea parcial o total*
- c) La demolición o derribo de las construcciones.*
- d) La modificación de uso o destino de edificios e instalaciones.”*

Tal y como dispone el apartado primero del artículo 34 del RD417/2006 *“los ayuntamientos deberán advertir expresamente y por escrito, en el momento de otorgar las licencias o autorizaciones, de la exención de la obligación de declarar ante el Catastro Inmobiliario los hechos, actos o negocios que, conforme al artículo 30.1, se encuentren comprendidos en el procedimiento de comunicación”*

En cuanto al alcance y contenido, el artículo 31 dispone que:

“1. La obligación de comunicar afectará a los hechos, actos o negocios relacionados en el artículo anterior para los que, según corresponda en cada caso, se otorgue de modo expreso:

- a) Licencia de obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases.*
- b) Licencia de obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.*
- c) Licencia de modificación, rehabilitación o reforma que afecte a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.*
- d) Licencia de demolición de las construcciones.*

e) *Licencia de modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.*

f) *Cualquier otra licencia o autorización equivalente a las anteriores de acuerdo con la legislación aplicable.*

2. Las comunicaciones a las que se refiere este artículo deberán contener la información gráfica y alfanumérica necesaria para su tramitación, conforme a lo que se determine mediante orden dictada por el Ministro de Economía y Hacienda.”

Respecto a la información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de este supuesto de comunicación debemos de acudir a lo dispuesto en el artículo 6 de la Orden HAC/1293/2018, de 19 de noviembre, por la que se aprueba el modelo de declaración de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles y se determina la información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de determinadas comunicaciones catastrales, que dispone:

1. La documentación gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de los procedimientos de comunicación será, en función de su naturaleza, la que se especifica en los siguientes apartados, sin perjuicio de lo previsto para determinadas comunicaciones por su normativa específica, de acuerdo con la disposición adicional tercera de la presente orden.

2. Cuando la comunicación tenga por objeto la realización de nuevas construcciones o la ampliación, rehabilitación o reforma de las ya existentes, ya sea parcial o total, y, en su caso, por ejecución subsidiaria o derivadas del incumplimiento de la función social de la propiedad, los ayuntamientos o entidades deberán poner en conocimiento de la Dirección General del Catastro la siguiente información:

a) Referencia catastral del inmueble o inmuebles afectados por la alteración.

b) Número del expediente de la licencia o autorización otorgada, en su caso.

c) Fecha de terminación de las obras.

d) Documentación prevista en los apartados c), d), e) y f) del artículo 4.2 de esta orden, de conformidad con la obra realmente ejecutada. Es decir:

- Fotografía en color, con la calidad adecuada, de cada una de las fachadas del edificio o instalación.
- Plano de emplazamiento de la construcción o instalación en la parcela, representado sobre la cartografía catastral.
- Planos de cada planta del edificio con distinta distribución, de conformidad con la obra realmente ejecutada, indicando cada local o elemento privativo con uso diferenciado, y cuadro de superficies resultante.
- Resumen o, en su caso documento, de la memoria de materiales y calidades.

En viviendas sujetas a algún régimen de protección pública se aportará la cédula de calificación definitiva, o copia del justificante de su solicitud ante el organismo competente.

e) Apellidos y nombre o razón social, NIF y domicilio fiscal de cada uno de los titulares. Cuando se hayan producido en los inmuebles objeto de comunicación cambios de dominio de los que tenga constancia el ayuntamiento o entidad, se podrá comunicar también estos mismos datos de los nuevos titulares, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.2 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril.

f) Asimismo, si existe división horizontal, relación de las cuotas de participación de cada uno de los inmuebles, con indicación de los locales mutuamente vinculados entre sí.

3. Cuando se trate de la demolición o el derribo de las construcciones, o de la modificación de uso o destino de edificios e instalaciones incluidos, en su caso, los realizados por ejecución subsidiaria o derivadas del incumplimiento de la función social de la propiedad, los ayuntamientos o entidades deberán facilitar la información referida en los apartados 3 y 8 del artículo 4 respectivamente, y en el apartado c) del artículo 3.1. Es decir:

Art.4.3. Las declaraciones por demolición o derribo deberán acompañarse de la siguiente documentación:

a) Documento acreditativo de la alteración, ya sea la licencia o autorización administrativa, el proyecto visado y un certificado técnico o documento equivalente en que conste la fecha en la que se ha efectuado la demolición.

b) Cuando se trate de un supuesto de demolición o derribo parcial, se aportará también plano de emplazamiento de la construcción o instalación subsistente en la parcela, representado sobre la cartografía catastral.

Art. 4.8 Las declaraciones catastrales por modificación, total o parcial, del uso o destino de los inmuebles o locales deberán acompañarse de la siguiente documentación:

a) Documento acreditativo de la alteración y de su fecha, ya sea la licencia o autorización, certificado de técnico competente, proyecto visado u otro documento equivalente.

b) Cuando se trate de un supuesto de modificación del uso o destino que no afecte a todas las construcciones ubicadas en el inmueble, croquis o plano de la parte de la edificación afectada que refleje la situación resultante, en los términos señalados en el apartado 2 del artículo 3.

Art 3.1. c) La referencia catastral que identifique cada inmueble a que se refiera el hecho, acto o negocio jurídico objeto de declaración, que se podrá obtener de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, del último recibo justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, o de cualquier certificación o documento expedido por la Dirección General del Catastro en el que conste dicha referencia.

El artículo 32 dispone en cuanto al plazo de comunicación que los ayuntamientos acogidos a este procedimiento remitirán a la Gerencia del Catastro los datos relativos a los hechos, actos o negocios objeto de comunicación, en el plazo de tres meses computados desde la finalización del mes en que se hayan realizado los mismos. Y el artículo 33 contempla los casos de renuncia y suspensión del procedimiento de comunicación, estableciendo que el Ayuntamiento podrá renunciar a este procedimiento mediante ordenanza fiscal. La renuncia deberá notificarse a la Gerencia correspondiente en el plazo de diez días contados desde el siguiente al de la adopción del acuerdo de renuncia, indicando la fecha de su entrada en vigor. La suspensión del procedimiento de comunicación podrá producirse a iniciativa del ayuntamiento respectivo o de la Dirección General del Catastro. En estos supuestos, los ayuntamientos deberán advertir expresamente y por escrito de la subsistencia



de la obligación de declarar los hechos, actos o negocios para los que, tras la efectividad de la suspensión, se soliciten las correspondientes licencias o autorizaciones.

11.3 Comunicaciones del MAPA

El artículo segundo de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, modifica el artículo 14 del TRLCI añadiendo el apartado e) relativo a las comunicaciones del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. Este supuesto de comunicación se refiere a la información con trascendencia catastral que debe remitir el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (en adelante MAPA), relativa a los cambios de cultivos o aprovechamientos de los bienes inmuebles rústicos, de la que tenga conocimiento con motivo de las solicitudes de ayudas de la Política Agraria Común (en adelante PAC).

Aunque la información del cultivo suministrada por el MAPA no se convirtió en comunicación hasta 2015, la colaboración y el intercambio de información entre ambos ministerios se vienen realizando desde 1997 a través de la firma de diferentes convenios de colaboración. Uno de los cimientos fundamentales de esta colaboración surgió con la aprobación del RD 2128/2004, de 29 de octubre, por el que se regulaba el Sistema de Información geográfica de Parcelas Agrícolas (SIGPAC), en el que el MAPA, tras las aprobación del Reglamento 1593/2000 del Consejo que ordenaba para 2005 la puesta en funcionamiento de un sistema de identificación de Parcelas agrícolas mediante SIG, basado en autoimágenes, elaborado a partir de mapas, documentos catastrales u otras referencias cartográficas, apostó por generar un sistema de referencia para la identificación de las parcelas agrícolas en el marco de la política agraria común a partir de la información catastral rústica disponible, al considerar que esta incorpora los elementos necesarios para facilitar la gestión y el control de las ayudas comunitarias. Esta elección, sigue amparada actualmente por el Real Decreto 1047/2022, de 27 de diciembre, por el que se regula el SIGPAC, el cual en su artículo 2 define la Parcela SIGPAC como una superficie continua del terreno con una referencia alfanumérica concreta representada gráficamente en

el Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas (SIGPAC). Su delimitación gráfica coincide con la de la parcela catastral salvo cuando por modificación de esta última aún no se haya registrado dicha modificación en SIGPAC. El artículo 21 relativo a las solicitudes de modificación del SIGPAC dispone que cuando la solicitud de modificación se refiera a la información gráfica o alfanumérica inherente a la parcela catastral que contiene el recinto en cuestión, dicha solicitud deberá presentarse ante la autoridad competente para la gestión del Catastro inmobiliario de la provincia donde se ubique la parcela.

El que los sistemas de información geográfica de ambas instituciones compartan la misma malla parcelaria, la catastral, facilita enormemente el intercambio de información entre las dos organizaciones, garantiza una eficiente utilización de los recursos públicos, mejora el servicio a los agricultores y ciudadanos en general y es modelo ejemplar de lucha contra el fraude, pero a la vez, también requiere al MAPA un trabajo constante de coordinación con la información contenida en el Catastro inmobiliario, especialmente mediante la actualización periódica de las parcelas SIGPAC a partir de las parcelas catastrales. La colaboración entre ambas instituciones queda recogida en el artículo 137.3 del Real Decreto 1047/2022 el cual dispone, que *“la información contenida en el sistema integrado se coordina también con la del Catastro inmobiliario, especialmente mediante la actualización periódica de las parcelas SIGPAC a partir de las parcelas catastrales y mediante la expresión de la referencia catastral de las parcelas catastrales integrantes de las parcelas agrícolas, y se establecerán las fórmulas de colaboración, tanto técnica como financiera, entre el FEGA, O.A. y la Dirección General del Catastro, con el fin de mantener la adecuada coherencia entre los datos disponibles en ambos sistemas”*.

El volumen de datos que anualmente el MAPA comunica a Catastro afecta a más de 10 millones de parcelas rústicas y a una superficie superior a 27 millones de hectáreas, sin duda es el supuesto de comunicación que mayor actualización produce en los cultivos de los bienes inmuebles de naturaleza rústica.

Respecto a la información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de este supuesto de comunicación debemos de acudir a lo dispuesto

en los apartados 8 y 9 del artículo 6 de la Orden HAC/1293/2018, de 19 de noviembre, por la que se aprueba el modelo de declaración de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles y se determina la información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de determinadas comunicaciones catastrales, que dispone:

Art. 6.8. “Cuando la comunicación tenga por objeto los cambios de cultivo o aprovechamiento de los bienes inmuebles rústicos, de los que tenga conocimiento el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación con motivo de las solicitudes de ayudas de la Política Agraria Común, dicho Ministerio deberá poner en conocimiento de la Dirección General del Catastro la información gráfica y alfanumérica necesaria para su incorporación, entre la que se encontrará la siguiente:

- a) Referencia catastral del inmueble.*
- b) Producto declarado incluido en la solicitud de ayuda y sistema de explotación.*
- c) Apellidos y nombre o razón social, NIF y domicilio de los solicitantes de las ayudas, y régimen de tenencia sobre el inmueble afectado por la solicitud.*
- d) Comunidad autónoma, provincia y número de expediente asignado.*

Art. 6.9. “La información prevista en el párrafo anterior deberá ser remitida a la Dirección General del Catastro por medios telemáticos, en los formatos informáticos y sistemas de acceso e intercambio telemáticos que se definan por la misma, antes del día 31 de diciembre del año en que se ha solicitado la ayuda correspondiente”.

Como se ha comentado anteriormente, el trabajo conjunto de estas dos unidades de la Administración General del Estado (unido a las modificaciones normativas que ambos han fomentado), también ha dado sus frutos en materia de lucha contra el fraude, y gracias a ello, desde 2018, el titular catastral debidamente acreditado, puede consultar a través de la SEDE la información relativa a la presentación de solicitudes de ayudas directas sobre sus parcelas y a los cultivos declarados, es decir, el titular tiene derecho a saber quién está utilizando sus parcelas para solicitar ayudas de la Política Agraria Común según contempla el artículo 117 del Real Decreto 1048/2022, de 27 de diciembre, sobre

la aplicación, a partir de 2023, de las intervenciones en forma de pagos directos y el establecimiento de requisitos comunes en el marco del Plan Estratégico de la Política Agrícola Común, y la regulación de la solicitud única del sistema integrado de gestión y control.

11.4 Concentraciones Parcelarias. Infraestructuras. Dominio Público

En este apartado se analizarán los tipos de comunicación que se describen en el apartado c) del artículo 14.1 del TRLCI, el cual dispone que son comunicaciones las que las Administraciones actuantes deben formalizar ante el Catastro Inmobiliario en los supuestos de concentración parcelaria, de deslinde administrativo, de expropiación forzosa y de los actos de planeamiento y de gestión urbanísticos que se determinen reglamentariamente. El RD 417/2006 establece el contenido y alcance de la obligación de comunicar del 14.1 c), así el apartado 1 del artículo 35 de dicha norma dispone que las Administraciones públicas actuantes en los procedimientos de concentración parcelaria, deslinde administrativo y expropiación forzosa están obligadas a comunicar a la Gerencia del Catastro competente por razón del territorio la resolución de dichos procedimientos.

Estas comunicaciones comprenderán siempre la correspondiente certificación administrativa expedida por el órgano actuante.

Además, cuando las actuaciones mencionadas hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad, la información será igualmente objeto de comunicación al Catastro por el registrador, siempre que, realizadas las actuaciones que prevé el artículo 48.5, conste la referencia catastral de los inmuebles afectados, así como el plano que permita la identificación de dichas actuaciones sobre la cartografía catastral.

11.4.1 Concentraciones parcelarias

La concentración parcelaria es un procedimiento administrativo cuyo principal objetivo es rentabilizar las explotaciones agrarias preexistentes a través de una reordenación del terreno y la redistribución de la propiedad. Está conformada por un conjunto de actuaciones técnicas, jurídicas y administrativas cuyo principal fin es la constitución de explotaciones agrarias con una estructura



y dimensiones adecuadas, que las haga más competitivas y rentables. Se reduce el número de parcelas de uso agrícola en el término municipal. Al mismo tiempo, se produce la regularización de la situación jurídica de las propiedades, así como el acondicionamiento y optimización de la red viaria rural.

Este procedimiento puede ser iniciado de oficio por la Administración o a petición de la mayoría de los propietarios de la zona para la que se solicite la mejora, o bien de un número cualquiera de ellos a quienes pertenezcan más de las tres cuartas partes que la superficie a concentrar. La concentración parcelaria no sólo conlleva una agrupación de parcelas y tiene un efecto directo sobre la estructura de las explotaciones, sino que además se realizan transformaciones en las infraestructuras viarias, de riego, etc.

En toda concentración parcelaria deberán acreditarse las razones de utilidad pública que justifiquen la misma.

En relación a la normativa que rige el procedimiento de concentración parcelaria, el artículo 148 de la Constitución Española recoge las materias sobre las que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencias, estableciendo entre otras las de Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda (art 148.3ª) y las de Agricultura y ganadería, de acuerdo con la ordenación general de la economía (art 148.7ª). Existe una importante dispersión normativa, al ser numerosas las CCAA que han asumido dichas competencias y han aprobado una Ley propia que regule la materia de concentración parcelaria. Otras CCAA, al no haber aprobado una Ley propia que regule tal cuestión, han establecido que la regulación aplicable es la prevista en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, aprobada por Decreto 118/1073, de 12 de enero.

En cuanto a la documentación necesaria para que se lleve a cabo la incorporación de la alteración mediante este supuesto de comunicación, el apartado 3 del artículo 35 del RD417/2006, dispone que deberán contener la información gráfica y alfanumérica necesaria para su tramitación, conforme a lo que se determine mediante orden dictada por el Ministro de Economía y Hacienda. En la actualidad hay que referirse a la Orden HAC/1293/2018 que en el apartado 4 de su artículo 6 dispone que *“cuando el contenido de la comunicación tenga por objeto la resolución de un procedimiento de*

concentración parcelaria, un deslinde administrativo, una expropiación forzosa, o la ejecución de proyectos de compensación, reparcelación y urbanización, o figuras análogas previstas en la legislación autonómica, las Administraciones públicas actuantes deberán poner en conocimiento de la Dirección General del Catastro la siguiente información:

- a) Referencia catastral del inmueble o inmuebles afectados.*
- b) La fecha a que se refiere el artículo 36 del Real Decreto 417/2006, para cada uno de los procedimientos.*
- c) Representación gráfica, en formato digital, sobre la cartografía catastral de las parcelas resultantes del procedimiento administrativo.*
- d) Apellidos y nombre o razón social, NIF y domicilio fiscal tanto de los titulares de los inmuebles catastrales afectados por el procedimiento, como de los resultantes del mismo, con expresión del derecho real que ostenten (propiedad, usufructo, concesión administrativa o derecho de superficie) y, en su caso, la correspondiente cuota de participación. Igualmente se indicará si se les ha dado audiencia en el procedimiento o notificado su resolución.*
- e) Certificación administrativa del acuerdo que haya producido la resolución definitiva del procedimiento correspondiente, y las fechas de su publicación en el Boletín Oficial correspondiente, en caso de ser preceptivas.*

Por su parte, el artículo 36 del RD 417/2006 dispone que el plazo para efectuar las mencionadas comunicaciones será de 2 meses, el cual se computará, en caso de concentración parcelaria, a partir del día siguiente al de la extensión del acta de reorganización de la propiedad, o documento equivalente de acuerdo con la legislación autonómica

11.4.2 Dominio público. Infraestructuras

Son bienes inmuebles de dominio público los bienes de titularidad pública que se encuentran afectados al uso general o al servicio público y aquellos a los que una ley otorgue expresamente el carácter de demaniales.

El apartado 2 del artículo 132 de la Constitución enuncia como bienes de demanio natural estatal, "en todo caso, la zona marítimo-terrestre, las playas, el

mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental", además de "los que determine la ley", entre los que figuran el dominio fluvial, las carreteras, los ferrocarriles, los caminos y las autopistas.

La gestión y administración de los bienes inmuebles demaniales por parte de las Administraciones Públicas se ajustarán, entre otros, a los principios de:

- Inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad.
- Identificación y control a través de inventarios o registros adecuados.

Las Administraciones públicas están obligadas a inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, como tajantemente dispone el artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

En este sentido, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, establece una serie de cautelas destinadas a la protección del dominio público. A este respecto, Catastro tiene un papel principal, especialmente desde la entrada en vigor de las modificaciones introducidas por dicha norma, que en su artículo 10 dispone que la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral.

Aunque el dominio público puede protegerse a través de las normas civiles que tutelan los bienes privados y también constituyen auténticos medios de protección las características de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, antes referidas, el ordenamiento jurídico público ha consagrado potestades de acción más directa y contundente, orientadas hacia la protección del destino de los bienes demaniales y hacia la protección de su titularidad. Las más importantes medidas de policía demanial, por constituir auténticos privilegios de la Administración, tienen que ver con la investigación, el deslinde y la recuperación de oficio de los bienes, así como las posibilidades del desahucio administrativo. A continuación, se muestran ejemplos de los bienes que integran los diferentes tipos de dominio público y sobre los cuales pueden recaer las actuaciones administrativas anteriormente comentadas:

- Dominio público hidráulico: ríos, arroyos, infraestructuras de canalización y transvase de agua, etc.

- Dominio público viario, integrado principalmente por las siguientes infraestructuras: carreteras, autopistas, autovías, caminos públicos, etc. las cuales pueden formar parte del dominio público estatal, autonómico o de entidades locales.
- Dominio público ferroviario, integrado entre otros elementos por: la infraestructura ferroviaria, las estaciones de transporte de viajeros, terminales de transporte de mercancías, los elementos que formen parte de las vías principales y de servicio, etc...
- Dominio público forestal: montes incluidos en catálogos de montes de utilidad pública, montes comunales (pertenecientes a entidades locales), etc.
- Dominio público pecuario: lo componen las vías pecuarias y son bienes de dominio público de las CCAA.
- Dominio público marítimo terrestre: línea de deslinde de la zona de dominio público marítimo-terrestre.
- Dominio público portuario

Por otro lado, el artículo 33 de la Constitución española reconoce una potestad exorbitante a la Administración, la expropiación forzosa. La expropiación forzosa consiste en la privación de la propiedad privada o de derechos o intereses legítimos que se tengan sobre un patrimonio, independientemente de a quién pertenezcan (particulares, entidades, administraciones públicas, etc.), por causa de utilidad pública o interés social. Por razón de la materia, se pueden establecer distintos procedimientos de tramitación, entre los que se encuentran, expropiaciones por razón de urbanismo, expropiaciones en materia de obras públicas, expropiaciones en materia transportes y comunicaciones, etc. Por ejemplo, en el caso de obras públicas este procedimiento resulta necesario para la construcción de la infraestructura prevista, en el caso de urbanismo se suele llevar a cabo para poder ejecutar los Planes de Ordenación Urbana de un municipio, etc.

Como se ha comentado al inicio del desarrollo de este epígrafe, las administraciones públicas actuantes, están obligadas a comunicar a Catastro en

un plazo de dos meses la resolución de los procedimientos resultantes de sus actuaciones de deslinde sobre los bienes de dominio público de los que sean titulares o gestores, así como los resultantes de su potestad expropiatoria. Para computar el inicio de este plazo de 2 meses, el artículo 36 del RD 417/2006 dispone que:

- En caso de deslinde administrativo, será a partir del día siguiente al del acto de aprobación del deslinde.
- En caso de expropiación forzosa, será a partir del día siguiente a la fecha del acta de ocupación o, en su caso, del pago, consignación del depósito o de la previa indemnización por perjuicios.
- En caso de modificaciones de planeamiento, será a partir del día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente.
- En caso de proyectos de compensación y de reparcelación, será a partir del día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente.
- En caso de ejecución subsidiaria de obras de rehabilitación, demolición o derribo, y en el de las derivadas del incumplimiento de la función social de la propiedad, será a partir del día siguiente a la fecha de su finalización.
- En caso de ocupación directa de terrenos para dotaciones, será a partir del día siguiente al de la formalización del acta de ocupación.

11.4.3 Información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de las comunicaciones que afectan a Concentraciones Parcelarias, Infraestructuras y deslindes de bienes de Dominio Público.

El apartado 3 del artículo 35 del RD417/2006 dispone que las comunicaciones de concentración parcelaria, deslinde administrativo, expropiación forzosa y actos de planeamiento y de gestión urbanísticos deberán contener la información gráfica y alfanumérica necesaria para su tramitación, conforme a lo que se determine mediante orden dictada por el Ministro de Economía y Hacienda. Actualmente, debemos acudir a la Orden HAC/1293/2018, la cual dispone en el artículo 6. 4 que: *“Cuando el contenido de*

la comunicación tenga por objeto la resolución de un procedimiento de concentración parcelaria, un deslinde administrativo, una expropiación forzosa, o la ejecución de proyectos de compensación, reparcelación y urbanización, o figuras análogas previstas en la legislación autonómica, las Administraciones públicas actuantes deberán poner en conocimiento de la Dirección General del Catastro la siguiente información:

- a) Referencia catastral del inmueble o inmuebles afectados.*
- b) La fecha a que se refiere el artículo 36 del Real Decreto 417/2006, para cada uno de los procedimientos.*
- c) Representación gráfica, en formato digital, sobre la cartografía catastral de las parcelas resultantes del procedimiento administrativo.*
- d) Apellidos y nombre o razón social, NIF y domicilio fiscal tanto de los titulares de los inmuebles catastrales afectados por el procedimiento, como de los resultantes del mismo, con expresión del derecho real que ostenten (propiedad, usufructo, concesión administrativa o derecho de superficie) y, en su caso, la correspondiente cuota de participación. Igualmente se indicará si se les ha dado audiencia en el procedimiento o notificado su resolución.*
- e) Certificación administrativa del acuerdo que haya producido la resolución definitiva del procedimiento correspondiente, y las fechas de su publicación en el Boletín Oficial correspondiente, en caso de ser preceptivas.*

Artículo 6.7. La remisión de información prevista en los apartados anteriores, junto con la documentación correspondiente debidamente digitalizada, se realizará a través de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, a cuyo efecto las Administraciones o instituciones deberán solicitar a la Gerencia del Catastro de su ámbito territorial la asignación de un acceso específico para tal finalidad. Igualmente, dicha información podrá ser remitida de acuerdo con los formatos informáticos y sistemas de acceso e intercambio telemático que se definan por la Dirección General del Catastro.”



Bibliografía

- Curso “NOVEDADES NORMATIVAS EN EL ÁMBITO CATASTRAL 2021”

Tutores: Juan Ignacio González Tomé y Sara Fernández Alarcón

Tema Procedimientos de subsanación de discrepancias y rectificación.
12 El procedimiento de subsanación de discrepancias. Concepto, inicio, tramitación, resolución y eficacia. Diferencias con otros procedimientos de incorporación o revisión. Los procedimientos de subsanación notarial y registral. Inicio, tramitación, resolución y eficacia. El procedimiento de rectificación.

12.1. Procedimientos de subsanación de discrepancias y rectificación.

El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (en adelante TRLCI), recoge en su artículo 11 la obligatoriedad de la incorporación y tipos de procedimientos. En su nueva redacción modificada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria se establece que:

“1. La incorporación de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de valor catastral, 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.

2. Dicha incorporación se realizará mediante alguno de los siguientes procedimientos:

a) Declaraciones, comunicaciones y solicitudes.

b) Subsanación de discrepancias y rectificación.

c) Inspección catastral.

d) Valoración.

3. En caso de fincas que hayan sido objeto de coordinación conforme a la legislación hipotecaria, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la descripción gráfica coordinada, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la de la coordinación.”

En el artículo 12 del TRLCI se recoge el régimen jurídico de los procedimientos de incorporación, y en el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se

dedican los artículos 24 a 26 a las disposiciones comunes a tales procedimientos.

El artículo 18 del TRLCI, tras las sucesivas reformas realizadas mediante la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del TRLCI y la Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, recoge diversos procedimientos específicos de incorporación catastral que, junto al resto de los procedimientos previstos en el artículo 11.2 del TRLCI, están orientados a facilitar la actualización permanente del Catastro como instrumento al servicio de los particulares y de las distintas Administraciones Públicas. Así, junto al procedimiento de subsanación de discrepancias original (artículo 18.1 del TRLCI), se regula en esta disposición el procedimiento de subsanación de discrepancias previa intervención notarial (artículo 18.2 TRLCI) y el procedimiento de rectificación de la información contenida en el Catastro como consecuencia de la tramitación de alguno de los procedimientos de coordinación con el Registro de la Propiedad a los que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria (artículo 18.3 TRLCI).

La finalidad esencial del procedimiento regulado en el apartado primero del artículo 18 consiste en ofrecer un mecanismo que permita la corrección de las discrepancias existentes entre el Catastro y la realidad inmobiliaria en los casos en que no sea necesario acudir a los procedimientos especiales de revisión regulados en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (en adelante LGT), ni tampoco al procedimiento de inspección por incumplimiento del deber de declarar o comunicar.

La Ley 2/2011 incorpora la tramitación abreviada del procedimiento o la mención expresa a la posibilidad de que se inicie cualquiera que sea el medio a través del cual se tenga conocimiento de la discrepancia, manteniendo su configuración como un procedimiento de oficio que, no obstante, puede iniciarse a partir de la información sobre la discrepancia contenida en una solicitud o escrito presentado por los propios interesados.

El apartado 2 del artículo 18, establece tras la Ley 2/2011 el procedimiento de subsanación de discrepancias previa intervención notarial. De carácter

voluntario, este procedimiento persigue mejorar la conciliación entre la base de datos catastral y la realidad física inmobiliaria en relación con la configuración y superficie de la parcela, a partir de un refuerzo en la colaboración que prestan al Catastro los notarios, lo que redundará en una más ágil actualización permanente del mismo. La modificación de este apartado por la Ley 13/2015 ha supuesto la supresión de la necesidad de obtener el consentimiento expreso de los colindantes que pudieran resultar afectados por la subsanación de discrepancias, bastando ahora que no exista oposición expresa de los mismos manifestada durante el plazo de alegaciones concedido.

En último lugar, el nuevo procedimiento de rectificación incorporado por la Ley 13/2015 al apartado 3 del artículo 18 surge de la voluntad del legislador de arbitrar medidas en aras a facilitar el intercambio de información entre Catastro y el Registro de la Propiedad, permitiendo así la tan necesaria coordinación entre ambas instituciones. Este nuevo procedimiento se une a los existentes anteriormente para permitir incorporar en Catastro aquellas modificaciones realizadas a través de distintos procedimientos hipotecarios por los cuales se altera la descripción gráfica de las fincas, en base a representaciones gráficas alternativas a las catastrales.

Por último, el apartado 4 del citado artículo 18 hace referencia tanto a la rectificación que la Dirección General del Catastro puede llevar a cabo para efectuar correcciones de superficie dentro del margen de tolerancia técnica, como con motivo de cambio en identificadores postales, ajustes en la cartografía u otras operaciones de carácter general.

12.2. El procedimiento de subsanación de discrepancias. Concepto, inicio, tramitación, resolución y eficacia.

El artículo 18 del TRLCI, recoge en su apartado primero el procedimiento de subsanación de discrepancias entre la descripción catastral y la realidad no objeto de declaración o comunicación, indicando que:

“1. El procedimiento de subsanación de discrepancias se iniciará de oficio por acuerdo del órgano competente, cuando la Administración tenga

conocimiento, por cualquier medio, de la falta de concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles y la realidad inmobiliaria y su origen no se deba al incumplimiento de la obligación de declarar o comunicar a que se refieren los artículos 13 y 14.”

Dicha **conciliación** solo podrá referirse a las **discrepancias con la realidad** respecto a los datos o características propias de los bienes inmuebles (uso o destino, antigüedad, estado de conservación, categoría, tipología constructiva o, incluso, superficie con las matizaciones que se indicarán, etc.), pero en ningún caso respecto a los datos generales contenidos en las ponencias de valores (módulos, criterios, zonas y tramos de valor, coeficientes, etc.), como recoge la **Resolución del TEAC** de 17 de mayo de 2012, o en los cuadros de tipos evaluatorios, por lo que las discrepancias existentes en estos últimos datos no podrán ser objeto de subsanación a través de este procedimiento.

Por tanto, no podrá iniciarse el procedimiento de subsanación de discrepancias en los siguientes supuestos:

- a. Cuando las **discrepancias advertidas se deban al incumplimiento del deber de** declarar o comunicar, por parte de los obligados a ello.
- b. Cuando el **supuesto planteado sea idéntico** al objeto de un procedimiento anterior ya resuelto.
- c. Cuando la **discrepancia afecte a los datos de ubicación, delimitación y superficie** de las parcelas catastrales que hayan sido **objeto de coordinación con el Registro, siempre que** dicha discrepancia no se deba a hechos, actos o negocios producidos con posterioridad a la coordinación.
- d. Si cabe tramitar un **procedimiento de revisión en vía administrativa** (ordinario o extraordinario) o es susceptible de otros procedimientos de incorporación catastral

El artículo 18, con la nueva redacción dada por la Ley 11/2021, continúa con la descripción del procedimiento indicando que:

“La iniciación del procedimiento se comunicará a los interesados, concediéndoles un plazo de 15 días para que formulen las alegaciones que estimen convenientes.

La resolución que se dicte tendrá efectividad desde el día siguiente a la fecha en que el Catastro hubiera tenido constancia documentada de la discrepancia y se notificará a los interesados de conformidad con lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses desde la notificación del acuerdo de iniciación a los interesados. El vencimiento del plazo máximo de resolución determinará la caducidad del expediente y el archivo de todas las actuaciones.”

De conformidad con el artículo 104.2 de la LGT, en el cómputo del plazo de seis meses para resolver el procedimiento y notificar la resolución no se incluirán los períodos de interrupción justificada y las dilaciones en el procedimiento por causa no imputable a la Administración Tributaria contemplados en los artículos 103 y 104 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos

Cuando no haya terceros afectados, el propio art 18.1 recoge en el párrafo 3º un **procedimiento abreviado de subsanación de discrepancias** indicando:

“No obstante, en aquellos supuestos en que no existan terceros afectados por el procedimiento, éste podrá iniciarse directamente con la notificación de la propuesta de resolución. En este caso, el expediente se pondrá de manifiesto para la presentación de alegaciones durante un plazo de 15 días. Cuando, transcurrido este plazo, los interesados no hayan formulado alegaciones, la propuesta de resolución se convertirá en definitiva y se procederá al cierre y archivo del expediente.”

12.3. Diferencias con otros procedimientos de incorporación o revisión.

El procedimiento de subsanación de discrepancias, previsto de modo especial por la normativa catastral, presenta unas características particulares derivadas de la vocación de permanencia de los inmuebles en la base de datos, de la propia gestión asociada a los mismos y de que habitualmente el procedimiento afecta a situaciones consolidadas y consentidas por los interesados. Por ello, no puede ser confundido con otros procedimientos regulados tanto por la normativa general, como por la propia normativa catastral y debe, en particular, ser diferenciado de los siguientes procedimientos:

a) Procedimiento de declaración y comunicación.

El artículo 16 del TRLCI recoge los hechos, actos o negocios que serán objeto de declaración o comunicación, según proceda sin que sobre ellos pueda tramitarse para su incorporación el procedimiento de subsanación de discrepancias recogido en el artículo 18 de la citada norma.

b) Recursos de reposición.

La imposibilidad de agravar la situación inicial del recurrente, recogida en el artículo 223.4 de la LGT, impide en numerosas ocasiones corregir determinados datos catastrales (superficie, tipología constructiva, etc.) cuando la rectificación de los mismos implica un aumento del valor catastral del bien inmueble, a pesar de haberse comprobado su inexactitud en el proceso de resolución del recurso.

Este principio de prohibición de la “*reformatio in peius*” en la resolución de los recursos de reposición no opera, sin embargo, en el procedimiento de subsanación de discrepancias, que permite a las Gerencias mantener un Catastro actualizado y proceder a la subsanación de los datos catastrales que se han comprobado como discrepantes de la realidad, si bien con efectos a futuro. En consecuencia, cuando en el proceso de resolución de un recurso de reposición se compruebe la existencia de discrepancias en los datos catastrales que afecten al recurrente o incluso a otros interesados, podrá iniciarse el correspondiente procedimiento de subsanación de conformidad con el artículo 18.1 del TRLCI. Igualmente se podrá acordar el inicio de este

procedimiento cuando la existencia de dichas discrepancias se detecte con ocasión de la interposición de un recurso de reposición extemporáneo.

c) Procedimiento de rectificación de errores materiales, de hecho o aritméticos.

En relación con este procedimiento debe recordarse que la jurisprudencia ha mantenido tradicionalmente una doctrina muy restrictiva en cuanto a la calificación de error de hecho, exigiendo que este sea ostensible, manifiesto e indiscutible, sin necesidad de mayores razonamientos, de modo que debe evidenciarse por sí solo y manifestarse por su sola contemplación. Así, las características que deben concurrir en un error material, de hecho o aritmético son poseer realidad independiente de la opinión o criterio de interpretación de las normas jurídicas establecidas, poder observarse teniendo en cuenta exclusivamente los datos del expediente administrativo y, además, poder rectificarse sin que padezca la subsistencia jurídica del acto que lo contiene. Por el contrario, hay error de derecho cuando para su determinación es necesario hacer un juicio valorativo o una operación de apreciación jurídica.

En esta línea, en diversas resoluciones administrativas y jurisdiccionales se incluye dentro de esta categoría el error en la superficie asignada a un bien inmueble, eso sí, siempre que este dato no sea el resultado de la aplicación de una norma jurídica, como sucede, por ejemplo, en el cómputo de la superficie de balcones, terrazas y porches, que se determina de acuerdo con la Norma 11.3 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores de suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles urbanos.

Atendiendo a lo expuesto, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en la base de datos se corregirán a través del procedimiento de “Rectificación de errores”, específicamente previsto para estos supuestos.

d) Otros procedimientos especiales de revisión establecidos en el artículo 216 y siguientes de la Ley General Tributaria y, en particular, el procedimiento de revocación.

Estos procedimientos de naturaleza especial aplicables en el ámbito catastral en virtud de lo dispuesto en el artículo 12.4 del TRLCI responden, con carácter general, a causas tasadas (nulidad, anulabilidad, circunstancias sobrevenidas, indefensión, etc), y modifican actos de gestión catastral previamente dictados con los mismos efectos que estos.

e) Procedimientos de valoración colectiva (PVC).

Estos procedimientos pueden conllevar alteraciones o modificaciones de datos amparadas en lo dispuesto en el artículo 11 del TRLCI, que habilita a cualquier procedimiento de incorporación para modificar *“cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad”*. Esta disposición, a su vez, responde a la doctrina del Tribunal Económico-administrativo Central contenida en su fallo para unificación de criterio de 31 de enero de 1996, que declara que *“la Dirección General del Catastro no sólo puede, sino que debe mantener permanentemente actualizado el Catastro y aprovechar los trabajos de revisión catastral de un municipio (actualmente denominados PVC) para acomodar los datos de las fincas a la realidad inmobiliaria”*, no siendo, por tanto, necesario ajustarse en estos casos al procedimiento de subsanación de discrepancias. La misma capacidad de modificación de datos catastrales para su adecuación a la realidad debe entenderse aplicable al procedimiento de valoración de las construcciones indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales ubicadas en suelo rústico previsto en la Disposición Adicional Cuarta del TRLCI.

f) Procedimiento inspector o de regularización.

El procedimiento previsto en el artículo 18.1 del TRLCI también debe diferenciarse del procedimiento inspector, con el que no interfiere, ya que está dirigido a corregir discrepancias de la base de datos catastral cuyo origen no resulte imputable al titular del inmueble, al no haberse producido incumplimiento de sus deberes formales. Corresponderá, en todo caso, a la inspección verificar el exacto cumplimiento de las obligaciones y deberes establecidos en la normativa catastral, así como la incoación y tramitación de los expedientes sancionadores que se deriven de las infracciones tributarias

simples apreciadas en el curso de las actuaciones inspectoras. Igualmente, se podrán incorporar o modificar las características de los urbanos y de los rústicos con construcción mediante el procedimiento de regularización de conformidad con lo previsto en la Disposición adicional tercera del TRLCI.

12.4. Los procedimientos de subsanación notarial y registral. Inicio, tramitación, resolución y eficacia.

El procedimiento de subsanación registral regulado en el artículo 18.3, por tratarse de un procedimiento de rectificación, se recogerá en el siguiente epígrafe de este tema.

El artículo 18.2 del TRLCI, que recoge el procedimiento de subsanación de discrepancias previa intervención notarial, tiene por objeto la conciliación de la realidad física del inmueble con la descripción de la misma que consta en el Catastro Inmobiliario, previa intervención notarial y, en su caso, rectificación del título público que el fedatario autorice. Como resultado quedarán conciliadas con la realidad tanto la descripción física del inmueble que figura en el título, como la que consta en el Catastro Inmobiliario.

Este carácter bifronte del artículo 18.2 del TRLCI, que permite rectificar el título para subsanar el Catastro con el fin de conciliar ambos con la realidad del inmueble, conduce a considerar que este precepto regula en realidad un “sistema” de subsanación de discrepancias, que se estructura en dos etapas sucesivas:

- a. **Fase notarial.** Comprende las actuaciones que el notario lleva a cabo, en ejercicio de su función notarial, para que el título público quede conciliado con la realidad física del inmueble en el momento de la autorización del hecho, acto o negocio jurídico de que se trate. En esta fase pueden producirse dos situaciones:
 - Que los otorgantes manifiesten que la certificación catastral descriptiva y gráfica (en adelante, CCDyG) se corresponde con la realidad física. En este caso la actuación notarial se limitará a

consignar una nueva descripción del inmueble en el título público que corresponda, haciendo constar en él la conformidad de los otorgantes.

- Que los otorgantes manifiesten que la CCDyG no se corresponde con la realidad física del inmueble. En este caso el notario habrá de desarrollar una labor instructora (acreditación de la discrepancia y audiencia de colindantes) para poder corregir el título público y deberá además comunicar su resultado a la Dirección General del Catastro.
- b. **Fase catastral.** Se inicia cuando, manifestada una discrepancia entre la realidad del inmueble y su descripción física en el Catastro, el notario ha rectificado el título público previas las correspondientes actuaciones de instrucción (acreditación de la discrepancia y audiencia de los colindantes) y comunica tal rectificación al Catastro.

Las **discrepancias susceptibles de subsanación** a través de este procedimiento son **únicamente** las relativas a la **configuración y superficie de una parcela**, término este último que debe interpretarse de acuerdo con la definición del artículo 6.1 TRLCI.

En consecuencia, no pueden subsanarse a través de este procedimiento otro tipo de discrepancias que puedan afectar a los inmuebles, como serían las relativas a construcciones, uso, aprovechamiento, destino, titularidad, etc. Tampoco puede emplearse este sistema de subsanación para los casos de segregaciones, divisiones, agrupaciones o agregaciones que pretendan realizarse bajo la forma de linderos erróneos. Por último, en relación con inmuebles sujetos a régimen de propiedad horizontal, sólo se podrá modificar la configuración o superficie de la parcela sobre la que se asienta la construcción.

Así, y tal y como dispone el artículo 18.2, *“Con ocasión de la autorización de un hecho, acto o negocio en un documento público podrán subsanarse las discrepancias relativas a la configuración o superficie de la parcela, de conformidad con el siguiente procedimiento:*

- a. *El notario ante el que se formalicen los correspondientes hechos, actos o negocios jurídicos solicitará de los otorgantes que le manifiesten si la descripción que contiene la certificación catastral a que se refiere el*

artículo 3.2 se corresponde con la realidad física del inmueble en el momento del otorgamiento del documento público.

- b. Si los otorgantes le manifiestan la identidad entre la realidad física y la certificación catastral, el notario describirá el inmueble en el documento público de acuerdo con dicha certificación y hará constar en el mismo la manifestación de conformidad de los otorgantes.

Cuando exista un título previo que deba ser rectificado, los nuevos datos se consignarán con los que ya aparecieran en aquél. En los documentos posteriores sólo será preciso consignar la descripción actualizada.

- c. Si los otorgantes le manifiestan la existencia de una discrepancia entre la realidad física y la certificación catastral, el notario solicitará su acreditación por cualquier medio de prueba admitido en derecho. Cuando el notario entienda suficientemente acreditada la existencia de la discrepancia lo notificará a los titulares que resulten de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 9 que, en su condición de colindantes, pudieran resultar afectados por la rectificación, para que en el plazo de veinte días puedan alegar lo que a su derecho convenga. De no manifestarse oposición a la misma, el notario incorporará la nueva descripción del bien inmueble en el mismo documento público o en otro posterior autorizado al efecto, en la forma establecida en la letra b) anterior.

El notario informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios telemáticos, en el plazo máximo de cinco días desde la formalización del documento público. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General la rectificación declarada, se incorporará la correspondiente alteración en el Catastro. En los supuestos en que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, la alteración se realizará en el plazo de cinco días desde su conocimiento por el Catastro, de modo que el notario pueda incorporar en el documento público la certificación catastral descriptiva y gráfica de los inmuebles afectados que refleje su nueva descripción.

- d. En los supuestos en que alguno de los interesados manifieste su oposición para la subsanación de la discrepancia o cuando ésta no

resultara debidamente acreditada, el notario dejará constancia de ella en el documento público y, por medios telemáticos, informará de su existencia a la Dirección General del Catastro para que, en su caso, ésta incoe el procedimiento oportuno.

La descripción de la configuración y superficie del inmueble conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada a la que se hace referencia en los párrafos b) y c) se incorporará en los asientos de las fincas ya inscritas en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las funciones que correspondan al registrador en el ejercicio de sus competencias.

Cuando exista identidad, en los términos que establece el artículo 45, con la correspondiente finca registral inscrita, en los asientos posteriores se tomará como base la nueva descripción física y gráfica.

En los supuestos en que no exista dicha identidad, el registrador de la propiedad, por medios telemáticos, pondrá esta circunstancia en conocimiento de la Dirección General de Catastro que, tras analizar la motivación expuesta, emitirá informe cuyas conclusiones se harán constar en el Registro de la Propiedad e incoará, en su caso, el procedimiento oportuno.

Mediante resolución de la Dirección General del Catastro, previo informe favorable de la Dirección General de los Registros y Notariado, se podrán determinar otros elementos de la descripción del bien inmueble que serán objeto de rectificación de discrepancias con arreglo al procedimiento previsto en este apartado.

A continuación se desarrollan tanto la fase notarial del procedimiento como la posterior fase catastral:

Fase notarial del procedimiento.

1. Iniciación. Como se ha señalado con anterioridad, el procedimiento de subsanación de discrepancias previsto en el artículo 18.2 del TRLCI se inicia en sede notarial. El notario autorizante del documento público está obligado a informar a los otorgantes sobre el procedimiento de subsanación de discrepancias, a cuyo efecto les preguntará acerca de la correspondencia entre la realidad física del inmueble y la descripción que contiene la CCDyG. No

obstante, el procedimiento tiene carácter voluntario, de forma que solamente se tramitará cuando los otorgantes legitimados para ello lo soliciten expresamente.

2. Tramitación. Una vez el notario ha solicitado de los otorgantes su manifestación sobre la correspondencia entre la descripción que contiene la CCDyG que, conforme al artículo 3.2 del TRLCI, debe incorporarse en el documento público, y la realidad física del inmueble, se plantean distintas posibilidades:

- a. Los otorgantes manifiestan desconocimiento, no se manifiestan ante la pregunta formulada por el notario, o indican que existen discrepancias pero, pese a ello, no desean tramitar el procedimiento. Sin perjuicio de lo previsto en la Ley Hipotecaria sobre obligatoriedad de aportación de la descripción gráfica en determinados negocios, estas circunstancias no impedirán la conclusión del negocio jurídico de que se trate, si bien el notario dejará constancia en el título de que se ha advertido al otorgante respecto a lo dispuesto en el artículo 18.2 del TRLCI, no obstante lo cual éste no se manifiesta respecto a la correspondencia entre la realidad y la CCDyG solicitada.

En los supuestos en que se haya manifestado la existencia de discrepancias, se informará al Catastro para que este valore la posibilidad de actuar a través del procedimiento de subsanación previsto en el artículo 18.1 del TRLCI o de iniciar actuaciones de inspección.

- b. Los otorgantes manifiestan la correspondencia entre la realidad física y la descripción que figura en la CCDyG. El notario describirá el bien inmueble en el documento público de acuerdo con la CCDyG y hará constar en el mismo la manifestación de los otorgantes. Cuando exista un título previo que deba ser rectificado, los nuevos datos se consignarán con los que ya aparecieran en aquel.
- c. Los otorgantes manifiestan la existencia de discrepancias entre la realidad física y la descripción que figura en la CCDyG, así como su voluntad de subsanarlas. En estos casos, el procedimiento presenta una estructura compleja, ya que las actuaciones de instrucción desarrolladas por el notario se completan con la actividad de instrucción y resolución

que posteriormente debe desarrollar el Catastro, mediante la tramitación del correspondiente procedimiento de subsanación de discrepancias previa intervención notarial. Las actuaciones que corresponde desarrollar al notario en estos supuestos, sin perjuicio de las que pueda o deba desarrollar en aplicación de los procedimientos de rectificación específicamente previstos por la Ley Hipotecaria, son las siguientes:

- En primer lugar, solicitar la acreditación de la discrepancia por cualquier medio de prueba admitido en derecho, entre los que debe incluirse la representación gráfica georreferenciada alternativa (en adelante RGGGA) que reúna los requisitos previstos en el apartado 7º de la Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el TRLCI. Dicha RGGGA podrá ser objeto de comprobación en el servicio que a tal efecto ofrece la Sede Electrónica del Catastro (en adelante, SEC), pudiéndose obtener de este modo el informe previo de validación gráfica de la discrepancia pretendida.
- Una vez acreditada la existencia de la discrepancia, **se notificará a los titulares catastrales de las fincas afectadas y, en su caso, a los registrales si estos fueran más recientes**, que pudieran resultar afectados por la rectificación para que, en el plazo de veinte días hábiles, puedan alegar lo que a su derecho convenga. En caso de que la rectificación sólo afecte a uno de los lindes de la parcela, únicamente será preciso notificar la existencia de la discrepancia a ese colindante.

Si fueran varios los titulares de una misma parcela colindante, la notificación podrá dirigirse a aquel que ostente la representación de la comunidad de bienes, en virtud de lo previsto en el artículo 9.5 del TRLCI. Cuando la parcela colindante sea un inmueble en régimen de propiedad horizontal, la notificación habrá de dirigirse al presidente o al representante de la comunidad.

De conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/2015, cuando los interesados sean desconocidos, se ignore el lugar

de la notificación o, tras dos intentos, hubiera resultado infructuosa la notificación personal, los notarios realizarán los anuncios y edictos que correspondan, de conformidad con lo previsto en la legislación sobre el procedimiento administrativo común.

- Obtenido el consentimiento de los colindantes, o no habiéndose manifestado oposición por parte de los mismos, el notario incorporará la nueva descripción del inmueble en el mismo documento público o en otro posterior autorizado al efecto, informando telemáticamente a la Dirección General del Catastro en el plazo de cinco días hábiles desde la formalización del documento, de conformidad con lo previsto en la mencionada Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro.
- En el caso de que no se hubiera acreditado la discrepancia o se hubiera manifestado oposición a la misma por parte de cualquiera de los colindantes, el notario dejará constancia de la discrepancia en el documento público e informará de su existencia a la Dirección General del Catastro, por medios telemáticos, pudiendo remitir la siguiente información:
 - a) Identificación del documento notarial y de la fecha de su otorgamiento.
 - b) Clasificación de los actos de que se trate y del tipo de alteración.
 - c) Identificación del otorgante u otorgantes.
 - d) Identificación de los inmuebles.
 - e) RGGA o Código Seguro de Verificación (CSV) del informe positivo de validación gráfica del Catastro.

A partir de esta información, la Dirección General del Catastro incoará el procedimiento oportuno. Este procedimiento habitualmente podrá ser el de subsanación de discrepancias, previsto en el artículo 18.1 TRLCI, o el de inspección, pero no habrá lugar a la tramitación de la fase catastral que se describe a continuación.

No obstante lo anterior, en los casos en que el notario haya instruido el procedimiento de deslinde previsto en la legislación hipotecaria (artículo 200 LH) o el de rectificación de la descripción, superficie o linderos de la finca (artículo 201.1 LH), no será preciso realizar la instrucción anteriormente descrita, correspondiente al procedimiento de subsanación de discrepancias, que será sustituida por la establecida por dichos preceptos, limitándose en estos casos el notario a remitir al Catastro la información de subsanación resultante de dichos procedimientos hipotecarios conforme a lo dispuesto en el artículo 18.2.c) del TRLCI.

Fase catastral del procedimiento.

Como se ha señalado con anterioridad, esta fase constituye en sentido estricto el procedimiento catastral de subsanación de discrepancias, previa intervención notarial. Cabe apuntar que la regulación contenida en el artículo 18.2.c) en relación con esta fase se limita a sus aspectos esenciales por lo que, en lo no previsto expresamente, deberá estarse al desarrollo de dicha disposición efectuado mediante la mencionada Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro, la cual ha sido objeto de informe favorable previo emitido por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Así, de conformidad con el apartado Sexto de dicha resolución, la información resultante de la tramitación del procedimiento de subsanación de discrepancias previa intervención notarial se suministrará por los notarios a la D. G. del Catastro por medios telemáticos. Dicha remisión determina el inicio de la fase catastral del procedimiento, que se puede estructurar en las siguientes etapas:

1. Iniciación. El Notario, en el plazo de cinco días hábiles desde la formalización del documento público correspondiente, remitirá al Catastro por vía telemática a través de los sistemas informáticos de intercambio entre la SEC y el Consejo General del Notariado, la siguiente información:

- a) Identificación del documento notarial y de la fecha de su otorgamiento.
- b) Clasificación de los actos de que se trate y del tipo de alteración.
- c) Identificación del otorgante u otorgantes.
- d) Identificación de los inmuebles.

- e) RGGGA o Código Seguro de Verificación (CSV) del informe positivo de validación gráfica del Catastro.
- f) Copia simple de la escritura o acta notarial que incluya circunstancias de tramitación del procedimiento (notificación a colindantes afectados y manifestaciones de estos).

2. Validación técnica. La Dirección General del Catastro, a través de la SEC, realizará la validación técnica de toda la información remitida, a cuyo efecto comprobará el cumplimiento de lo establecido en el artículo 18.2 TRLCI, tanto en lo que afecta a los requisitos de la RGGGA y su correspondencia gráfica con la cartografía catastral, como en lo referido a su coherencia con la información alfanumérica remitida. Igualmente formará parte de la validación técnica la verificación de que, en la información remitida, consta la notificación a los titulares catastrales que pudieran resultar afectados por la subsanación objeto del procedimiento. La validación operará en bloque, no pudiendo tener carácter parcial.

El resultado de la validación se comunicará inmediatamente al Notario que ha instruido el procedimiento, a través de un servicio web de la SEC:

- a) **Si el resultado fuera positivo**, se emitirá automáticamente una comunicación de inicio del expediente de subsanación notarial de discrepancias, que se remitirá al notario que ha instruido el procedimiento, con el número de expediente catastral asignado. Desde la emisión de esta comunicación se empezará a computar el plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento.
- b) En caso de que el **resultado de la validación fuese negativo**, se emitirá automáticamente una comunicación al notario que ha instruido el procedimiento, que informará sobre la imposibilidad de practicar la rectificación propuesta.

La documentación e información remitida por el Notario en un procedimiento de subsanación que haya sido objeto de validación negativa, así como aquella que se limite a comunicar la existencia de una discrepancia puesta de manifiesto con motivo del otorgamiento de las escrituras, quedarán registradas como suministro de información y no iniciarán automáticamente

ningún procedimiento de incorporación catastral, sin perjuicio de que pueda ser utilizada por las Gerencias del Catastro para instruir, en su caso, el procedimiento que se considere oportuno, ya sea de inspección, u otro.

3. Instrucción. En la instrucción del procedimiento que debe realizar la Gerencia se tendrá en cuenta que, una vez realizada la validación técnica de la información en la SEC, no será necesario reproducir los trámites ya realizados en la fase notarial, sin que sea función de la Gerencia la supervisión o fiscalización de la fase procedimental desarrollada por el Notario. Sí corresponderá, en cambio, determinar la valoración del inmueble que pueda corresponder a su nueva descripción.

En los casos en que se haya comunicado la existencia de errores que impidan la validación técnica de la subsanación, la Gerencia podrá completar la instrucción de dicho procedimiento de subsanación en el ámbito catastral (trámite de audiencia a titulares no notificados en fase notarial, validación negativa de la RGGA por defectos no subsanables por los interesados tales como colindancia con viales erróneamente representados o defectos preexistentes en la cartografía catastral).

4. Resolución. Una vez realizada la instrucción del procedimiento, la Gerencia habrá de dictar el correspondiente acuerdo de alteración, en el que se recogerán las modificaciones de los inmuebles afectados, así como la valoración catastral resultante. En el marco de este procedimiento la Gerencia no podrá practicar alteraciones distintas de las comunicadas por el Notario.

Siempre que la validación hubiera resultado positiva, la alteración deberá realizarse, de conformidad con el artículo 18.2.c) del TRLCI, en el plazo de 5 días hábiles desde su conocimiento por el Catastro, por lo que la Gerencia deberá dar prioridad a la resolución de estos expedientes.

La resolución deberá indicar, en cualquier caso, la fecha de efectos de la subsanación practicada. En caso de no practicarse la subsanación, habrá de dictarse igualmente una resolución expresa y motivada, denegando la alteración solicitada.

5. Notificación. La resolución que se dicte deberá ser notificada al titular catastral de la finca, así como a los colindantes afectados, puesto que éstos tienen noticia de que se ha iniciado un procedimiento administrativo que les afecta y debe notificárseles el resultado de su tramitación.

El resultado de la alteración que, en su caso, se practique se comunicará al Notario que haya intervenido en el procedimiento a través de la SEC, a efectos de que pueda incorporar al documento público la CCDyG de los inmuebles afectados que refleje su nueva descripción.

6. Recursos. La resolución de este procedimiento no pone fin a la vía administrativa. En consecuencia, cabe interponer contra ella reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-administrativo Regional o Local. Si el valor catastral del inmueble excede de 1.800.000 euros, dicha reclamación podrá interponerse, directamente, ante el Tribunal Económico-administrativo Central.

Con carácter potestativo y previo a dicha reclamación económico-administrativa se podrá interponer recurso de reposición ante la Gerencia del Catastro que haya dictado la resolución. No es admisible la interposición simultánea de ambos recursos. La reclamación económico-administrativa o el recurso de reposición deberán dirigirse en todo caso a la Gerencia.

12.5. El procedimiento de rectificación.

La rectificación de datos en el Catastro inmobiliario se regula en los artículos 18.3 y 18.4 del TRLCI, donde se recogen tres procedimientos:

1. Art. 18.3 TRLCI: Derivado de procedimientos de coordinación con el Registro de la Propiedad.
2. Art. 18.4 pº1 TRLCI: Para efectuar correcciones de superficie dentro del margen de tolerancia técnica.
3. Art. 18.4 pº2 TRLCI: Con motivo de cambio en identificadores postales, ajustes en la cartografía u otras operaciones de carácter general.

12.5.1. Procedimiento de rectificación de datos derivado de procedimientos de coordinación con el registro de la Propiedad (art. 18.3 TRLCI, redacción por Ley 13/2015)

Tal y como recoge el art. 18.3 TRLCI: *“La Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral cuando la rectificación se derive de uno de los procedimientos de coordinación con el Registro de la Propiedad a los que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en los que se hayan utilizado otros medios distintos de la cartografía catastral para la descripción gráfica de las fincas.*

A tal efecto, una vez tramitado el correspondiente procedimiento de conformidad con la normativa hipotecaria, el Registrador informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios electrónicos y en el plazo máximo de cinco días desde la inscripción. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General se incorporará la correspondiente rectificación en el Catastro. La Dirección General del Catastro comunicará la incorporación al Registro de la Propiedad junto con la certificación descriptiva y gráfica actualizada, para que éste haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica de la misma.

A través de este procedimiento no procederá incorporar al Catastro Inmobiliario ninguna alteración catastral que deba ser objeto de alguno de los procedimientos de comunicación regulados en el artículo 14.”

Con arreglo a lo anterior, podemos destacar de manera muy esquemática las siguientes actuaciones llevadas a cabo por Registrador y Catastro:

- **Registrador:** Una vez tramitado el procedimiento conforme a la legislación hipotecaria, INFORMARÁ a la Dirección General del Catastro por medios electrónicos en 5 días desde la inscripción.
- **Catastro:** La Dirección General del Catastro realizará la “Validación técnica”, incorporando cuando proceda la rectificación a Catastro y comunicando la misma al Registro de la Propiedad junto con la con la certificación descriptiva y gráfica actualizada.

- **Registrador:** Cuando proceda, hará constar la COORDINACIÓN e incorporará al folio real la REPRESENTACIÓN GRÁFICA.

El objeto por tanto de este procedimiento es doble:

- 1º) Permitir la modificación de la descripción catastral de los bienes inmuebles tras la tramitación de los procedimientos registrales previstos en los artículos 10.3 y 198 y ss. de la LH, que regulan la inscripción en el Registro de la Propiedad de una RGGa distinta de la derivada de la cartografía catastral.
- 2º) Posterior remisión de la alteración catastral que se hubiera practicado al Registro de la Propiedad, para que el Registrador pueda hacer constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, incorporando al folio real la representación gráfica catastral.

En lo no contenido expresamente en el art 18.3, deberá acudir a la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, dictada en desarrollo del artículo 10.6 de la LH y de los artículos 18.3 y 36.3 del TRLCI.

A través de los procedimientos registrales anteriormente mencionados se realiza la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral, y se indica de manera inequívoca su ubicación, delimitación y superficie, por lo que son únicamente éstas las características de las parcelas catastrales que pueden ser objeto de rectificación, teniendo ello su reflejo en la cartografía catastral.

Este procedimiento por tanto no puede utilizarse para incorporar alteraciones catastrales objeto de comunicación con arreglo a lo dispuesto en el artículo 14 TRLCI.

En cuanto a la tramitación del procedimiento destacar:

1. **Inicio del procedimiento.** Recepción por vía telemática de información sobre la inscripción de la RGGa en el folio real practicada por Registrador en plazo de 5 días hábiles. Remitirá: a) Datos sobre inscripción registral. Fecha, clasificación de los actos y tipo de alteración.

b) Identificación de los inmuebles afectados. c) Información sobre si se ha dado audiencia a los colindantes catastrales. d) RGGGA o CSV del informe positivo de validación gráfica del Catastro.

2. **Validación técnica.** La DGC realiza la “Validación técnica” a través de la SEC comprobando: a) Cumplimiento de los requisitos de la RGGGA y su correspondencia gráfica con la cartografía catastral y coherencia con la información alfanumérica remitida. b) Constancia de notificación a titulares afectados.

El resultado de la validación se comunica, por la SEC, al Registrador que haya instruido el procedimiento:

- Resultado positivo: Se le emite comunicación de inicio de expediente de rectificación con el número de expediente catastral (comienzo del plazo para resolver y notificar).
 - Si resultado negativo: Comunicación de imposibilidad de practicar la rectificación propuesta (sin perjuicio de que tal información y documentación pueda utilizarse para instruir el procedimiento oportuno).
3. **Instrucción.** No será necesario reproducir los trámites de la fase registral una vez realizada la validación técnica. Sí debe valorarse el inmueble según su nueva descripción. Si hay errores que impiden la validación técnica, la Gerencia puede completar la instrucción del procedimiento (trámite de audiencia a titulares no notificados en procedimiento registral, o completar el expediente cuando haya validación negativa de la RGGGA por defectos no subsanables por los interesados).
4. **Resolución.** Si se realiza la rectificación, la Gerencia dictará resolución de alteración recogiendo las modificaciones incorporadas al inmueble así como su valoración catastral. El plazo para la resolución será de seis meses desde su conocimiento por Catastro. La falta de resolución del procedimiento en plazo, determinará la caducidad del expediente y el archivo de las actuaciones

Si no se acuerda rectificación, se dictará resolución denegatoria motivada.

5. **Notificación.** La resolución dictada se notificará al titular catastral y a los colindantes afectados de conformidad con lo dispuesto en la LGT.

El resultado de la alteración practicada se comunicará al Registrador para que haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la representación gráfica catastral. Una vez realizado, el Registrador remitirá al Catastro la fecha de COORDINACIÓN y el código de finca registral que se incorporan a Catastro (no siendo necesaria notificación por la Gerencia).

6. **Recursos.** La resolución de este procedimiento no pone fin a la vía administrativa. Cabe interponer contra ella, por tanto, reclamación económico-administrativa o, con carácter potestativo y previo a dicha reclamación económico-administrativa, se podrá interponer recurso de reposición.

La reclamación económico-administrativa o el recurso de reposición deberán dirigirse en todo caso a la Gerencia.

12.5.2. Procedimiento de rectificación de datos para efectuar correcciones de superficie dentro del margen de tolerancia técnica (art. 18.4 pº1 TRLCI)

El artículo 18.4 pº1 recoge que *“La Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral en cuanto sea necesario para efectuar correcciones de superficie dentro del margen de tolerancia técnica que se defina reglamentariamente, así como para reflejar cambios en los identificadores postales o en la cartografía, o cuando se lleven a cabo otras operaciones de carácter general, legalmente previstas, que tengan por finalidad mantener la adecuada concordancia entre el Catastro y la realidad inmobiliaria.”*

En relación al margen de tolerancia técnica en la superficie catastral, éste se define en la Disposición adicional segunda RD1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los BICE,

como la máxima diferencia admisible entre la superficie que conste en la base de datos catastral y la que se pretenda incorporar como resultado de una medición directa. Cuando la diferencia entre ambas superficies no supere dicho margen de tolerancia, en más o en menos, la superficie catastral se reputará válida. En dicha disposición adicional se recoge la fórmula a aplicar en función de la superficie catastral que establece los límites del margen de tolerancia.

12.5.3. Procedimiento de rectificación de oficio de la descripción catastral de inmuebles con motivo de ajustes a la cartografía básica oficial, ortofotografías inscritas en Registro Central de Cartografía (art. 18.4 pº2 TRLCI)

El procedimiento para llevar a cabo estas rectificaciones se recoge en el art. 18.4 pº2 TRLCI indicándose que: *“Cuando la operación de carácter general consista en la rectificación de la descripción de los inmuebles que deba realizarse con motivo de ajustes a la cartografía básica oficial o a las ortofotografías inscritas en el Registro Central de Cartografía, se anunciará en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro el inicio del procedimiento de rectificación por ajustes cartográficos en los municipios afectados y calendario de actuaciones. Tras dicho anuncio se abrirá un periodo de exposición pública en el Ayuntamiento donde se ubiquen los inmuebles durante un mínimo de quince días y la subsiguiente apertura del plazo de alegaciones durante el mes siguiente. Cuando como consecuencia de estas actuaciones se produzcan rectificaciones que superen el diez por ciento de la superficie de los inmuebles, la resolución por la que se aprueben las nuevas características catastrales, que tendrá efectividad el día siguiente a aquel en que se hubiera dictado, se notificará a los interesados de conformidad con lo previsto en el artículo 29, no siendo necesario el anuncio previsto en el apartado 1 de dicho artículo.”*

Bibliografía.

- Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los



notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

- Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.
- Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales.
- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Tema El procedimiento de inspección catastral. Naturaleza y funciones de la inspección catastral. Atribución y ejercicio de las funciones inspectoras. Obligados tributarios. Actuaciones de inspección catastral. Clases, documentación y eficacia. Planes de inspección catastral. Inspección conjunta con entidades que ejerzan la gestión tributaria del Impuesto sobre bienes inmuebles.

13

13.1 El procedimiento de inspección catastral. Naturaleza y funciones de la inspección.

El procedimiento de la inspección catastral es un procedimiento de naturaleza tributaria y sustantividad con contenido propio e independiente de la inspección tributaria del IBI, según el Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (en adelante TRLCI), aunque exista un nexo de unión con su gestión, que resulta esencial para la incorporación de la totalidad de los bienes inmuebles al Catastro Inmobiliario y para la regularización de su descripción catastral.

El marco normativo del procedimiento inspector lo constituye el TRLCI, el Real Decreto 417/2006 de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las Actuaciones y los Procedimientos de Gestión e Inspección Tributaria y de Desarrollo de las Normas Comunes de los Procedimientos de Aplicación de los Tributos, la Orden HAC/2318/2003 de 31 de julio, por la que se determina la atribución de las funciones inspectoras en el ámbito de la Dirección General del Catastro y se aprueba el contenido y especialidades de los documentos de la Inspección Catastral, la Resolución de 16 de julio de 2007 de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban los modelos de actas de inspección catastral y de documentos a utilizar en el procedimiento de inspección catastral conjunta, la circular 04.04/10/P, de 10 de junio, sobre el procedimiento de inspección catastral.

El procedimiento incluye las siguientes atribuciones, recogidas y definidas en el artículo 19 por el TRLCI y su reglamento de desarrollo, en su artículo 50: La comprobación e investigación de hechos, actos o negocios susceptibles de

originar una incorporación o modificación en el Catastro Inmobiliario, la determinación de los valores catastrales que resulten de los anteriores, la obtención de información y el informe y asesoramiento, y cuyo resultado se recoge en actas de inspección catastral.

El Reglamento del Catastro ha añadido al ejercicio de la inspección directamente por las Gerencias del Catastro, la posibilidad del desarrollo de planes de inspección conjunta entre las Gerencias del Catastro y las Corporaciones Locales, caracterizadas por su facilidad de adopción y por responder a necesidades coyunturales de actualización en relación con específicas omisiones catastrales y de la asunción de esta materia, por delegación, en virtud de un Convenio de Colaboración, fórmula por la que las Corporaciones podrán llegar incluso a la determinación del valor catastral, y que está reservada a los supuestos de máxima colaboración y estabilidad de la relación cooperadora.

Funciones de la inspección catastral.

El artículo 47 del RD 417/2006, de 7 de abril, define la inspección catastral enumerando las funciones propias que le corresponden, por lo que ya no es necesario acudir a la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (en adelante LGT) y, además, le atribuye contenido y sustantividad propia al margen de los procedimientos de aplicación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, sin perjuicio de su incidencia en él. Estas funciones son las siguientes:

- a) La comprobación e investigación de los hechos, actos, negocios y demás circunstancias relativas a los bienes inmuebles susceptibles de originar una incorporación o modificación en el Catastro Inmobiliario.
- b) La regularización de la descripción catastral de dichos bienes que resulte de las actuaciones de comprobación e investigación efectuadas.
- c) La realización de aquellas actuaciones inquisitivas o de obtención de información que deban llevarse a efecto y que directa o indirectamente conduzcan a la formación y el mantenimiento del Catastro.

- d) Informar a los obligados tributarios sobre las normas de aplicación al procedimiento de inspección catastral y sobre el alcance de las obligaciones y derechos que de ellas se derivan.
- e) El asesoramiento e informe a los órganos de la Hacienda Pública en cuanto afecte a los derechos y obligaciones de ésta, sin perjuicio de las competencias propias de otros órganos.
- f) La práctica de las liquidaciones del Impuesto sobre Bienes Inmuebles resultantes de sus actuaciones de comprobación e investigación cuando la competencia de gestión del citado tributo haya sido atribuida a la Administración General del Estado conforme a lo previsto en el artículo 77.8 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.
- g) Cuantas otras funciones se le encomienden por los órganos competentes del Ministerio de Economía y Hacienda.

Según lo expuesto, la inspección catastral se orienta a investigar hechos, actos o negocios que originan incorporaciones o modificaciones en el Catastro, desligándolos de los elementos tributarios que configuran el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En general, salvo lo previsto en el apartado f), la inspección catastral no practica liquidaciones tributarias, puesto que las liquidaciones correspondientes al Impuesto sobre Bienes Inmuebles son competencia de los ayuntamientos conforme al artículo 77.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL).

13.2 Atribución y ejercicio de las funciones inspectoras.

Se establecen dos ámbitos de actuación: la Dirección General del Catastro y los ayuntamientos u otras entidades públicas.

13.2.1. Atribución de las funciones inspectoras en la DGC.

Conforme al artículo 48 del reglamento del TRCLI, las funciones propias de la inspección catastral están atribuidas a los órganos determinados por la Orden HAC/2318/2003, de 31 de julio, por la que se determina la atribución de las funciones inspectoras en el ámbito de la Dirección General del Catastro.

El artículo 49 de dicho reglamento, obliga a que las actuaciones que impliquen el ejercicio de funciones inspectoras se realicen por los funcionarios que desempeñen los correspondientes puestos de trabajo en los órganos catastrales con competencias inspectoras. Dichos funcionarios están investidos de las facultades, derechos, prerrogativas y consideraciones reconocidos en el artículo 142 de la LGT, así como en sus disposiciones de desarrollo y quedan sujetos, igualmente, a los deberes establecidos en la citada normativa.

El personal inspector puede ejercer, además, las otras funciones propias de la gestión catastral.

La Orden HAC/2318/2003, de 31 de julio, establece lo siguiente:

1) Órganos con atribuciones propias de la inspección catastral.

- a) En la esfera central y respecto de todo el territorio español, excepto Navarra y País Vasco, la Subdirección General de Valoración e Inspección, integrada en la Dirección General del Catastro
- b) En la esfera de la Administración periférica de la Hacienda Pública, por las Gerencias Regionales, Territoriales y Subgerencias del Catastro de las Delegaciones de Hacienda y Función Pública, de acuerdo con sus respectivos ámbitos territoriales.

2) Funciones de la Subdirección General de Valoración e Inspección.

Corresponde a este órgano:

- a) La dirección, planificación, coordinación y seguimiento de la inspección catastral.
- b) La realización de estudios e informes sobre la evolución de los sectores inmobiliarios agrícola, forestal y urbano relacionados con las actuaciones de informe y asesoramiento comprendidas en la inspección catastral.

c) El desarrollo, a través de los funcionarios que desempeñen puestos de trabajo con funciones inspectoras, de aquellas actuaciones de inspección catastral que les sean encomendadas expresamente por el Director General del Catastro, de acuerdo con el artículo 59 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las Actuaciones y los Procedimientos de Gestión e Inspección Tributaria y de desarrollo de las Normas Comunes de los Procedimientos de Aplicación de los Tributos.

3) Funciones de las Gerencias Regionales, Territoriales y Subgerencias del Catastro de las Delegaciones de Hacienda y Función Pública.

Les corresponde el ejercicio de las funciones inspectoras previstas en el artículo 47 del RD 417/2006, de 7 de abril.

Para el cumplimiento de dichas funciones, los citados órganos ostentan cuantas atribuciones reconoce a la Inspección de los Tributos el ordenamiento jurídico vigente.

4) Atribución de funciones inspectoras a los Inspectores Jefes.

Tienen la consideración de Inspector Jefe:

a) El Subdirector General de Valoración e Inspección respecto a las actuaciones inspectoras desarrolladas directamente por personal inspector del citado órgano.

b) Los Jefes de Área Regional de Inspección y los Jefes de Área de Inspección de las Gerencias Regionales, Territoriales y Subgerencias del Catastro, que podrán ejercer sus funciones en atención a las distintas clases de bienes inmuebles y al ámbito territorial que el Gerente o Subgerente determine.

Corresponde a estos Inspectores-Jefes, planificar, dirigir y controlar las actuaciones inspectoras que se realicen en el ámbito de su competencia. Asimismo, les corresponden cuantas facultades les atribuyen en el procedimiento inspector tanto el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, como la Orden HAC/2318/2003, de 31 de julio.

El Director General del Catastro podrá disponer mediante resolución que, por necesidades del servicio, determinados Inspectores- Jefes de las Gerencias Regionales, Territoriales o Subgerencias puedan realizar directamente actuaciones inspectoras, en particular de comprobación e investigación. En estos casos, actuará como Inspector- Jefe el Jefe de Área Regional de Inspección que aquél determine.

Además, en aquellas Gerencias Territoriales que carezcan del puesto de trabajo de Jefe de Área de Inspección, actuará como Inspector-Jefe el Jefe de Área Regional que se determine por resolución del Director General del Catastro.

De igual forma se procederá cuando todos los puestos de Jefe de Área de Inspección de una Gerencia Territorial o Subgerencia se encuentren vacantes, cesando automáticamente los efectos de la designación de inspector-Jefe cuando se ocupe una de las Jefaturas de Área de Inspección.

5) Atribución de funciones inspectoras a los inspectores actuarios.

- Las actuaciones de la Inspección catastral serán practicadas por los Inspectores Técnico-Facultativos, Inspectores Adscritos, Técnicos Superiores de Inspección y Técnicos de Inspección, todos los cuales ostentarán cuantas facultades atribuya a los funcionarios de la Inspección de los Tributos la normativa legal y reglamentaria en vigor.
- Los Inspectores Técnico-Facultativos e Inspectores Adscritos, sin perjuicio de realizar directamente actuaciones inspectoras en su totalidad o en parte, y bajo la supervisión del Inspector-Jefe, asumen la responsabilidad del cumplimiento de los objetivos encomendados, distribuyendo entre los funcionarios con competencia inspectora que de ellos dependan las actividades a desarrollar y controlando de forma inmediata su correcta ejecución.
- Los Técnicos Superiores de Inspección y Técnicos de Inspección desarrollarán las actuaciones inspectoras que les sean encomendadas directamente por el Inspector-Jefe o por los Inspectores Técnico-

Facultativos e Inspectores Adscritos y podrán ultimarlas formalizando las actas y demás documentos que procedan.

- Tienen la condición de inspectores actuarios de la Subdirección General de Valoración e Inspección, los funcionarios que desempeñan los puestos de trabajo de Jefe de Área de Coordinación de Inspección Inmobiliaria, Jefe de Unidad de Inspección Centralizada y Jefe de Servicio de Control de Inspección, los cuales desarrollarán las actuaciones inspectoras que les sean encomendadas por el Subdirector General de Valoración e Inspección, formalizándolas en las actas y demás documentos que procedan.

6) Puestos de trabajo que suponen el desempeño de funciones inspectoras.

Sólo los funcionarios públicos que desempeñen los puestos de trabajo relacionados tienen las facultades que la legislación catastral y tributaria otorga a la Inspección de los Tributos a los efectos de realizar las actuaciones inspectoras y documentar sus resultados, según las tareas propias de cada puesto de trabajo.

La creación, modificación, refundición o supresión de puestos de trabajo en las Gerencias y Subgerencias del Catastro o de otros puestos de trabajo en órganos con atribuciones propias de la Inspección catastral se realizará a través de las correspondientes relaciones de puestos de trabajo.

13.2.2. Atribución de las funciones inspectoras en los ayuntamientos u otras entidades públicas.

El artículo 48.2 del RD 417/2006, de 7 de abril, precisa que los ayuntamientos y las entidades públicas que ejerzan la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles desempeñarán funciones propias de la Inspección catastral cuando lleven a cabo actuaciones de inspección conjunta, en los términos y condiciones establecidos en la Sección 5ª del capítulo VI del mencionado Real Decreto, o cuando, las hubieran asumido mediante convenio, conforme al artículo 64. Tales actuaciones afectarán exclusivamente a los bienes

inmuebles situados íntegramente en el ámbito territorial de cada ayuntamiento o entidad.

Los funcionarios de dichas entidades que realicen actuaciones inspectoras conjuntas tendrán la consideración de inspectores colaboradores y deberán tener atribuidas las funciones propias de la Inspección de los Tributos en las respectivas relaciones de puestos de trabajo.

13.3 Obligados tributarios.

El artículo 35.1 de la LGT establece que son obligados tributarios las personas físicas o jurídicas y las entidades a las que la normativa tributaria impone el cumplimiento de obligaciones tributarias.

También tendrán el carácter de obligados tributarios los indicados en el apartado 3 de dicho artículo, que serán aquellos a quienes la normativa tributaria impone el cumplimiento de obligaciones tributarias formales, lo que incluye la obligación de presentar declaraciones y comunicaciones de acuerdo con el artículo 29.c del mismo texto.

Obligados tributarios en el procedimiento de inspección catastral.

El artículo 13.2 del TRLCI establece que en el catastro inmobiliario los titulares de los derechos a los que se refiere el artículo 9 del TRLCI, están sujetos a la obligación de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el Catastro Inmobiliario de los inmuebles y de sus alteraciones, así como a facilitar los datos identificativos de quienes ostenten un derecho real de disfrute, excepto en los supuestos de comunicación recogidos en dicho Texto Refundido.

El artículo 10 establece que los titulares catastrales están obligados a colaborar con el Catastro Inmobiliario suministrándole cuanta información resulte precisa para su gestión, bien sea con carácter general, bien a requerimiento de los órganos competentes de aquél conforme a lo reglamentariamente establecido. Cuando fueran varios los obligados a declarar un mismo hecho, acto o negocio, cumplida la obligación por uno, se entenderá cumplida por todos.

El artículo 56 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, establece el concepto de obligados tributarios en el procedimiento de inspección catastral, al indicar que están obligados a atender a los órganos y al personal inspector:

a) Las personas a las que se refiere el artículo 9 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. En dicho artículo se define quiénes ostentan la titularidad catastral, que son las personas naturales y jurídicas dadas de alta en el Catastro Inmobiliario por ostentar sobre la totalidad o parte de un bien inmueble alguno de los siguientes derechos:

- Derecho de propiedad plena o menos plena.
- Concesión administrativa sobre el bien inmueble o sobre los servicios públicos a que se halle afecto.
- Derecho real de superficie.
- Derecho real de usufructo.

b) Los notarios y registradores de la propiedad y las Administraciones obligadas a formalizar ante el Catastro las comunicaciones reguladas en el artículo 14 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. De acuerdo a lo establecido en dicho artículo serían los notarios y registradores de la propiedad relativo a documentos por ellos autorizados o inscritos cuyo contenido suponga exclusivamente la adquisición o consolidación de la propiedad de la totalidad del inmueble, siempre que los interesados hayan aportado la referencia catastral y se formalice en escritura pública o se solicite su inscripción en el Registro de la Propiedad en el plazo de dos meses desde el hecho, acto o negocio de que se trate y las administraciones en los supuestos de concentración parcelaria, de deslinde administrativo, de expropiación forzosa y de los actos de planeamiento y de gestión urbanísticos que se determinen reglamentariamente.

c) Quienes, en general, estén obligados a proporcionar al Catastro cualesquiera datos, informes o antecedentes con trascendencia catastral.

Conforme a lo establecido en el artículo 10 del TRLCI en sus relaciones con el Catastro Inmobiliario, los obligados tributarios poseen los derechos y garantías reconocidos en el artículo 34 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Por tanto, cuando se inicien las actuaciones inspectoras, en el Requerimiento de documentación o en la Comunicación de inicio de actuaciones inspectoras, se adjunta el documento que recoge la relación de derechos y obligaciones del obligado tributario en el procedimiento de inspección catastral.

Capacidad y representación en el obligado tributario

Conforme al artículo 44 de la LGT, tendrán capacidad de obrar en el orden tributario, además de las personas que la tengan conforme a derecho, los menores de edad y los incapacitados en las relaciones tributarias derivadas de las actividades cuyo ejercicio les esté permitido por el ordenamiento jurídico sin asistencia de la persona que ejerza la patria potestad, tutela, curatela o defensa judicial. Se exceptúa el supuesto de los menores incapacitados cuando la extensión de la incapacitación afecte al ejercicio y defensa de los derechos e intereses de que se trate.

La representación legal viene regulada en el artículo 45 de la LGT, que declara:

- Por las personas que carezcan de capacidad de obrar actuarán sus representantes legales.
- Por las personas jurídicas actuarán las personas que ostenten, en el momento en que se produzcan las actuaciones tributarias correspondientes, la titularidad de los órganos a quienes corresponda su representación, por disposición de la Ley o por acuerdo válidamente adoptado.
- Por los entes a los que se refiere el apartado 4 del artículo 35 de la LGT actuará en su representación el que la ostente, siempre que resulte acreditada en forma fehaciente y, de no haberse designado representante, se considerará como tal el que aparentemente ejerza la gestión o dirección y, en su defecto, cualquiera de sus miembros o partícipes.

El artículo 46 de la misma Ley señala respecto a la representación voluntaria que:

- Los obligados tributarios con capacidad de obrar podrán actuar por medio de representante, que podrá ser un asesor fiscal, con el que se entenderán las sucesivas actuaciones administrativas, salvo que se haga manifestación expresa en contrario.
- Para interponer recursos o reclamaciones, desistir de ellos, renunciar a derechos, asumir o reconocer obligaciones en nombre del obligado tributario, solicitar devoluciones de ingresos indebidos o reembolsos y en los restantes supuestos en que sea necesaria la firma del obligado tributario, la representación deberá acreditarse por cualquier medio válido en Derecho que deje constancia fidedigna o mediante declaración en comparecencia personal del interesado ante el órgano administrativo competente.
- Para los actos de mero trámite se presumirá concedida la representación.
- Cuando, de acuerdo con lo previsto en el apartado 6 del artículo 35 de esta Ley, concurren varios titulares en una misma obligación tributaria, se presumirá otorgada la representación a cualquiera de ellos, salvo que se produzca manifestación expresa en contrario.
- La falta o insuficiencia del poder no impedirá que se tenga por realizado el acto de que se trate, siempre que se acompañe aquél o se subsane el defecto dentro del plazo de 10 días, que deberá conceder al efecto el órgano administrativo competente.

13.4. Actuaciones de inspección catastral. Clases, documentos y eficacia.

13.4.1. Clases de actuaciones

El Real Decreto 417/2006 de 7 de abril, establece y define las clases de actuaciones de inspección catastral en sus artículos 50 a 54, donde se recoge que las actuaciones de inspección catastral podrán ser:

- a) De comprobación e investigación. Tendrán por objeto la verificación del cumplimiento de las obligaciones y deberes establecidos en la normativa catastral en relación con la descripción catastral de un bien inmueble

dentro de los límites determinados por el artículo 11 del Real Decreto 939/1986, de 25 de abril, por el que se aprueba el Reglamento General de la Inspección de los Tributos, entendiéndose que tienen carácter parcial cuando se limiten a parte de los elementos integrantes de la descripción catastral del citado inmueble.

b) De obtención de información con trascendencia catastral.

Son actuaciones de obtención de información las que tienen por objeto el conocimiento por la Inspección catastral de los datos que obren en poder de cualquier persona, natural o jurídica, pública o privada, y que tengan trascendencia a efectos catastrales, sin que exista obligación de haberlos facilitado al Catastro mediante las correspondientes declaraciones o comunicaciones. Con independencia de lo dispuesto anteriormente, cuando la Inspección catastral desarrolle actuaciones de comprobación e investigación podrá obtener, respecto de otras personas y entidades, cuantos datos o antecedentes obren en poder del obligado tributario y sean relevantes a efectos catastrales.

Las actuaciones de obtención de información podrán desarrollarse en presencia de la persona en cuyo poder se hallen los datos correspondientes, o bien mediante requerimiento hecho para que tales datos o antecedentes sean remitidos o aportados a los funcionarios que realicen las correspondientes actuaciones inspectoras.

c) De valoración.

Las actuaciones de valoración realizadas en el curso de un procedimiento de inspección catastral tendrán por objeto el cálculo de los valores catastrales correspondientes a los distintos ejercicios a que se extienda la regularización de la descripción del inmueble, con desglose, en su caso, de los respectivos valores de suelo y de construcción.

La determinación del valor catastral del inmueble objeto de las actuaciones inspectoras incluirá la expresión de los elementos esenciales que lo motiven, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

d) De informe y asesoramiento.

Sin perjuicio de las competencias propias de otros órganos de la Administración, la Inspección catastral informará y asesorará, cuando así lo soliciten, a los órganos que integran los servicios centrales y periféricos del Ministerio de Economía y Hacienda, así como a sus organismos autónomos y entes dependientes, en todas aquellas materias propias de su ámbito de competencia. Igualmente, prestará informe y asesoramiento sobre tales materias a cualesquiera otras autoridades y organismos que así lo soliciten.

13.4.2. Documentos.

El artículo 20.1 del TRLCI dispone que las actuaciones de la Inspección catastral se documentaran en diligencias, comunicaciones, actas e informes, cuyo contenido y especialidades han sido desarrollados en el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril y en la Orden HAC/2318/2003, de 31 de julio.

La Orden HAC/2318/2003 dispone que los inspectores actuarios podrán tomar también cuantas notas o apuntes que estimen convenientes en papeles de su uso personal exclusivo.

a) Diligencias.

La Orden HAC/2318/2003 dispone que la Inspección catastral podrá extender diligencias para hacer constar cuantos hechos o circunstancias con relevancia para el servicio se produzcan en el curso del procedimiento inspector, así como las manifestaciones de la persona o personas con las que se entiendan las actuaciones.

En las diligencias constará:

- El lugar y la fecha de su expedición.
- La identificación y la firma del actuario que las suscriba.

- El nombre y apellidos, número de identificación fiscal y la firma, en su caso, de la persona con la que se entiendan las actuaciones, así como el carácter o representación con que interviene.
- La identificación del bien inmueble objeto de la actuación inspectora, indicando su clase, localización y, en su caso, referencia catastral.
- Los hechos o circunstancias que constituyen el contenido propio de la diligencia.

En particular, la Inspección catastral hará constar en diligencia:

- a) Los resultados de las actuaciones de obtención de información.
- b) Los hechos o conductas constitutivas de infracción tributaria simple, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70 del TRLCI.
- c) El resultado de las actuaciones de investigación realizadas por Ayuntamientos, así como por otras entidades que ejerzan la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en el marco de un procedimiento de inspección conjunta llevado a cabo de conformidad con el artículo 21 del TRLCI. Estas diligencias se denominarán diligencias de colaboración en la inspección catastral.
- d) Los hechos y circunstancias que permitan la incoación del expediente de revisión al que se refiere el artículo 217 de la LGT.
- e) Las acciones u omisiones que pudieran ser constitutivas de delitos públicos y llegue a conocer la Inspección catastral en el curso de sus actuaciones.

Por tanto, se documentarán los hechos o circunstancias que se estimen relevantes para el procedimiento, siempre que no contengan propuesta de resolución, además de las manifestaciones en comparecencia del interesado ante la Inspección, en su caso.

Las diligencias podrán extenderse sin sujeción a un modelo preestablecido, salvo las diligencias de colaboración en la inspección catastral, cuyo modelo oficial será aprobado por el Director General del Catastro mediante resolución publicada en el Boletín Oficial del Estado.

b) Comunicaciones.

La Inspección catastral notificará al obligado tributario el inicio del procedimiento de inspección u otros hechos o circunstancias relativos al mismo mediante comunicaciones. Asimismo, las comunicaciones podrán contener los requerimientos que sean necesarios para el ejercicio de las funciones inspectoras.

Las comunicaciones serán firmadas por el mismo inspector actuario que las remita, salvo que se trate de requerimientos de datos, informes o antecedentes efectuados al amparo del artículo 36 del TRLCI, deber de colaboración, en cuyo caso serán firmadas también por el Inspector-Jefe.

Las comunicaciones deberán contener:

- El lugar y la fecha de su expedición.
- La identidad de la persona o entidad y el lugar a los que se dirigen.
- La identificación y la firma de quien las remita.
- La identificación del bien inmueble objeto de la actuación inspectora, indicando su clase, localización, y, en su caso, referencia catastral.
- Los hechos o circunstancias que se comunican o el contenido del requerimiento que se efectúa a través de la comunicación.
- La interrupción de la prescripción que su notificación produzca, cuando sirvan para poner de manifiesto el inicio de actuaciones inspectoras. En este caso, incluirán también información sobre la naturaleza y alcance de las mismas y sobre los derechos y obligaciones de los obligados tributarios en el curso de tales actuaciones.

Las comunicaciones se extenderán por duplicado, conservando la Inspección un ejemplar.

c) Actas.

El artículo 143 de la LGT define las actas como los documentos públicos que extiende la inspección de los tributos con el fin de recoger el resultado de las actuaciones inspectoras de comprobación e investigación, proponiendo la

regularización que estime procedente de la situación tributaria del obligado o declarando correcta la misma.

El artículo 57 del RD 417/2006, de 7 de abril dispone que el resultado de las actuaciones de investigación se recogerá en las actas de inspección catastral de regularización de la descripción del inmueble, en las que se incluirá la propuesta que formule el inspector actuario, con la conformidad del inspector jefe.

La Orden establece que la Inspección catastral extenderá actas con el fin de recoger los resultados de sus actuaciones de comprobación e investigación, proponiendo la regularización que estime procedente de la descripción catastral de los bienes inmuebles, o bien declarando correcta la misma.

Según el artículo 153 de la LGT, las actas de la inspección de los tributos recogen las liquidaciones, las actas de la inspección catastral también podrán incorporar una propuesta de liquidación del IBI cuando la competencia de gestión del citado tributo haya sido atribuida a la Administración General del Estado conforme a lo previsto en el artículo 77.8 del TRLRHL.

En las actas de inspección catastral que se formalicen en el curso de un procedimiento de inspección conjunta con Ayuntamientos u otras entidades que ejerzan la gestión tributaria del IBI, se hará constar esta circunstancia de forma expresa.

Las actas que extienda la Inspección catastral serán de las siguientes clases:

- a) Actas de inspección catastral de regularización de la descripción del inmueble.
 - b) Actas de inspección catastral con propuesta de regularización del IBI.
 - c) Actas de inspección catastral de comprobado y conforme.
- a) Actas de inspección catastral de regularización de la descripción del inmueble.

Deben contener:

- El lugar y fecha de su formalización.
- La identificación personal de los actuarios que las suscriban.
- La identificación del bien inmueble objeto de las actuaciones inspectoras, indicando su clase, referencia catastral y localización.
- El nombre y apellidos o razón social, el número de identificación fiscal y el domicilio fiscal del obligado tributario, así como el nombre, apellidos y número de identificación fiscal de la persona con la que se entiendan las actuaciones y el carácter o representación con que intervenga.
- El tipo de actuación, de comprobación o investigación, de que se trate.
- La fecha de inicio de las actuaciones y el criterio seguido en el cómputo de su plazo de duración cuando exceda de doce meses.
- La descripción del hecho, acto o negocio susceptible de incorporación al Catastro que ha originado la incoación del procedimiento inspector y de la prueba que lo acredite.
- La propuesta de regularización de la descripción catastral del inmueble objeto de la actuación inspectora.

Cuando dicha propuesta incluya la determinación de un nuevo valor catastral, se incluirá también en el acta la motivación de éste conforme establece el artículo 12.3 del TRLCI.

- Asimismo, se hará constar si el interesado ha presentado o no alegaciones previamente a la formalización del acta y, en el caso de que las hubiera efectuado, deberá realizarse una valoración de las mismas.
- Los trámites inmediatos del procedimiento posteriores al acta.
- La existencia o inexistencia, en opinión del actuario, de indicios suficientes de la comisión de infracciones tributarias.

b) Actas de inspección catastral con propuesta de regularización del IBI.

Además de las indicadas en el apartado anterior, la deuda tributaria debida por el sujeto pasivo en concepto de cuota e intereses de demora.

c) Actas de inspección catastral de comprobado y conforme.

Cuando la Inspección considere correcta la descripción catastral de un inmueble contenida en una declaración o comunicación que ha sido objeto de una actuación de comprobación. Tal circunstancia se hará constar en el acta detallando los extremos a que se extiende la conformidad.

Se consignarán todos los contenidos relacionados en el apartado a) anterior, a excepción de la propuesta de regularización de la descripción catastral del inmueble.

Respecto al valor probatorio de las actas, el artículo 144 de la LGT dispone que:

- Las actas extendidas por la inspección de los tributos tienen naturaleza de documentos públicos y hacen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.
- Los hechos aceptados por los obligados tributarios en las actas de inspección se presumen ciertos y sólo podrán rectificarse mediante prueba de haber incurrido en error de hecho.

d) Informes.

La Inspección catastral emitirá informes en los supuestos a que se refiere el artículo 100 del RD 1065/2007, de 25 de julio, y, además:

- a) Para completar aquellas diligencias que recojan hechos o conductas que pudieran ser constitutivas de infracción tributaria simple, detallando las circunstancias que pudieran servir para graduar, en su caso, la sanción correspondiente.
- b) Para fundamentar la contestación a las alegaciones que realicen los interesados al acta de inspección catastral.
- c) Cuando las actuaciones de comprobación e investigación revistan una especial complejidad o cuando varias de estas actuaciones estén relacionadas entre sí.

La Orden HAC/2318/2003, de 31 de julio, mencionada establece que los modelos oficiales de actas de inspección catastral deben ser aprobados mediante resolución del Director General del Catastro publicada en el Boletín Oficial del Estado.

La Resolución de 16 de julio de 2007, de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban los modelos de actas de inspección catastral y de documentos a utilizar en el procedimiento de inspección conjunta, determina los modelos de los siguientes documentos de las actuaciones inspectoras catastrales:

- Acta AC1 contiene la propuesta de regularización de la descripción catastral debidamente motivada, resultado de las actuaciones de investigación realizadas.
- Acta AC2 incluye además del contenido descrito para el acta AC1, la propuesta de regularización tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y se utilizará en los casos en que la Dirección General del Catastro tenga la competencia para la gestión tributaria de dicho impuesto en virtud de lo dispuesto en el artículo 77.8 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- Diligencia de colaboración en la inspección catastral.
- Comunicación de inicio de actuaciones inspectoras de investigación.
- Modelos de motivación de la valoración catastral de bienes inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales.

13.4.3. Eficacia de las actuaciones inspectoras.

El artículo 20.2 del TRLCI establece que la incorporación en el Catastro Inmobiliario de bienes inmuebles o la modificación de la descripción de los mismos por virtud de actuaciones inspectoras tendrán eficacia desde la fecha en que se produjo el hecho, acto o negocio a que se refieren dichas actuaciones, sin perjuicio de la posibilidad de iniciar, en su caso, el correspondiente procedimiento sancionador dentro del plazo de los seis meses siguientes a la fecha en que se hubiese notificado o se entendiese notificado el correspondiente acto de alteración catastral.

Dicha notificación se producirá de conformidad con lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

13.5. Planes de inspección catastral.

El artículo 116 de la LGT, proclama que la administración tributaria elaborará anualmente un Plan de control tributario que tendrá carácter reservado, aunque ello no impedirá que se hagan públicos los criterios generales que lo informen.

El artículo 21 del TRLCI establece que la actuación investigadora se desarrollará conforme a los planes de inspección aprobados por la Dirección General del Catastro, indicando que La Dirección General del Catastro podrá llevar a cabo actuaciones de inspección conjuntas con los ayuntamientos y entidades que ejerzan la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, a petición de los mismos, en los términos que reglamentariamente se determinen.

Dichas actuaciones se concretarán en los planes de inspección a que se refiere el apartado 1 del artículo 21 del TRLCI anterior y se extenderán a la investigación de los hechos, actos o negocios no declarados o declarados de forma parcial o inexacta, quedando excluidos aquellos que deban ser objeto de comunicación.

El artículo 170.3 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, refrenda que en el ámbito de la inspección catastral, corresponderá a la Dirección General del Catastro la aprobación de los planes de inspección, conforme a su normativa y a dicho reglamento.

El artículo 55 del RD 417/2006, de 7 de abril, indica que el plan de inspección:

- 1) Será elaborado a partir de las propuestas que a tal efecto realicen las Gerencias y Subgerencias a través de las respectivas Gerencias regionales.

- 2) Tendrá carácter reservado, sin perjuicio de la publicidad de los criterios en los que se inspire.
- 3) Contendrá los criterios sectoriales, territoriales, cuantitativos o de cualquier otro tipo, que vayan a servir para seleccionar los inmuebles objeto de las actuaciones inspectoras, así como la determinación, separada para cada clase de inmuebles, del tipo y número de actuaciones inspectoras que deban realizarse.

El Plan anual de inspección catastral, integrado en el Plan anual de Objetivos, establece el objetivo mínimo a alcanzar de número de actuaciones inspectoras y valor catastral correspondiente, separadamente para los bienes inmuebles de clase urbana y rústica.

13.6. Inspección conjunta con entidades que ejercen la gestión tributaria del impuesto sobre bienes inmuebles.

El artículo 21.2 del TRLCI, prevé la posibilidad de que los ayuntamientos o entidades gestoras del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, previa petición formal, puedan realizar actuaciones de inspección conjunta con la Dirección General del Catastro de acuerdo con las normas legales y reglamentarias que regulan la inspección catastral.

Los funcionarios de dichas administraciones o entidades que realicen actuaciones de inspección catastral conjunta tendrán la consideración de inspectores colaboradores y deberán tener atribuidas las funciones propias de la Inspección de los Tributos en las respectivas relaciones de puestos de trabajo.

El desarrollo de estas actuaciones se regula en los artículos 59, 60 y 61 del Real Decreto 417/2006.

Los ayuntamientos y las entidades públicas gestoras del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que deseen llevar a cabo actuaciones de inspección conjunta formularán a la Gerencia o Subgerencia de su ámbito territorial la correspondiente propuesta de actuaciones para su inclusión en el Plan de Inspección a que se refiere el artículo 55 del Real Decreto 417/2006, en la que



se hará constar la identificación de los funcionarios que realizarán las citadas actuaciones.

Las actuaciones de investigación que realicen los ayuntamientos y las entidades en el marco de un procedimiento de inspección conjunta se documentarán en comunicaciones, diligencias y actas de colaboración en la inspección catastral, de acuerdo con los modelos oficiales aprobados al efecto por Resolución del Director General del Catastro de 16 de julio de 2007.

El inicio de las actuaciones se realizará mediante comunicación del ayuntamiento o entidad en la que se pondrá de manifiesto al interesado su naturaleza y alcance, la interrupción de los plazos de prescripción, sus derechos y obligaciones y que las citadas actuaciones se efectúan en colaboración con la Dirección General del Catastro.

En la misma comunicación se podrá requerir al interesado para que comparezca en las oficinas del órgano actuante o aporte cuantos datos, informes o antecedentes con trascendencia catastral resulten necesarios para la investigación, con advertencia expresa de las infracciones en que puede incurrir en caso de desatender el requerimiento, conforme a lo previsto en el artículo 70 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Cuando el inspector colaborador haya dado por concluidas sus actuaciones de investigación, extenderá el acta de colaboración en la inspección catastral, en la que se definirán en su integridad los elementos del hecho, acto o negocio no declarado o declarado de forma incompleta o inexacta. Dicha acta incluirá así mismo la propuesta de regularización catastral que se estime pertinente y la conformidad del Inspector Jefe de la Gerencia o Subgerencia del Catastro, que deberá expresarse, en su caso, en el plazo de un mes. En el caso de que no sean conformes las actuaciones practicadas, ya sea por haberse observado error en la apreciación de los hechos o indebida aplicación de las normas jurídicas, el Inspector Jefe acordará la subsanación que corresponda.

Una vez notificada el acta y transcurrido el periodo de alegaciones, si éstas han sido formuladas por el interesado, el inspector colaborador remitirá una copia al Inspector Jefe junto a una propuesta motivada sobre su estimación

o desestimación, que recoja las circunstancias de hecho y fundamentos de derecho en que se base.

La resolución del procedimiento siempre es competencia del Gerente o Subgerente del ámbito territorial que corresponda y en caso de haberse presentado alegaciones al acta, se resolverá a la vista de la propuesta remitida por el inspector colaborador, tras recabar informe al Inspector Jefe, y se notificará al interesado el acuerdo procedente, del que, una vez que éste sea firme, se remitirá copia al Ayuntamiento o Entidad gestora que corresponda a los efectos tributarios de su competencia.

Para la realización material de las actuaciones de inspección conjunta podrá optarse por que los inspectores colaboradores lo tramiten directamente en la Gerencia o Subgerencia, para lo cual se incluirán en el módulo de inspección de SIGECA los modelos de documentos de la inspección conjunta y se les asignará el oportuno rol de inspector actuario, o bien lo tramitarán en el Ayuntamiento o Entidad gestora del tributo, para lo cual la Dirección General del Catastro establecerá los medios de comunicación telemática para la transmisión de dichas actuaciones.

La resolución de los recursos y reclamaciones que se presenten contra los actos resultantes de este procedimiento serán competencia de la Gerencia o Subgerencia que corresponda. No obstante, cuando no se hubiesen presentado alegaciones en el transcurso del procedimiento o, caso de presentarse, la motivación del recurso fuese distinta a la aducida en aquéllas, el inspector colaborador deberá aportar informe, a solicitud de la Gerencia o Subgerencia, sobre los motivos en que se base el recurrente, y propuesta de estimación o desestimación del recurso.

Normativa.

- Real Decreto Legislativo 1/2004 TRLCI. Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- Real Decreto 417/2006, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.



- Orden HAC/2318/2003, por la que se determina la atribución de las Funciones Inspectoras en el ámbito de la Dirección General del Catastro y se aprueba el contenido y especialidades de los documentos de la Inspección Catastral.
- Resolución de 16 de Julio de 2007 de la Dirección General del Catastro por la que se aprueban los modelos de documentos para recoger los resultados de las actuaciones inspectoras.
- Circular 04.04/10/P sobre el procedimiento de inspección catastral.

Tema El procedimiento de regularización catastral. Concepto, regulación y naturaleza del procedimiento de regularización. Ámbito de aplicación. Inicio, tramitación, finalización y efectos. Consecuencias del inicio. Obligados tributarios. La tasa de regularización catastral.

14

14.1 El procedimiento de regularización catastral

A pesar de su carácter multipropósito, desde sus orígenes, la naturaleza y la **esencia del Catastro en España ha sido y sigue siendo tributaria**, este es el motivo por el que sea un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda y Función Pública, y que su información se encuentre sometida a los principios informadores de Generalidad y Justicia Tributaria.

Con este propósito se elaboró el **plan regularización catastral**, que tenía como objetivo principal perseguir la actualización de los datos constructivos de los inmuebles localizando aquellas construcciones no declaradas o declaradas de forma incorrecta. Así el Catastro representaba un papel fundamental en dos grandes líneas de actuación del Ministerio de Hacienda como son la lucha contra el fraude fiscal y el impulso a la financiación local, pues estas omisiones de construcciones afectan a la tributación de los inmuebles al implicar un defecto en su valoración catastral.

Este plan se materializó con la **Ley 16/2012**, de 27 de diciembre, por la que se adoptan medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, que añade al Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario la **disposición adicional tercera** en la que se regula el procedimiento de regularización Catastral.

Este se configura como un nuevo procedimiento de incorporación, complementario a los establecidos en el artículo 11 del Texto Refundido de la ley del Catastro Inmobiliario, y que tiene por finalidad principal que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad inmobiliaria, en aquellos supuestos en los que se haya incumplido la obligación de declarar de forma completa y correcta las circunstancias determinantes de un alta o modificación catastral.

Junto a la disposición adicional tercera la Ley 16/2012 incorpora al Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario la **disposición adicional cuarta** que tiene por objeto la valoración de las construcciones indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales en suelo rústico en aquellos municipios en los que no se haya realizado un procedimiento de valoración colectiva de carácter general al 1 de enero de 2006, y que por tanto carecían de valor catastral.

La valoración de estos inmuebles se realiza a partir de la a partir de la publicación de la resolución del inicio del procedimiento de regularización, prevista en el apartado segundo de la disposición adicional tercera, y no conllevara el pago de la tasa de regularización catastral, al ser un procedimiento diferente al de regularización catastral, y al no haberse incumplido la obligación de declarar estas construcciones indispensables.

Estos valores, en tanto no se aprueben las nuevas normas reglamentarias de valoración de inmuebles rústicos, se obtendrán por la aplicación de las reglas contenidas en la disposición transitoria primera, referidas a la ponencia de valores vigente en el municipio.

Los valores tendrán efectividad el día 1 de enero siguiente a aquel en que se publique la mencionada resolución, con independencia de la fecha en que se notifiquen.

14.2. Concepto, regulación y naturaleza del procedimiento de regularización.

El procedimiento de regularización catastral se encuentra regulado en la **disposición adicional tercera** del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Esta disposición adicional menciona que; sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11 de este Texto Refundido, la incorporación al Catastro Inmobiliario de los bienes inmuebles urbanos y de los bienes inmuebles rústicos con construcción, así como de las alteraciones de sus características, podrá realizarse mediante el procedimiento de regularización catastral.

Por lo que, como ya se ha mencionado en el primer epígrafe de este tema, el procedimiento de regularización catastral se configura como uno más de los procedimientos de incorporación catastrales, siéndole de aplicación en lo no previsto en la disposición adicional tercera, el régimen jurídico establecido en los artículos 11 y 12 del Texto Refundido.

En consecuencia, el procedimiento de incorporación goza de **naturaleza tributaria** y se regirá por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, siendo de aplicación supletoria las disposiciones de la **Ley 58/2003**, de 17 de diciembre, General Tributaria, y de la **Ley 39/2015**, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El procedimiento se iniciará de **oficio** en los supuestos de **incumplimiento** de la **obligación de declarar** de forma completa y correcta las circunstancias determinantes de un alta o modificación, con el fin de garantizar la adecuada **concordancia de la descripción catastral de los bienes inmuebles con la realidad inmobiliaria**.

Aunque coincide en su naturaleza con el resto de procedimientos del artículo 11, podemos encontrar diferencias importantes, en cuanto a la forma de inicio y objeto de los mismos.

- Respecto a las **declaraciones, comunicaciones o solicitudes** se diferencia en que estas se inician a instancia de parte, mientras que el procedimiento de regularización catastral se configura como un procedimiento de oficio, también en que los primeros son procedimientos individualizados, mientras que el procedimiento de regularización recae sobre todos los inmuebles de un municipio en el que sea de aplicación el procedimiento y en los que no se haya declarado de forma completa y correcta las circunstancias determinantes de una alta o modificación.
- En cuanto al **procedimiento de subsanación de discrepancias** coincide en que son procedimientos que pueden ser iniciados de oficio, y que ambos buscan hacer coincidir la realidad inmobiliaria y la catastral, pero se diferencian en el origen de esta diferencia. En el caso del procedimiento de subsanación de discrepancias éste solo puede

iniciarse en aquellos casos en los que esta no tenga su origen en el incumplimiento de la obligación de declarar, mientras que en el de regularización catastral es preceptivo que el origen de la diferencia se deba a un incumplimiento de esta obligación.

- Del **procedimiento inspector** se diferencia en que en este se sanciona al sujeto infractor que ha incumplido la obligación de declarar, mientras que en el de regularización no se sanciona, sino que se crea una tasa específica que deberá abonar quien tenga la condición de sujeto pasivo del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles en el ejercicio en el que se haya iniciado el procedimiento de regularización catastral, que puede coincidir o no con el sujeto infractor.
- El procedimiento de regularización no requiere de la aprobación de una ponencia de valores como en los **procedimientos de valoración colectiva**.

Dada su naturaleza tributaria, los actos dictados en el procedimiento de regularización catastral son **susceptibles de ser revisados en los términos establecidos en el título V de la Ley 58/2003**, de 17 de diciembre, sin que la interposición de la reclamación económico-administrativa suspenda su ejecutoriedad, salvo que excepcionalmente sea acordada la suspensión por el tribunal económico-administrativo competente, cuando así lo solicite el interesado y justifique que su ejecución pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación, ordenando, en su caso, la adopción de las medidas cautelares que sean necesarias para asegurar la protección del interés público y la eficacia de la resolución impugnada.

Los **actos resultantes** del procedimiento de regularización **deben ser motivados** con referencia a los hechos y fundamentos de derecho. Cuando el acto incluya la determinación de un nuevo valor catastral, éste se motivará mediante la expresión de la ponencia de la que traiga causa y, en su caso, de los módulos básicos de suelo y construcción, el valor en polígono, calle, tramo, zona o paraje, el valor tipo de las construcciones y de las clases de cultivo, la identificación de los coeficientes correctores aplicados y la superficie de los inmuebles.

14.3. **Ámbito de aplicación.**

Finalizado el primer plan de regularización catastral 2013-2018, el procedimiento de regularización se aplicará en aquellos municipios y durante el período que se determinen mediante resolución de la Dirección General del Catastro, que deberá publicarse en el “Boletín Oficial del Estado”. No obstante, el plazo previsto en dicha resolución podrá ser ampliado por decisión motivada del mismo órgano, que igualmente habrá de ser publicada en el “Boletín Oficial del Estado”.

Una vez publicada en el “Boletín Oficial del Estado” la citada resolución **y durante el período al que se refiere la misma, las declaraciones que se presenten fuera del plazo** previsto por la correspondiente normativa **no serán objeto de tramitación** conforme al procedimiento de incorporación **mediante declaraciones** regulado en el artículo 13, sin perjuicio de que la información que en ellas se contenga y los documentos que las acompañen se entiendan aportados en cumplimiento del deber de colaboración previsto en el artículo 36 y sean tenidos en cuenta a efectos del procedimiento de regularización.

Durante el periodo determinado en la resolución de la Dirección General del Catastro, para que un **inmueble** sea objeto del procedimiento de regularización este debe **cumplir**, simultáneamente, con las siguientes **condiciones**:

1. **Que se haya detectado una incidencia**, entendida como cualquier hecho, acto o negocio no reflejado debidamente en la base de datos catastral. Estas incidencias pueden haberse detectado como consecuencia del contraste cartográfico u otros trabajos de comprobación en gabinete, del cruce entre los datos gráficos y los alfanuméricos, del recorrido de contraste en campo, o de la presentación de una declaración extemporánea en el período de aplicación de la regularización en el municipio.
2. Que la incidencia detectada **se refiera a bienes inmuebles urbanos, o rústicos con construcción**, o a aquellos que, con la naturaleza rústica

prevista en la normativa anterior a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, cuenten con construcciones indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

3. Que **la incidencia consista en la falta de incorporación al Catastro, o en la constancia incompleta en el mismo** de, como mínimo, una de las siguientes alteraciones de construcción privativa (a estos efectos no se considerarán las alteraciones que afecten únicamente a elementos comunes):

a) Obra nueva, ya sea de construcción reciente o antigua.

Excepciones; No se considerarán susceptibles de regularización las omisiones en catastro de construcciones ruinosas o las demoliciones totales o parciales. Tampoco las omisiones de construcción de superficie inferior a 15m², ni los tinglados y cobertizos de pequeña entidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

b) Ampliación de construcciones, entendiéndose como ampliación

los casos en los que la superficie de la construcción que consta en catastro es inferior a la real. Excepción; Como norma general, no se considerará ampliación de la construcción, en sentido estricto y por sí sola, la que sea inferior al 15% de la superficie construida original, y alternativamente, la que sea inferior a 15m². Se entenderá como superficie construida original la que figure en la base de datos catastral, en inmueble.

c) Reforma integral o rehabilitación, total o media: Se

considera que existe reforma integral o rehabilitación cuando se produce una alteración de todos los elementos constructivos estructurales (forjados, muros y fachadas de carga) respecto de la construcción originaria.

Se considera que existe reforma total cuando, sin tratarse de rehabilitación, se produce una alteración de todos los elementos constructivos no estructurales (suelos, paredes, tabiques y

fachadas, carpintería e instalaciones) y del techado (se cambie o no su estructura) respecto de la construcción originaria.

Se considera que existe reforma media cuando, sin tratarse de reforma total, se produce una alteración del techado (se cambie o no su estructura) o bien, un saneamiento de muros o forjados, respecto de la construcción originaria.

d) Cambio de uso. No se considerará a estos efectos, por sí sola, la constancia en el Catastro de una clase, modalidad tipológica o categoría erróneamente asignada a una construcción si no se corresponde con un cambio de uso de entre los previstos en la normativa técnica de valoración catastral.

4. Que la **falta de concordancia con la realidad inmobiliaria tenga su origen en el incumplimiento de la obligación de declarar** de forma completa y correcta las alteraciones del inmueble ante el Catastro. No será objeto de regularización el inmueble sobre el cual no exista obligación de declarar las alteraciones físicas producidas, esto es, **quedan exceptuados de regularización los supuestos de comunicación** previstos en el citado texto refundido.
5. Que la incorporación en el Catastro de la omisión se enmarque en una de las siguientes situaciones:
 - Cuando implique un **incremento del valor catastral** del inmueble.
 - Cuando la **importancia técnica o física de la omisión justifique la necesidad de actualizar la descripción catastral del inmueble**, cualquiera que sea el efecto que provoque en su valoración catastral. Se exceptúan de esta situación los cambios de uso de construcciones, que sólo serán objeto de regularización catastral cuando impliquen incremento del valor catastral.
 - Cuando el **origen** del procedimiento de regularización sea un **expediente declarativo extemporáneo de obra nueva, ampliación o reformas y rehabilitación, presentado dentro del plazo previsto para la regularización.**

- Cuando el objeto del procedimiento sea la **incorporación de piscinas privativas**.

14.4. Inicio, tramitación, finalización y efectos.

El procedimiento de regularización catastral se aplica sobre los inmuebles de cada municipio que cumplan con las condiciones para ser objeto del procedimiento, pero para su correcta aplicación y desarrollo, y mayor garantía de su éxito, las Gerencias del Catastro realizan una serie **de trabajos previos y complementarios** en los que la participación de las entidades locales y colaboradoras es esencial.

Una vez realizados estos trabajos previos por parte de las Gerencias del Catastro, y detectadas las incidencias susceptibles de regularización se inicia el procedimiento de regularización catastral sobre cada uno de los inmuebles afectados.

El procedimiento de regularización **se iniciará de oficio por acuerdo del órgano competente**. La iniciación se comunicará a los interesados, a quienes se concederá un plazo de 15 días para que formulen las alegaciones que estimen convenientes.

Sin perjuicio del deber de colaboración regulado en el artículo 36 de este Texto Refundido, las actuaciones podrán entenderse con los titulares de los derechos previstos en el artículo 9, aun cuando no se trate de los obligados a realizar la declaración.

Una vez recibidas las alegaciones que, en su caso, se haya considerado necesario presentar, la Gerencia dictará el acuerdo de incorporación que será notificado, junto con la tasa de regularización catastral.

La disposición adicional tercera también prevé para este procedimiento una **forma de tramitación abreviada**, en aquellos supuestos en los que no existan terceros afectados por el procedimiento. En estos casos éste podrá iniciarse directamente con la notificación de la propuesta de regularización, junto con la liquidación de la tasa de regularización catastral.

En dicha propuesta de regularización se incluirá una referencia expresa a la disposición adicional tercera que regular el procedimiento y a los recursos que procedan frente a la resolución definitiva.

El expediente se pondrá de manifiesto a los interesados para la presentación de las alegaciones que estimen oportunas durante un plazo de 15 días desde la fecha de la notificación. Cuando, transcurrido este plazo, los interesados no hayan formulado alegaciones, la propuesta de regularización se convertirá en definitiva y se procederá al cierre y archivo del expediente, entendiéndose dictado y notificado el correspondiente acuerdo de alteración contenido en la propuesta de regularización desde el día siguiente al de finalización del mencionado plazo.

En caso de que se presenten alegaciones la Gerencia, tras su análisis, procederá a dictar el acuerdo que ponga fin al procedimiento en el que se hará referencia a la estimación o no de las alegaciones presentadas y se concederá el oportuno pie de recurso y reclamación económico-administrativa.

Por lo que con carácter general, el expediente se tramitará en su forma abreviada, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.b) de la disposición adicional tercera del texto refundido de la ley del Catastro Inmobiliario, es decir, siempre que no existan terceros afectados por el procedimiento y se disponga de toda la información necesaria para incorporar la omisión.

Por el contrario, procederá la tramitación ordinaria del procedimiento en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el procedimiento de regularización tenga por objeto alteraciones que afecten a terceros y, en particular, cuando se tenga conocimiento de circunstancias relativas a la titularidad de los inmuebles que puedan afectar a su resolución.
- b) Sin perjuicio de la existencia o no de terceros afectados, cuando resulte técnica o materialmente imposible la obtención de parte de la información necesaria para la regularización de la descripción del inmueble, de manera que sea preciso efectuar uno o varios requerimientos.

La **notificación** a los interesados se practicará de conformidad con lo dispuesto en la **Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria**. Esto lo diferencia de otros procedimientos de incorporación cuyas notificaciones se realizarán conforme al artículo 17 del Texto Refundido, en el caso de las declaraciones, comunicaciones y solicitudes, o conforme al 29 en el caso de los procedimientos de valoración colectiva.

El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa será de **seis meses desde que se notifique a los interesados el acuerdo de iniciación o la propuesta de regularización**. El vencimiento del plazo máximo de resolución determinará la caducidad del expediente y el archivo de todas las actuaciones.

La incorporación en el Catastro de los bienes inmuebles o la modificación de su descripción resultante de la regularización, tendrá **eficacia desde la fecha en que se produjeron los hechos, actos o negocios que originen la incorporación o modificación catastral**, con independencia del momento en que se notifiquen, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo tercero de la disposición adicional cuarta para aquellos bienes inmuebles que tengan naturaleza rústica y cuenten con construcciones indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

14.5 Consecuencias del inicio

A partir de la publicación de la resolución de la Dirección General del Catastro en el Boletín Oficial del Estado, se procederá a la apertura de los expedientes de regularización sobre las fincas afectadas, que serán tramitados conforme a lo comentado en el epígrafe anterior.

En cumplimiento de lo dispuesto en la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, una vez publicada en el Boletín Oficial del Estado la resolución de los municipios a los que les será de aplicación el procedimiento de regularización, y durante el período al que se refiere la misma, **las declaraciones por nueva construcción, ampliación o rehabilitación que se presenten de forma espontánea fuera del plazo**

previsto por la correspondiente normativa (artículo 28.2 del RD 417/2006, de 13 de mayo) **no serán objeto de tramitación conforme al procedimiento de incorporación mediante declaraciones regulado en el artículo 13** del citado texto refundido sino que se tramitarán a través del procedimiento de la regularización, sin perjuicio de que la información en ellas contenida y los documentos que la acompañen se entiendan aportados en cumplimiento del deber de colaboración previsto en el artículo 36 del citado texto refundido.

No obstante la regularización de la descripción catastral de los inmuebles afectados, **excluirá la aplicación de las sanciones** que hubieran podido exigirse por el incumplimiento de la obligación de declarar de forma completa y correcta las circunstancias determinantes del alta o modificación de los mismos.

Finalmente, el procedimiento de regularización catastral afecta no slo a la tramitación de una declaración extemporánea y a la imposición de sanciones por el incumplimiento de la obligación de declarar durante el período de aplicación de la regularización en el municipio, sino también a la **inspección catastral**, pues la regularización se iniciará de oficio en los supuestos de incumplimiento de la obligación de declarar de forma completa y correcta las circunstancias determinantes de un alta o modificación, de modo que se produce una similitud con el procedimiento inspector que, como procedimiento de incorporación al Catastro de bienes inmuebles y sus alteraciones, investiga la posible existencia de hechos, actos o negocios que no hayan sido declarados o que lo hayan sido parcialmente.

Por lo que durante el período para la aplicación del procedimiento de regularización en un municipio, no se incoarán procedimientos inspectores que tengan por objeto la comprobación e investigación de los hechos, actos o negocios relativos a bienes inmuebles urbanos o rústicos con construcción en el citado municipio, respecto de los cuales existiera la obligación de declarar ante Catastro las circunstancias determinantes del mismo.

Las actuaciones desarrolladas en el procedimiento de regularización tendrán la consideración de **trabajos de formación y mantenimiento** del Catastro Inmobiliario a efectos de lo previsto en la disposición adicional décima de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones



Públicas, por lo que estos trabajos podrán ser encargados a la Sociedad Mercantil Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, M.P,S.A (SEGIPSA) considerado medio propio instrumental de la Dirección General del Catastro.

En cambio las actuaciones objeto de regularización quedarán **excluidas** de su **tramitación a través de fórmulas de colaboración** que se establezcan con las diferentes Administraciones, entidades y corporaciones públicas.

14.6 Obligados tributarios.

La disposición adicional tercera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece que sin perjuicio del deber de colaboración regulado en el artículo 36 de este Texto Refundido, las **actuaciones podrán entenderse con los titulares de los derechos previstos en el artículo 9**, aun cuando no se trate de los obligados a realizar la declaración de la incidencia detectada.

Es decir que todas las actuaciones realizadas en el procedimiento de regularización catastral deben de realizarse con el **titular catastral del inmueble afectado en el momento del inicio de la tramitación del expediente de regularización**, independientemente de que estos hubieran cumplido o no con sus obligaciones de declarar previstas en el artículo 13.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Los titulares catastrales ostentan los **derechos reconocidos en el artículo 34 de la Ley 58/2003**, de 17 de diciembre, General Tributaria, con las especialidades previstas en la normativa catastral:

- a) Derecho a ser informado y asistido por la Administración tributaria sobre el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.
- b) Derecho a obtener, en los términos previstos en esta ley, las devoluciones derivadas de la normativa de cada tributo y las devoluciones de ingresos indebidos que procedan, con abono del interés de demora previsto en el artículo 26 de esta ley, sin necesidad de efectuar requerimiento al efecto.
- c) Derecho a ser reembolsado, en la forma fijada en esta ley, del coste de los avales y otras garantías aportados para suspender la ejecución de un

acto o para aplazar o fraccionar el pago de una deuda, si dicho acto o deuda es declarado total o parcialmente improcedente por sentencia o resolución administrativa firme, con abono del interés legal sin necesidad de efectuar requerimiento al efecto, así como a la reducción proporcional de la garantía aportada en los supuestos de estimación parcial del recurso o de la reclamación interpuesta.

d) Derecho a utilizar las lenguas oficiales en el territorio de su comunidad autónoma, de acuerdo con lo previsto en el ordenamiento jurídico.

e) Derecho a conocer el estado de tramitación de los procedimientos en los que sea parte.

f) Derecho a conocer la identidad de las autoridades y personal al servicio de la Administración tributaria bajo cuya responsabilidad se tramitan las actuaciones y procedimientos tributarios en los que tenga la condición de interesado.

g) Derecho a solicitar certificación y copia de las declaraciones por él presentadas, así como derecho a obtener copia sellada de los documentos presentados ante la Administración, siempre que la aporten junto a los originales para su cotejo, y derecho a la devolución de los originales de dichos documentos, en el caso de que no deban obrar en el expediente.

h) Derecho a no aportar aquellos documentos ya presentados por ellos mismos y que se encuentren en poder de la Administración actuante, siempre que el obligado tributario indique el día y procedimiento en el que los presentó.

i) Derecho, en los términos legalmente previstos, al carácter reservado de los datos, informes o antecedentes obtenidos por la Administración tributaria, que sólo podrán ser utilizados para la aplicación de los tributos o recursos cuya gestión tenga encomendada y para la imposición de sanciones, sin que puedan ser cedidos o comunicados a terceros, salvo en los supuestos previstos en las leyes.

j) Derecho a ser tratado con el debido respeto y consideración por el personal al servicio de la Administración tributaria.

- k) Derecho a que las actuaciones de la Administración tributaria que requieran su intervención se lleven a cabo en la forma que le resulte menos gravosa, siempre que ello no perjudique el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.
- l) Derecho a formular alegaciones y a aportar documentos que serán tenidos en cuenta por los órganos competentes al redactar la correspondiente propuesta de resolución.
- m) Derecho a ser oído en el trámite de audiencia, en los términos previstos en esta ley.
- n) Derecho a ser informado de los valores de los bienes inmuebles que vayan a ser objeto de adquisición o transmisión.
- ñ) Derecho a ser informado, al inicio de las actuaciones de comprobación o inspección sobre la naturaleza y alcance de las mismas, así como de sus derechos y obligaciones en el curso de tales actuaciones y a que las mismas se desarrollen en los plazos previstos en esta ley.
- o) Derecho al reconocimiento de los beneficios o regímenes fiscales que resulten aplicables.
- p) Derecho a formular quejas y sugerencias en relación con el funcionamiento de la Administración tributaria.
- q) Derecho a que las manifestaciones con relevancia tributaria de los obligados se recojan en las diligencias extendidas en los procedimientos tributarios.
- r) Derecho de los obligados a presentar ante la Administración tributaria la documentación que estimen conveniente y que pueda ser relevante para la resolución del procedimiento tributario que se esté desarrollando.
- s) Derecho a obtener copia a su costa de los documentos que integren el expediente administrativo en el trámite de puesta de manifiesto del mismo en los términos previstos en esta ley.

Por otra parte, los titulares catastrales tienen el **deber de colaborar** con el Catastro Inmobiliario, suministrándole cuantos datos, informes o antecedentes

resulten precisos para su gestión, bien sea con carácter general, bien a requerimiento de los órganos competentes de aquél conforme a lo reglamentariamente establecido. La presunción establecida en el artículo 3 no aprovechará al titular catastral que incumpla dicha obligación

14.7 La tasa de regularización catastral.

La **regularización** de la descripción catastral de los inmuebles afectados **excluye la aplicación de las sanciones** que hubieran podido exigirse por el incumplimiento de la obligación de declarar de forma completa y correcta las circunstancias determinantes del alta o modificación de los mismos, en su lugar se exigirá la **tasa de regularización catastral**.

Esta tasa junto con la de acreditación catastral, regulada en los artículos 61 a 69 del Texto Refundido, constituyen las dos tasas exigidas por la Dirección General del Catastro.

La tasa de regularización catastral tiene el **carácter de tributo estatal**, y se rige por lo dispuesto en la **disposición adicional tercera** del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y por las demás fuentes normativas que se establecen en el artículo 9 de la **Ley 8/1989**, de 13 de abril, de **Tasas y Precios Públicos**.

Junto con dicha ley, también es de aplicación la Orden de 4 junio de 1998, por la que se regulan determinados aspectos de la gestión recaudatoria de las tasas que constituyen derechos de la Hacienda Pública, modificada por la Orden de 11 de diciembre de 2001.

En lo que respecta a su **recaudación y revisión** es aplicable así mismo lo dispuesto en la **Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y en su normativa de desarrollo**, el Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 25 de julio y el Reglamento general de desarrollo de la Ley General Tributaria en materia de revisión en vía administrativa, aprobado por Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo.

Constituye el hecho imponible de esta tasa la regularización de la descripción de los bienes inmuebles resultante del procedimiento del procedimiento de regularización catastral.

Se **devenga** con el **inicio del procedimiento** de regularización, y su **cuantía** es de **60 euros por inmueble** objeto del procedimiento.

Serán **sujetos pasivos** de la tasa de regularización las **personas físicas o jurídicas y los entes a los que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria** que, de conformidad con lo previsto en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, deban tener la **condición de sujeto pasivo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en el ejercicio en el que se haya iniciado el procedimiento de regularización**.

La **gestión** de la tasa de regularización catastral corresponde a la **Dirección General del Catastro**.

La **recaudación** de la tasa se efectuará conforme a lo dispuesto en el Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, y su normativa de desarrollo.

De conformidad con lo dispuesto en la Orden de 4 de junio de 1998, por la que se regulan determinados aspectos de la gestión recaudatoria de las tasas que constituyen derechos de la Hacienda Pública, la tasa de regularización catastral se liquida en el **modelo 990**, con el código 040 asignado por la AEAT

La **liquidación** de la tasa se notificará por las **Gerencias del Catastro** junto con los actos administrativos dictados en los correspondientes expedientes, en el procedimiento abreviado se notificará junto con la propuesta de resolución, y en el ordinario junto con el acuerdo de alteración de la descripción catastral del inmueble.

Contra la liquidación de la tasa de regularización se podrá interponer **reclamación económico-administrativa** ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional competente en el plazo de un mes desde su notificación. Con carácter potestativo y previo a dicha reclamación, podrá interponerse

recurso de reposición ante la Gerencia correspondiente, en el mismo plazo, sin que puedan interponerse simultáneamente.

La mera interposición de un recurso o reclamación, ya sea contra el acuerdo de regularización o directamente contra la liquidación de la tasa, carece de efectos suspensivos del procedimiento de recaudación. En consecuencia, el procedimiento recaudatorio continuará, salvo que se hubiera solicitado expresamente la suspensión.

El **pago en período voluntario** de esta tasa deberá hacerse en los plazos establecidos en el artículo 62 de la LGT:

- a) Si la notificación de la liquidación se realiza entre los días uno y 15 de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 20 del mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.
- b) Si la notificación de la liquidación se realiza entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día cinco del segundo mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

El impago de la tasa en período voluntario, sin interposición de recurso o reclamación y sin solicitud de aplazamiento o fraccionamiento del pago, tiene como consecuencia inmediata el inicio del **período ejecutivo**, en el que la competencia para la gestión recaudatoria corresponde a la **AEAT**.

Así, el vencimiento del plazo de ingreso voluntario sin que se hubiera satisfecho la deuda, determinará el inicio del **procedimiento de apremio y la exigencia de los intereses de demora y los recargos del período ejecutivo**, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 161 y siguientes de la LGT y en los artículos 89 y siguientes del citado Reglamento General de Recaudación.

La concesión de **aplazamientos y fraccionamientos** es, en todos los casos, competencia de la AEAT, según dispone el artículo 45 del Reglamento General de Recaudación.

Cuando se den las causas previstas en el artículo 221 de la Ley General Tributaria (duplicidad en el pago, error en el importe abonado, ingreso de la deuda ya prescrita) se deberá tramitar el **procedimiento de devolución de**

ingresos de indebidos, ya sea de oficio por la propia Gerencia del Catastro, o a solicitud del sujeto pasivo.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 y 17 del Reglamento general de desarrollo de la Ley General Tributaria en materia de revisión en vía administrativa, aprobado por Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo, la devolución de ingresos indebidos puede reconocerse, de oficio o a instancia del interesado, en alguno de los siguientes procedimientos:

- a) En el procedimiento para el reconocimiento del derecho regulado en la sección 2.^a del capítulo V del Reglamento general de desarrollo de la Ley General Tributaria, cuando se trate de los supuestos previstos en el artículo 221.1 de la Ley General Tributaria.
- b) En un procedimiento especial de revisión.
- c) En virtud de la resolución de un recurso administrativo o reclamación económico-administrativa o en virtud de una resolución judicial firmes.
- d) En un procedimiento de aplicación de los tributos.
- e) En un procedimiento de rectificación de autoliquidación a instancia del obligado tributario o de otros obligados en el supuesto previsto en el apartado 3 del artículo 14 de dicho Reglamento.
- f) Por cualquier otro procedimiento establecido en la normativa tributaria.

Bibliografía.

- «Un plan de Regularización para actualizar el Catastro». Ana Isabel Mateo Lozano, Vocal Asesor. Unidad de Apoyo. Dirección General del Catastro. Revista CT Catastro N°81 (agosto 2014)

Tema 15

Sistemas de valoración. Valor en venta. Valor de mercado. Valor por comparación. Valor de reposición. Métodos de valoración de inmuebles según su finalidad. La depreciación, sus clases. Fijación del precio de mercado de bienes urbanos. Fijación del precio de mercado de bienes inmuebles rústicos.

15.1. Sistemas de valoración.

La valoración inmobiliaria trata de determinar el valor de una propiedad definida, constituida, generalmente, por suelo y/o edificación, a partir de los elementos que le son propios y que pueden afectar en mayor medida a dicho valor. La valoración debe entenderse, por tanto, como un proceso de cálculo que busca obtener un valor económico, establecido de acuerdo con unas metodologías de evaluación y empleando unas técnicas que tratan de construir un valor objetivo, atendiendo a las características propias del bien y de las cualidades de su entorno.

En la configuración del territorio intervienen agentes de carácter político, económico y social que dan lugar a una caracterización específica de unos inmuebles frente a otros. En particular, pueden apreciarse situaciones diferenciales significativas, a menudo cuantificables económicamente, entre propiedades aparentemente semejantes. Estas situaciones hacen referencia a las características físicas de los inmuebles y a las posiciones que ocupan en sus ámbitos.

Así, la valoración inmobiliaria constituye una disciplina profesional que combina diferentes técnicas y metodologías de estudio que tratan de establecer el valor real de los diferentes productos inmobiliarios.

Los sistemas de valoración hacen referencia al conjunto de principios básicos en los que deben sustentarse las actuaciones valoradoras y a los criterios y métodos de valoración aplicables en función de la finalidad de la valoración.

La Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades

financieras, pormenoriza en su artículo 3 los principios básicos que sustentan las valoraciones inmobiliarias:

- Principio de anticipación: el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.
- Principio de finalidad: la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir.
- Principio de mayor y mejor uso: el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.
- Principio de probabilidad: ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.
- Principio de proporcionalidad: los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.
- Principio de prudencia: ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.
- Principio de sustitución: el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquel.
- Principio de temporalidad: el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.
- Principio de transparencia: el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.

- Principio de valor residual: el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

En referencia a los criterios de valoración, la Orden de 30 de noviembre de 1994 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras, estableció en su Anexo 1 los que deben regir las valoraciones de bienes inmuebles. Aunque se trata de una norma derogada, estos criterios pueden considerarse perfectamente aplicables:

- Valor de mercado (VM): Es el importe neto que razonablemente podría esperar un vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada, y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente y sin interés particular en la operación.
- Coste de reemplazamiento-reposición (CR):
 - Bruto o a nuevo (CRB): Es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un inmueble por otro nuevo de sus mismas características.
 - Neto o actual (CRN): Es el resultado de deducir del coste de reposición bruto la depreciación física o funcional del inmueble en la fecha de la valoración.
- Valor máximo legal (VML): Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública establecido en la normativa específica que le sea aplicable.
- Valor de tasación (VT): Es el valor de un inmueble que la normativa específica de cada tipo de inmueble establece como tal.

De estos criterios, los dos primeros, valor de mercado y coste de reemplazamiento—reposición, son estrictamente económicos, mientras que el de valor máximo legal y el de valor de tasación, son criterios administrativos.

Como ya se ha señalado al enumerar los principios que rigen la valoración inmobiliaria, la finalidad de la misma es la que condiciona el método y las técnicas de valoración a emplear. Ahondando en este concepto, los criterios y métodos de valoración utilizados deben ser coherentes con la finalidad de la valoración.

Dada la importancia de la finalidad, sin ánimo de exhaustividad, se relacionan algunas de las más usuales:

- Valoración de garantía.
- Valoración de aportaciones no dinerarias a sociedades mercantiles.
- Valoración para la transmisión de activos.
- Confección de lotes en el ámbito de transmisiones mortis causa.
- Urbanística.
- Expropiación.
- Catastral.
- Determinación de indemnizaciones en el marco de procesos judiciales.
- Actualización de bienes a efectos contables.
- Fiscal, en relación con los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y Sucesiones y Donaciones.

En consecuencia, la finalidad de una valoración determina en buena medida el método a emplear y, de esta forma, se consigue que el valor final del bien se ajuste a la realidad objetiva de la valoración realizada.

Otro aspecto que condiciona la valoración inmobiliaria es el tipo de bien objeto de dicha valoración. McMichael, en su obra *Tratado de tasación* (1949) considera que la metodología de valoración aplicable está condicionada por el tipo de propiedad que va a ser valorada. El autor diferencia tres grandes grupos de propiedades:

- Propiedades no destinadas a producir renta: En las que si se van a valorar terrenos suele emplearse una comparación con otras propiedades de

similares características. En caso de que exista una edificación, al valor anterior hay que sumarle el valor de la construcción, calculando su coste de reposición corregido en función de su antigüedad, estado de conservación, depreciaciones, etc; y de ciertos parámetros individualizados como pueden ser el deseo de posesión o las vistas.

- Propiedades destinadas a producir renta: La valoración se obtendrá mediante la capitalización de la renta producida por la misma considerando su vigencia temporal. Si el inmueble es objeto de arrendamiento, la renta será coincidente con la cuota periódica, en caso contrario, se determinará empleando los beneficios, ingresos menos gastos, que pueda generar.
- Propiedades de utilidad pública: Pueden considerarse como un caso particular del grupo de propiedades destinadas a producir renta, por lo que su método de valoración es similar, aunque hay que tener en cuenta que no existe un mercado de compraventa libre para estos bienes que permita realizar una comparación de los resultados sin realizar estudios de mercado previos.

Han sido varios los autores que han intentado efectuar una clasificación de los diversos métodos empleados para la valoración de inmuebles. Pagourtzi los clasifica en dos categorías: métodos tradicionales y métodos avanzados.

Los primeros coinciden básicamente con los métodos técnicos de valoración. Entre los métodos avanzados incluye las redes neuronales artificiales, los precios hedónicos, los métodos de análisis espacial, la lógica difusa y las técnicas Box-Jenkins (Autoregressive integrated moving average – ARIMA).

De modo meramente enumerativo, dado que son objeto de desarrollo en un epígrafe posterior, cabe señalar que de conformidad con lo establecido en el apartado 1 del artículo 15 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, los métodos técnicos de valoración a sus efectos son:

- El método del coste.
- El método de comparación.
- El método de actualización de rentas.
- El método residual.

Dichos métodos, de acuerdo con el apartado 2 del mismo artículo 15 de la mencionada orden, permiten obtener el valor de mercado, el valor hipotecario y el valor de reemplazamiento.

15.2. Valor en venta.

El valor en venta es aquel por el que se está dispuesto a convenir, por parte de comprador y vendedor, la enajenación del bien inmueble. En condiciones normales de un mercado ideal, el valor en venta coincidirá con el valor de mercado.

Este valor puede estar influido por diferentes aspectos, como, por ejemplo, la ubicación del bien inmueble, su tamaño, su estado de conservación y el volumen de oferta de inmuebles similares. Un aspecto que se debe tener en cuenta es que se determinará a partir de las consideraciones subjetivas desiguales que establecen para el bien inmueble el comprador y el vendedor.

El valor en venta puede estar fijado administrativamente. Es el caso de las viviendas de protección oficial, en las que tanto el constructor/promotor como el comprador/beneficiario reciben ciertos beneficios, a cambio de quedar sujetos a determinadas restricciones legales durante el tiempo en el que se mantenga la clasificación de vivienda de protección oficial. Entre estas restricciones está la fijación de un precio máximo por parte de la administración tanto para constructor/promotor como para el comprador/beneficiario en caso de reventa.

15.3. Valor de mercado.

El valor de mercado hace referencia al precio más probable por el que un inmueble se venderá en un mercado caracterizado por un funcionamiento



económicamente racional entre oferta y demanda. Incorpora, además del coste de ejecución material, los gastos y beneficios del promotor y el valor correspondiente a la localización.

El valor de mercado presenta una cierta proporcionalidad entre productos similares intercambiables, es decir, refleja un funcionamiento normal del mercado, y, además, mantiene una cierta constancia en el valor, es decir, no se ve excesivamente alterado en periodos cortos de tiempo. Así, el valor de mercado responde a una retribución media o normal de mercado, con circunstancias razonables y criterios moderados por parte de comprador y vendedor, sin situaciones apremiantes para ambos o afán especulativo.

De este modo, el mercado en una situación idílica sin prácticas especulativas o monopolistas, debería expresar el equilibrio entre la oferta y la demanda del producto inmobiliario y, en consecuencia, reflejar sus utilidades diferenciales. En este caso, el valor de uso debería aproximarse al de cambio.

El mercado inmobiliario integra componentes no reproducibles de forma rápida y competitiva, como el suelo cualificado de los núcleos urbanos consolidados, que motiva la existencia de restricciones de oferta como consecuencia de prácticas especulativas. El funcionamiento del mercado carece de transparencia y competitividad suficientes para permitir un equilibrio constante entre oferta y demanda y tampoco permite actuar de forma rápida y efectiva para prever y adoptar medidas que regularicen su comportamiento. Por ello, el mercado tiende a evidenciar expectativas lucrativas en vez de reflejar el conjunto de intereses sociales. En este caso, lo que se refleja no es el valor de mercado, sino lo que podemos denominar como valores especulativos. Estas situaciones tienden a corregirse con el tiempo, dado que la demanda se retrae, se crea un excedente de oferta y los precios se estabilizan o se reducen para recuperar la demanda.

Las nuevas conceptualizaciones aplicadas a la valoración de inmuebles indican que el valor de mercado es un buen referente de un valor agregado más amplio que implica valores intrínsecos, sociales y naturales que superan el valor puramente económico.

La Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras también tiene en consideración el valor de mercado al determinar en su artículo 4 que *Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.*

En el mismo artículo, la Orden, especifica las siguientes determinaciones:

- Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
- Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.
- Los impuestos y los gastos de comercialización no se incluirán en el precio.

15.4. Valor por comparación.

La Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras define en su artículo 4 el valor por comparación como el valor obtenido mediante la aplicación del método técnico de comparación.

Para obtener este valor se debe disponer de bienes inmuebles de igual naturaleza, con destino y características análogas y cuyo valor y precio sean conocidos.

15.5. Valor de reposición.

Fernández Pirla, en su libro *Valoración de bienes inmuebles*, señala que, desde un punto de vista económico, se denomina valor intrínseco o de coste de una cosa *el que ésta tiene naturalmente por su materia*, asimilándolo al *coste industrial de fabricación*.

El valor intrínseco o de coste es el elemento fundamental en el que se asienta el método del coste de reposición o reemplazamiento, conforme al cual el coste de un producto vendría dado por la suma del coste de cada uno de sus componentes. Dicho método permite la determinación de un valor de reposición bruto o a nuevo (VRB) o un valor de reposición neto a la situación que presenta en la fecha de la valoración (VRN).

Resulta conveniente establecer la diferencia entre el valor intrínseco o de coste y el valor de reposición o reemplazamiento.

- El valor intrínseco o de coste es el determinado por la suma de tales factores y se encuentra referido a un edificio recién construido, *ex novo*.
- Mientras que el valor de reposición o reemplazamiento se diferencia del anterior en que para su obtención han de aplicarse índices de depreciación por antigüedad y estado de conservación, entre otros. Se refiere, por tanto, a un edificio construido hace tiempo, pero teniendo en cuenta la mano de obra, técnicas constructivas y materiales actuales.

McMichael, en su *Tratado de tasación*, lo define como aquel importe que se debería abonar para reproducirlo, con base a los precios actuales, al que se le aplica la amortización debido a la depreciación sufrida.

Ferrando Corell, en su libro *Valoración de inmuebles de naturaleza urbana*, destaca que, a pesar de que en la valoración inmobiliaria habitualmente se empleen de manera indistinta los términos reponer y reemplazar, éstos presentan distinta significación.

En la misma línea, Gonzalez Nebreda, en su libro *La valoración inmobiliaria. Teoría y práctica*, distingue entre:

- Reponer: que consiste en devolver un bien a su estado anterior.

- Reemplazar: que consiste en sustituir un bien por otro que haga su función.

Así, la diferencia entre el valor intrínseco o de coste y el valor de reposición sería el importe de los gastos necesarios para reponer la construcción partiendo de su estado actual.

En consecuencia, según Fernández Pirla, el valor de reposición (o Cost approach) sería *el coste de reemplazar la propiedad por otra de similares características y utilidad económica, descontando aquellos factores que afectan a su valor [...] a la que se añade el valor del terreno* determinado, por lo general, de manera independiente, por comparación a partir de un estudio de mercado o por el método residual.

Por ello, Roca Cladera, en su libro *Manual de valoraciones inmobiliarias*, considera que, frente al valor de reposición, el concepto de valor de reemplazamiento presenta una *mayor operatividad en el campo de las valoraciones inmobiliarias*.

Dicho valor de reemplazamiento puede ser obtenido empleando técnicas:

- Analíticas: mediante la aplicación desglosada de las partidas que componen el presupuesto de ejecución de una construcción o edificio terminado, ya sea de manera exhaustiva o simplificada.
- Sintéticas: a partir de la aplicación de elementos comparables, como volumen, superficie, elementos lineales u otros.
- O incluso actualizando los precios partiendo de un coste de producción real y conocido.

El valor de reemplazamiento se emplea para toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, construcción, rehabilitación o terminados y resulta de aplicación para múltiples finalidades, entre las que se encuentra:

- Valoración del coste de un proyecto en construcción o que se prevé construir
- Control de la marcha y gastos de una obra en curso

- Valoración de edificios en supuestos de ruina
- Valoración de edificios en procesos de expropiación
- Indemnizaciones por reparcelación
- Cálculo de amortizaciones
- Mercado hipotecario y seguro de incendios

No siendo aplicable directamente como valor del suelo, pues éste no depende, por regla general, de los costes de urbanización.

Este valor de reemplazamiento es abordado desde las distintas normativas que se encargan de las valoraciones administrativas, entre las que se encuentra:

- En la normativa financiera, la Orden ECO/805/2003, Título II, Capítulo I, Sección 2ª, artículos 17-19:

Para calcular el valor de reemplazamiento bruto se sumarán las siguientes inversiones:

a) El valor del terreno en el que se encuentra el edificio o el del edificio a rehabilitar.

b) El coste de la edificación o de las obras de rehabilitación.

c) Los gastos necesarios para realizar el reemplazamiento....

Para calcular el valor de reemplazamiento neto se restará del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del edificio terminado...

- En la normativa catastral, el Real Decreto 1020/1993, Norma 12:

Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la norma 14 para su adecuación al mercado.

- En la normativa urbanística, el Real Decreto Legislativo 7/2015, artículo 36 y el Real Decreto 1492/2011, artículo 18: para la valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural:

Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

- En la normativa contable:
 - En el ámbito del Sector Público: la Orden EHA/1037/2010 por la que se aprueba el Plan General de Contabilidad Pública, la 6ª parte (Criterios de valoración) en los apartados 4º (valor razonable), 6º (valor en uso) y, especialmente, 14º (coste de reposición depreciado de un activo).
 - En el ámbito del Sector Privado:
 - El Real Decreto 1514/2007, Segunda parte (Normas de Registro y Valoración), especialmente en el apartado 2º (valoración del inmovilizado material).
 - La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 27 de enero de 1993 por el que se adapta el PGC a empresas constructoras, Quinta parte (Normas de Valoración de las construcciones).
 - La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994 por el que se adapta el PGC a empresas inmobiliarias, Quinta parte (Normas de Valoración), especialmente en el apartado 2º (valoración del inmovilizado material).

15.6. Métodos de valoración de inmuebles según su finalidad.

De acuerdo con el principio de finalidad, la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir, pudiendo distinguir distintos valores para un mismo bien inmueble.

Según McMichael, en su *Tratado de tasación*, el método de valoración depende del tipo de propiedad que se va a valorar, ya esté o no destinada a producir renta, el tipo de bien inmueble o si éste resulta de utilidad pública o privada, entre otros.

Por tanto, no existe un método de valoración que se pueda aplicar con generalidad a cualquier clase de propiedades, sino un conjunto de métodos que atienden a los múltiples matices de las valoraciones y que dan lugar a que una propiedad tenga diferentes valores en función de la finalidad de dicha valoración.

Se pueden distinguir distintas clases de métodos según las técnicas utilizadas:

- Métodos basados en técnicas comparativas, como es el método de comparación, por el que se obtiene el valor de un inmueble por comparación con otros de características similares de los que se conoce el precio y sus características.
- Métodos basados en técnicas analíticas, cuyo fundamento consiste en utilizar modelos matemáticos para determinar el coste o el valor de mercado del inmueble, partiendo de datos e hipótesis económicas:
 - Método del coste de replazamiento o reposición
 - Método del valor residual, ya sea estático o dinámico
 - Método de actualización de rentas

Roca Cladera, en su libro *Métodos de Valoración*, señala que *todos los métodos proporcionan un abanico de técnicas extenso que permite resolver la mayor parte de problemas relacionados con la valoración y que en la mayoría de los casos es posible la aplicación de diversos sistemas*, pudiendo proceder con posterioridad al análisis y ponderación de sus resultados en lo que ha venido a denominar el proceso de *reconciliación*.

Analizando cada uno de ellos de manera independiente:

- El método de comparación:
 - Se basa en el principio de sustitución y permite estimar el valor de un inmueble por comparación con otros bienes de similares características, homogéneos con el bien a valorar, para lo que resulta necesario que se fundamente en un riguroso estudio de mercado que, a su vez, requiere de la existencia de un mercado representativo de inmuebles comparables y disponer suficientes datos sobre transacciones, arrendamientos u ofertas y sobre las características que influyen en su valor.
 - Permite determinar el valor de mercado, como el más probable por el que puede venderse un inmueble libre de cargas entre partes independientes.
 - Resulta de aplicación a todo tipo de inmuebles siempre que se disponga de información suficiente y adecuada de testigos comparables. Se emplea para múltiples finalidades: tanto financieras, urbanísticas, societarias, en el ámbito de los seguros, de inversiones inmobiliarias, en materia tributaria, incluso, en la redacción de ponencias de valores o la determinación de los valores de referencia, entre otros.

- El método de actualización:
 - Se basa en el principio de anticipación, según el cual, el valor de un inmueble que se encuentra en explotación económica (o es susceptible de serlo) es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.
 - Permite determinar el valor por actualización/capitalización, en renta o producción, como el valor actual de las rentas reales o potenciales a un tipo o tasa determinado.
 - Resulta de aplicación a todo tipo de inmuebles arrendados o en explotación (o susceptibles de serlo), valoración de derechos

reales (derecho de superficie, usufructo, uso, habitación), concesiones administrativas e inmuebles con aprovechamiento por turnos...

- El método residual:
 - Se basa en el principio de mayor y mejor uso, que es aquél que permite obtener del suelo la mayor rentabilidad económica derivada del uso y edificabilidad permitidas por el planeamiento y la demanda de mercado. Se basa, también, en el principio de valor residual, por el cual el valor de cada uno de los factores de producción se puede obtener como diferencia entre el valor total y el resto de factores.
 - Permite obtener un valor residual, ya sea de repercusión (€/m² de techo real o potencial) o unitario (€/m² de suelo) a partir de un procedimiento estático (que de manera simplificada considera valores actuales) o dinámico (que usa valores esperados).
 - En cuanto a su aplicación, es el método más empleado para obtener el valor del suelo.

- El método del coste:
 - Se basa en el principio de valor residual, antes mencionado, pues del mismo se infiere que el coste de un producto es el resultado de la suma de sus componentes, en este caso: valor del solar, coste de construcción del edificio y gastos necesarios para su edificación.
 - Permite determinar el valor de reemplazamiento_bruto (o a nuevo) o neto (depreciado).
 - Resulta de aplicación a múltiples finalidades (ver epígrafe 15.5): Valoración del coste de un proyecto en construcción o que se prevé construir, control de la marcha y gastos de una obra en curso, valoración de edificios en supuestos de ruina, valoración de edificios en procesos de expropiación, indemnizaciones por reparcelación, cálculo de amortizaciones, mercado hipotecario y

seguro de incendios....No siendo aplicable directamente para la obtención del valor del suelo, pues éste no depende, por regla general, de los costes de urbanización.

Todos estos métodos se consideran homologados ya que se encuentran contemplados y desarrollados en las normas de valoración administrativa, entre las que destaca:

- Valoraciones a efectos urbanísticos (Real Decreto Legislativo 7/2015 y Real Decreto 1492/2011)
- Valoraciones para distintas finalidades financieras (Orden ECO/805/2003)
- La valoración a efectos fiscales, entre las que se encuentra la Ley 35/2006 del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas, la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades o la Ley 19/1991 del Impuesto de Patrimonio, que juega un papel instrumental a efectos de la valoración en otros impuestos. Debiendo destacar, en ámbito de nuestra profesión, la valoración catastral (Real Decreto 1020/1993).

15.7. La depreciación, sus clases.

La depreciación, o más correctamente desvalorización o devaluación, en el ámbito inmobiliario, consiste en la pérdida de valor que experimenta un bien inmueble y que, según McMichael, en su *Tratado de tasación*, se trata de un término amplio en el que confluyen diversas influencias, tanto internas como externas, pudiendo distinguir, entre otras, los siguientes tipos:

- Depreciación económica o caída en desuso. No es imputable directamente al bien, sino que sus causas proceden de cambios en la demanda (disminución de la población, cambios de vecindad...), modificaciones normativas a nivel urbanístico, la situación de actividades o industrias molestas, y en la que podría englobarse la que Gonzalez Nebreda, en su libro *La valoración inmobiliaria. Teoría y práctica*, denomina *depreciación ecológica*.

- Depreciación funcional o inadecuación por pérdida de utilidad debida, entre otros, al empleo de nuevos materiales y técnicas constructivas, en materia de accesibilidad, eficiencia energética u obsolescencia tecnológica.
- Depreciación física o deterioro debido al desgaste accidental o natural por el transcurso del tiempo (antigüedad y estado de conservación) y que puede ser frenado parcialmente mediante obras de conservación.
- A las cuales, Fernández Pirla, en su libro *Valoración de bienes inmuebles* añade una depreciación instantánea que se produce en los primeros años de vida del inmueble por el mero hecho de producirse la transición de obra nueva a segunda y sucesivas ocupaciones.

Una de las primeras aportaciones al cálculo de la depreciación inmobiliaria es obra de Bourdillat y Drouet, en su obra *Recueil des ventes foncières de terrains nus clans la Région parisienne réalisées cle 1855 à 1933*, quienes proponían la aplicación de un coeficiente de amortización lineal (reductor o multiplicador) en función de la longevidad de la edificación y su estado de conservación.

Normalmente, la depreciación de la construcción puede expresarse a través de funciones independientes. Si bien, éstas pueden representarse también de manera conjunta o acumulada.

En el cálculo de la depreciación es fundamental conocer la vida útil del edificio, que depende de aspectos tales como el uso o las labores de conservación y mantenimiento que se hubieran llevado a cabo en el mismo.

La depreciación llegará a su máximo cuando la edificación, sin incluir el suelo, se encuentre amortizada. La amortización es la operación contable que refleja técnicamente la depreciación de un activo del inmovilizado. No obstante, tal y como señala Fernández Pirla, en su libro *Arquitectura legal y tasaciones inmobiliarias*, incluso una vez amortizada es susceptible de producir rentas y tener cierto valor procedente principalmente del capital suelo, hasta que se alcance la situación de ruina y que proceda su demolición.

Gonzalez Nebreda, en su libro *La valoración inmobiliaria. Teoría y práctica*, analiza la diferencias que se producirían en las curvas de depreciación en función de la coyuntura económica del mercado inmobiliario, siendo más acusada en épocas de crisis inmobiliarias.

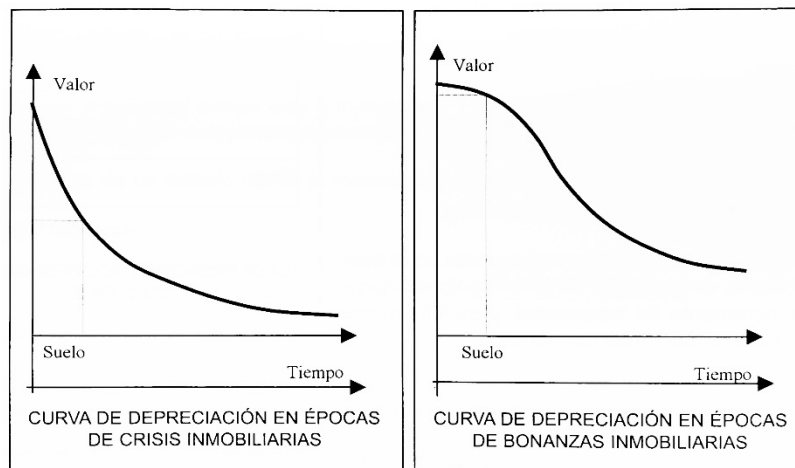


Figura 15.1 Influencia de la dinámica inmobiliaria en la depreciación.

En el ámbito inmobiliario es habitual encontrar los siguientes criterios aplicados a la amortización y depreciación:

- Una amortización lineal o de cuotas de amortización fijas: en la que el inmueble se deprecia de manera constante, uniforme y simplificada a lo largo del tiempo sin aplicar criterios de depreciación instantánea.

Responde a la siguiente expresión:

$$\text{Amortización} = \frac{\text{Antigüedad}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

Se representa gráficamente por una recta.

- Una amortización parabólica simple: en la que la depreciación es menos acusada los primeros años inmediatos a la terminación de la construcción.

Responde a la siguiente expresión:

$$\text{Amortización} = \left(\frac{\text{Antigüedad}}{\text{Vida útil}} \right)^2 \times 100$$

Se representa gráficamente por una parábola creciente (abcisas: % de depreciación o amortización; ordenadas: edad).

- Una amortización lineo-parabólica: que combina los efectos de las anteriores.

Responde a la siguiente expresión:

$$\text{Amortización} = \frac{1}{2} \left(\frac{\text{Antigüedad}^2}{\text{Vida útil}^2} + \frac{\text{Antigüedad}}{\text{Vida útil}} \right) \times 100$$

También se representa gráficamente por una curva creciente que parte del origen de coordenadas.

- Una amortización logarítmica: en la que el inmueble se deprecia rápidamente desde su construcción para luego continuar de manera continua y menos intensa hasta el final de su vida útil, momento en el que su valor tenderá a cero.

Puede adoptar diversas funciones, como sería el caso de la siguiente expresión, recogida por Fernández Pirla, en su libro *Arquitectura legal y tasaciones inmobiliarias*:

$$\text{Amortización} = 100 \times \log \left(\frac{\text{Antigüedad} + 10}{10} \right)$$

Se representa gráficamente por una curva logarítmica decreciente.

- Al margen de otros criterios de amortización como podrían ser los sistemas por cuotas depreciasivas o decrecientes y no lineales, como sería el caso, entre otros de:
 - La denominada *depreciación progresivamente decreciente*, que recoge Gonzalez Nebreda, en su libro *La valoración inmobiliaria. Teoría y práctica*, y que, según el autor, se ajustaría razonablemente al comportamiento del mercado inmobiliario.
 - El *método del tanto fijo sobre una base amortizable decreciente*, que aplica un porcentaje fijo al valor que está pendiente de amortizar.
 - El *método de los números dígitos*, que consiste en multiplicar el valor amortizable de cada ejercicio por una sucesión de números naturales, teniendo en cuenta la vida útil total del activo, siguiendo

un orden descendente o ascendente, pues este método también puede emplearse para generar cuotas de amortización crecientes.

Estos dos últimos son susceptibles de ser empleados contablemente pues se encuentran contemplados como criterios de amortización por nuestro ordenamiento jurídico.

La depreciación se aplica de manera diferenciada en función de la finalidad para la que se requiera su cálculo. Así, en el ámbito de la Administración General del Estado, a nivel normativo conviene mencionar los criterios contemplados en las siguientes disposiciones administrativas:

- Desde un punto de vista fiscal:
 - El Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas, contempla en su artículo 14 una amortización lineal anual porcentual para bienes inmuebles.
 - En el Impuesto de Sociedades se permite, entre otros:
 - El criterio de amortización lineal de acuerdo con el artículo 12 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, y los artículos 4 y 5 de su Reglamento, el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio.
 - El sistema de los números dígitos de acuerdo con el artículo 6 del Real Decreto 634/2015.
 - La posibilidad de llevar a cabo una amortización libre en determinados supuestos contemplados en la Ley 27/2014, como sería el caso de inversiones inmobiliarias efectuadas durante los 5 primeros años en determinadas sociedades (artículo 12) o activos mineros (artículo 90), entre otros.
- En el ámbito catastral:
 - El Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, contempla:

- En la norma 13, los coeficientes de depreciación física de la construcción por antigüedad (coef. H) y por estado de conservación (coef. I).
 - En la norma 14, los coeficientes de corrección conjuntos del suelo y de las construcciones por depreciación funcional (coef. J) y por depreciación económica (coef. N).
- o Además, para el cómputo de la depreciación física por antigüedad, resultaría de aplicación la Instrucción 03.04/97 en función del tipo de reforma y el ejercicio en la que se realiza la misma, criterio que es sustituido a partir del ejercicio 2016 por la consideración del estado de vida de la edificación, en función de la fecha de construcción y el porcentaje del coste de las reformas respecto del valor de la construcción, recogido en la Circular 04.04/2016/P.

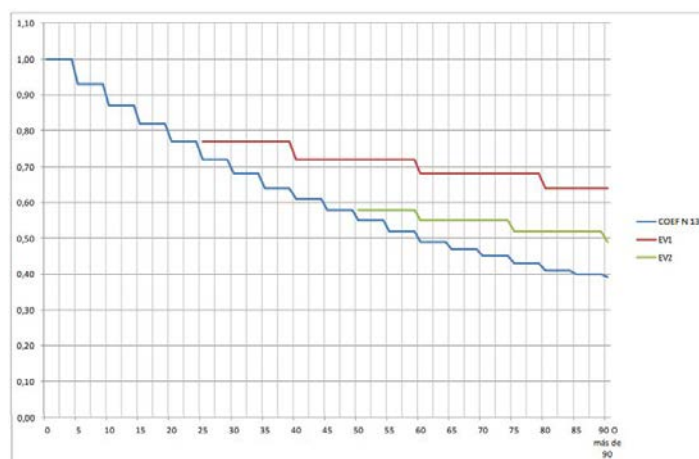


Figura 15.2 Gráfica de depreciación Circular 04.04/2016/P

- En el ámbito de las valoraciones financieras, la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, para el cálculo de la depreciación física por antigüedad establece 3 procedimientos:
 - o En función de la vida útil total y residual.
 - o Amortización lineal, multiplicando el coste de reposición bruto de la construcción por el coeficiente que resulte de dividir la antigüedad del inmueble entre su vida útil.

- Sumando costes y gastos para transformar el edificio actual en uno nuevo de similares características.

Para el cálculo de la depreciación funcional establece que se será el valor de los costes necesarios para adaptar el edificio a los usos a los que se destina, o para corregir errores de diseño u obsolescencia.

- Por lo que se refiere a las valoraciones urbanísticas, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, incluye en su anexo II una tabla de depreciación física combinando antigüedad y estado de conservación.

15.8. Fijación del precio de mercado de bienes urbanos.

Roca Cladera, en su libro *Manual de valoraciones inmobiliarias*, señala que, a efectos de analizar los principales factores que determinan la distribución de valores urbanos, se hace necesario discernir entre suelo y edificación. En el ámbito urbano, el producto inmobiliario en su conjunto, con carácter general, se suele valorar por comparación. La construcción depende principalmente de su coste de ejecución. Mientras que el suelo, valorado generalmente por el método residual, depende de otros factores que se han tratado de analizar desde diversos planteamientos teóricos, como la teoría de la accesibilidad, externalidad, jerarquización social o la renta.

Además, Roca señala que la formación de valores en el ámbito urbano viene condicionada por las siguientes premisas o características:

- El valor del suelo no puede ser asimilado a su coste de ejecución material, es decir, el valor del suelo urbano no guarda relación con su coste de urbanización.
- Es un valor de monopolio, irrepetible y escaso.
- No es independiente del valor del inmueble, sino que es producto de éste, pues el suelo vale en función de lo que sobre él se puede erigir, siendo determinantes sus facultades urbanísticas (uso, tipología, intensidad...)

- Y es un producto histórico. El proceso de construcción de la ciudad y su evolución genera la diferenciación espacial de valores, en la que se pueden distinguir 3 escalas:
 - zonal o de barrio, con la accesibilidad al centro, al trabajo, calidad urbanística, servicios públicos, espacios libres, composición social...
 - microzonal, con la jerarquía de la calle, accesibilidad a escuelas, mercados, transporte público...
 - de parcela: orientación, número de fachadas, dar frente a espacio libre, topografía (pendiente, composición del suelo, superficie...), etc.

Tales circunstancias junto con las características de los bienes inmuebles, su oferta y demanda, ponen de relieve que el mercado inmobiliario urbano se encuentra segmentado en un conjunto de submercados heterogéneos y se aleja de la competencia perfecta en lo que Roca, ha venido a denominar la *anisotropía espacial*. Entre las causas de imperfección del mercado inmobiliario urbano se encuentra:

- La inelasticidad de los bienes inmuebles que impide una rápida respuesta de la oferta ante incrementos de la demanda.
- Un cierto grado de opacidad, con información poco transparente
- Tratarse de un sector regulado, en el que las actuaciones de las AAPP inciden notablemente en el evolución de los valores a través de condicionantes urbanísticos, restricciones o incentivos mediante ayudas a la vivienda, régimen de arrendamientos, normativa hipotecaria, contable o fiscal, entre otros.
- Precios de venta condicionados por la urgencia de comprar/vender
- Prácticas especulativas
- O propiedades que difícilmente se ponen en el mercado.

Dichas características sintetizan el funcionamiento del mercado inmobiliario e influyen de manera significativa en la formación de valores. Como consecuencia, no existe un único equilibrio oferta/demanda, sino equilibrios en cada submercado que se comportan como auténticos precios de monopolio.

Además, el mercado inmobiliario urbano viene caracterizado por el submercado de la vivienda, que es el que marca el comportamiento y ritmo del resto de submercados y, en última instancia, del suelo, como input básico de la construcción, y que se nutre del mercado inmobiliario rural, que constituye la materia prima para producir solares.

15.9. Fijación del precio de mercado de inmuebles rústicos.

De acuerdo con la definición de Caballer (1985), la valoración es aquella parte de la economía cuyo objeto es la estimación de un determinado valor o varios valores con arreglo a unas determinadas hipótesis, con vistas a unos fines determinados y mediante procesos de cálculo basados en informaciones de carácter técnico.

A la hora de valorar un bien inmueble rústico se debe tener presente en todo momento cual es la finalidad que motiva el procedimiento, puesto que puede estar determinada por diferentes intereses, ya sean públicos (expropiaciones) o privados (compraventas, herencias, garantías hipotecarias).

Aunque las cualidades de valor dependen de cada individuo y son variables con el tiempo, presentan una constante, necesitan de un mercado para poder identificar su precio.

Los mercados tienen una serie de propiedades generales que los definen y permiten clasificarlos:

- Libertad: un mercado es libre cuando no existen trabas a la entrada o salida de oferentes en él y los precios no se encuentran intervenidos.
- Homogeneidad: un mercado es homogéneo cuando las características del bien son similares en todas partes.

- Frecuencia de transacciones: se cumple esta propiedad cuando las operaciones de compra y venta son habituales.
- Transparencia: para que exista transparencia tiene que existir información sobre el valor de las transacciones.
- Concurrencia: existe concurrencia en un mercado cuando el número de oferentes y demandantes es elevado.

Con estas propiedades se puede definir el mercado de bienes inmuebles rústicos como libre, poco homogéneo, opaco, con pocas transacciones y de escasa concurrencia. En consecuencia, atendiendo a la clasificación de mercados según el número de agentes participantes, el mercado de bienes inmuebles rústicos se ajusta al funcionamiento de los oligopolios bilaterales o, en casos más extremos, de los monopolios bilaterales.

Con respecto a los factores que intervienen en la formación del precio de los bienes inmuebles rústicos se pueden mencionar los siguientes:

- Calidad.
- Situación.
- Tamaño.
- Expectativas de futuro.
- Situación jurídica.
- Situación sociológica de la zona de ubicación.
- Situación de los colindantes.
- Gestión practicada.

Existen diferentes métodos que permiten valorar los bienes inmuebles rústicos. Se destacan los siguientes:

- Métodos sintéticos clásicos:
 - Método de clasificación o estimación directa.
 - Método de corrección.

- Método de los valores típicos.
- Método de comparación espacial.
- Método de comparación temporal.
- Métodos analíticos o de capitalización de la renta.
- Métodos estadísticos:
 - Método de las series cronológicas.
 - Método de comparación por ratios.
 - Método del baricentro.
 - Método de los dos extremos.
 - Método de ajuste por mínimos cuadrados.
- Valoración objetiva-subjetiva.

Con respecto a las valoraciones cuyo objeto esté incluido dentro del ámbito de aplicación de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, hay que recordar que en su artículo 15 regula los métodos de valoración utilizables a sus efectos.

La mencionada Orden limita en su artículo 17 la aplicación del método del coste a edificios y elementos de edificios, mientras que en el artículo 34 regula que el método residual dinámico podrá aplicarse a terrenos urbanos o urbanizables y a edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, y el residual estático lo limita a solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año. En consecuencia, para bienes inmuebles rústicos permite la utilización de los métodos de actualización de rentas y de comparación.

Bibliografía.

- García Almirall, M.P. (2007). *Introducción a la valoración inmobiliaria*. Centre de Política de Sòl y Valoracions. Departament de Construccions Arquitectòniques I. Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona. Càtedra d'Arquitectura Legal Dret Urbanistic i Valoracions.
- Lama Santos, F.A.D. (2017). *Determinación de las cualidades de valor en la valoración de bienes inmuebles. La influencia del nivel socioeconómico en la valoración de la vivienda* [Tesis doctoral no publicada]. Universitat Politècnica de València. <http://hdl.handle.net/10251/90526>
- Nieves Fernández, M. V. (2015). *Valoración de una finca rústica en la comarca de la Vega Baja (Alicante)* [Trabajo Fin de Grado]. Escuela Técnica Superior de Ingeniería Agronómica. Universidad Politécnica de Cartagena. <http://hdl.handle.net/10317/4677>
- Aznar-Bellver, J., et al. (2012). *Valoración inmobiliaria: Métodos y aplicaciones. España e Iberoamérica*. Valencia: Editorial Universitat Politècnica de València.
- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- Orden de 30 de noviembre de 1994 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras.
- Roca Cladera, Josep (1988): *La estructura de valores urbanos: un análisis teórico-empírico*. Editorial Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid, España.
- Roca Cladera, Josep (1986): *Manual de valoraciones inmobiliarias*. Editorial Ariel, S.A. Barcelona, España.
- Roca Cladera, Josep (1986): *Mètodes de valoració*. Editorial Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona. Barcelona, España.



- Roca Cladera, Josep (1986): *Los precios del suelo en el ámbito metropolitano*. Editorial Corporació Metropolitana, Assessoria de Comunicació i Relacions. Barcelona, España.
- Cano Guervós, Rafael (1998): *Adecuación y aplicación de técnicas cuantitativas al análisis del valor de la vivienda*. Editorial Universidad de Granada. Granada, España.
- Humero Martín, Antonio Eduardo (2017): *Arquitectura legal y valoraciones inmobiliarias*. Editorial Dykinson.
- Cano Guervós, Rafael (2001): *Estimación espacial del valor de los bienes urbanos*. Editorial Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales, Universidad de Granada. Granada, España.
- Fernández Pirla, Santiago (1985): *Arquitectura legal y tasaciones inmobiliarias*. Editorial Rueda. Madrid, España.
- Fernández Pirla, Santiago (1992): *Valoración de bienes inmuebles*. Editorial Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España. Madrid, España.
- Urquidi, Víctor L. (1964): *La depreciación acelerada: un aspecto económico del sistema tributario*. Editorial Programa Conjunto de Tributación OEA/BID, Unión Panamericana, Secretaría General, Organización de los Estados Americanos.
- Gonzalez Nebreda, P., Turmo de Padura J. y Villaronga Sánchez, E. (2006): *La valoración inmobiliaria. Teoría y práctica*. Editorial La Ley - Wolters Kluwer. Madrid, España.
- Ferrando Corell, José V. (2004): *Valoración de inmuebles de naturaleza urbana*. Editorial Universidad Politécnica de Valencia.
- McMichael, Stanley L. (1949): *Tratado de tasación*. Editorial Labor. Buenos aires - Montevideo, Argentina.



- Bourdillat M. Drouet M. (1934): *Recueil des ventes foncières de terrains nus clans la Région parisienne réalisées cle 1855 à 1933*. Ed. Librairie de la construction moderne. Paris, Francia.

Tema 16

El valor catastral: concepto y componentes. Criterios y límites aplicables en su determinación. Procedimientos que conllevan su determinación. Actualización de valores catastrales por aplicación de coeficientes.

16.1. El valor catastral: concepto y componentes.

El Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 (TRLCI) y desarrollado por el Real Decreto 417/2006, dedica su Título II - Capítulo V a la Valoración Catastral, que abarca los artículos 22 a 32. Asimismo, contempla en su artículo 11.2.d) la valoración catastral como un procedimiento de incorporación de los bienes inmuebles al catastro y que permite la actualización y mantenimiento permanente del mismo, junto con el resto de procedimientos de incorporación tales como: declaraciones, comunicaciones y solicitudes, subsanación de discrepancias e inspección catastral, sin perjuicio del Procedimiento de Regularización Catastral previsto en la disposición adicional tercera.

El valor catastral se ha configurado tradicionalmente como piedra angular de la institución, pieza clave de la bóveda sobre la que se ha asentado su normativa. Su correcta determinación es el resultado del profundo conocimiento del mercado inmobiliario y su evolución a nivel territorial, así como del desarrollo de nuevas herramientas tecnológicas. Requiere de actualización permanente, pues su calidad y fiabilidad contribuyen de manera sustancial a lograr uno de los objetivos fundamentales de la institución: la consecución de un sistema tributario basado en los principios de generalidad, justicia y asignación equitativa de los recursos, ejes vertebradores del TRLCI, según su artículo 2.

El valor catastral es una de las componentes que integran la descripción de los bienes inmuebles en el Catastro, según el artículo 3 del TRLCI. De acuerdo con el artículo 51 del TRLCI, se trata de un dato protegido y se encuentra sometido a los principios jurídicos de legalidad, objetividad, igualdad, certeza y publicidad.

Es un valor administrativo que corresponde a cada inmueble y se encuentra referido a una situación única del mercado inmobiliario y concreta en el tiempo.

Presenta naturaleza tributaria, pues permite determinar la capacidad económica de su titular, y se emplea para la liquidación de distintas figuras tributarias que gravan la tenencia o la transmisión de la propiedad inmobiliaria sin admitir la tasación pericial contradictoria a que se refiere el artículo 135 de la Ley General Tributaria 58/2003, de 17 de diciembre. En concreto, el valor catastral se emplea como base imponible en diversos impuestos como sería el caso del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el Impuesto de Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana, el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el Impuesto sobre la Renta de No residentes, el Impuesto de Sociedades, o en el Impuesto de Patrimonio. No obstante su aplicación se extiende más allá del ámbito fiscal, pues es un instrumento que fortalece la seguridad jurídica en el ámbito inmobiliario y tiene aplicación, incluso, en instrumentos de carácter social, como la percepción de ayudas públicas.

Según el artículo 22 del TRLCI, el valor catastral es *el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones.*

16.2. Criterios y límites aplicables en su determinación.

De acuerdo con el artículo 23.1 TRLCI, *para la determinación del valor catastral se tendrán en cuenta los siguientes criterios:*

- a) La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.*
- b) El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.*

- c) *Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.*
- d) *Las circunstancias y valores del mercado.*
- e) *Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine.*

Por su parte, el artículo 23.2 TRLCI fija los límites de dicho valor catastral, de manera que éste *no podrá superar el valor de mercado, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase.* Para los bienes inmuebles urbanos se aplica, al valor individualizado resultante de la Ponencia de valores, un coeficiente de referencia al mercado (RM) de 0.5, según Orden del 14 de octubre de 1998. Para los Bienes Inmuebles de Características Especiales también se aplica un coeficiente de 0.5, según Orden HAC/3521/2003.

En el caso de bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, dicho apartado del artículo 23 señala que *el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio.*

El valor catastral es, como medida de la riqueza inmobiliaria de referencia directa o indirecta, un elemento clave en el sistema tributario. Por ello, es especialmente importante atender a la calidad en su determinación. Dicha calidad depende tanto de la validez de los módulos de cálculo a plasmar en forma de ponencia de valores, como de la actualización y correspondencia con la realidad inmobiliaria de las descripciones catastrales sobre las que se aplica la citada ponencia.

En este sentido, el artículo 23.3 TRLCI indica que *reglamentariamente, se establecerán las normas técnicas comprensivas de los conceptos, reglas y restantes factores que, de acuerdo con los criterios anteriormente expuestos y en función de las características intrínsecas y extrínsecas que afecten a los bienes inmuebles, permitan determinar su valor catastral.* Por tanto, se trata de

una valoración reglada a través de un conjunto de normas de muy diverso rango normativo entre las que destaca:

- El Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- El Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales.
- Y por lo que se refiere a los bienes inmuebles rústicos, sigue vigente la disposición transitoria segunda del TRLCI.

A lo que habría que añadir el resto de normas técnicas, instrucciones, circulares y resoluciones que permiten la determinación del valor catastral y que son objeto de estudio en posteriores temas de este bloque.

16.3. Procedimientos que conllevan su determinación.

El Título II, Capítulo V, Sección 3ª del TRLCI está dedicado a los *Procedimientos de valoración catastral* y comprende los artículos 28 a 32.

El artículo 28.1 TRLCI señala que *el valor catastral de los bienes inmuebles urbanos y rústicos se determinará mediante el procedimiento de valoración colectiva o de forma individualizada en los términos establecidos en el artículo 24.2 del TRLCI.*

Por lo que respecta al procedimiento de valoración **colectiva**, el apartado 2 de este artículo 28, establece que *podrá iniciarse de oficio o a instancia del ayuntamiento cuando, respecto a la pluralidad de bienes, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes...* Dicho procedimiento, según el apartado 3 del artículo 28 podrá ser de carácter general, parcial o simplificado, según se requiera la aprobación de una ponencia de valores total, parcial o no se requiera, respectivamente. Además, deberán

garantizarse, en todo caso, los criterios de coordinación, ya sea a nivel nacional o municipal.

El artículo 29 del TRLCI está dedicado a los **procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial**.

Su apartado primero indica que éstos *se iniciarán con la aprobación de la correspondiente ponencia de valores, excepto, por incorporación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del TRLCI, cuando se trate de una ponencia de valores parcial de ámbito nacional que se circunscriba a inmuebles urbanos o rústicos con características constructivas que requieran su valoración singularizada.*

De las ponencias de valores se ocupan principalmente los artículos 25 a 27 del TRLCI. Su ámbito, competencias, elaboración, aprobación e impugnación son objeto de estudio pormenorizado en temas posteriores de este bloque.

El artículo 29 del TRLCI se refiere a la notificación de estos procedimientos, señalando que *los valores catastrales individualizados resultantes de estos procedimientos podrán notificarse a los titulares catastrales mediante notificación electrónica, por comparecencia presencial o por notificación personal y directa por medios no electrónicos. En el caso de bienes inmuebles que correspondan a un mismo titular catastral, dichos valores individualizados podrán agruparse en una o varias notificaciones, cuando razones de eficiencia lo aconsejen y resulte técnicamente posible. El trámite de la notificación se iniciará mediante la publicación de un anuncio en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.*

El **procedimiento simplificado de valoración colectiva** se encuentra regulado en el artículo 30 del TRLCI.

Su apartado primero indica que *el procedimiento simplificado se iniciará mediante acuerdo que se publicará por edicto en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro y, en este caso, no requerirá la elaboración de una nueva ponencia de valores.*

El apartado segundo del artículo 30 del TRLCI, tras la modificación operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, contempla 8 supuestos recogidos en

las letras a) - g), que se encuentran relacionados con alteraciones de la situación urbanística de los inmuebles, a los que habría que añadir el supuesto contemplado en la disposición transitoria séptima a raíz de la modificación operada por el artículo 7.2.b) del TRLCI, como consecuencia de la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014.

La incorporación de estos procedimientos de valoración simplificada ha permitido *adaptar con mayor agilidad los criterios de valoración contenidos en las Ponencias de valores catastrales a los cambios en las circunstancias urbanísticas de los inmuebles, sin necesidad de aprobar nuevas Ponencias.*

Asimismo, el artículo 30.2 del TRLCI recoge los criterios que han de seguirse a efectos de su valoración, que son objeto de estudio pormenorizado en un tema posterior de este bloque y comprenden, entre otros, el mismo sistema de valoración empleado en la situación de origen, aplicando la ponencia vigente adecuando el valor a los nuevos usos y/o aprovechamientos, aquel que correspondería al nuevo estado de desarrollo, mediante la aplicación del mínimo valor establecido en ponencia para el uso de que se trate o una valoración basada en los módulos recogidos en la Orden EHA 3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del TRLCI, en su caso, con las incorporaciones de la Orden EHA 2816/2008, de 1 de octubre, pudiendo tener en cuenta, en caso de los bienes rústicos, su localización.

De acuerdo con el apartado tercero del artículo 30 del TRLCI, los actos dictados como consecuencia de los procedimientos simplificados de valoración colectiva *se notificarán a los interesados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 y tendrán efectividad, con independencia del momento en que se produzca la notificación de su resolución, el día 1 de enero del año siguiente a aquel en que tuviere lugar la aprobación, modificación o anulación del instrumento de ordenación o gestión urbanística del que traigan causa, excepto en el supuesto contemplado en la letra d) y la disposición transitoria séptima, que tendrán eficacia el 1 de enero del año en que se inicie el procedimiento.*

En todo caso, el plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses a contar desde la fecha de publicación del acuerdo

de inicio. El incumplimiento del plazo máximo de notificación determinará la caducidad del procedimiento respecto de los inmuebles afectados por el incumplimiento sin que ello implique la caducidad del procedimiento ni la ineficacia de las actuaciones respecto de aquellos debidamente notificados.

El artículo 31 del TRLCI regula el **procedimiento de valoración de los bienes inmuebles de características especiales** que, según el artículo 8 del TRLCI, son aquellos que *constituyen un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble, ya sean:*

- a) *Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refino de petróleo, y las centrales nucleares.*
- b) *Las presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.*
- c) *Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.*
- d) *Los aeropuertos y puertos comerciales.*

Según el apartado primero del artículo 30 del TRLCI, el procedimiento para su valoración se *iniciará con la aprobación de la correspondiente ponencia especial.*

El apartado segundo de este artículo 30 indica que *la notificación, efectividad e impugnación de los valores catastrales resultantes de este procedimiento se registrarán por lo previsto para los procedimientos de valoración colectiva general y parcial del artículo 29, antes mencionado.*

Sus normas de valoración específicas son objeto de estudio en un tema posterior de este bloque.

Por lo que se refiere al procedimiento de determinación del valor catastral de manera **individualizada**, éste se aplicará en caso de modificación o incorporación al catastro en alguno de los procedimientos contemplados en el artículo 11 y disposición adicional tercera del TRLCI como sería el caso de las



declaraciones, comunicaciones, solicitudes, subsanación de discrepancias, rectificación, inspección catastral o en el procedimiento de regularización catastral. En este sentido, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 24 *toda incorporación o modificación en el Catastro Inmobiliario practicada en virtud de los procedimientos previstos en esta Ley, incluirá, cuando sea necesario, la determinación individualizada del valor catastral del inmueble afectado de acuerdo con sus nuevas características. Dicho valor catastral se determinará mediante la aplicación de la ponencia de valores vigente en el municipio en el primer ejercicio de efectividad de la incorporación o modificación del Catastro o, en su caso, mediante la aplicación de los módulos establecidos para el ejercicio citado para la tramitación del procedimiento simplificado de valoración colectiva. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de posteriores ponencias de valores o módulos que afecten al inmueble y de los coeficientes de actualización establecidos por las sucesivas leyes de presupuestos generales del Estado, cuestión de la que se ocupa el último epígrafe del tema.*

En cuanto al régimen jurídico de estos procedimientos, el artículo 12 del TRLCI les atribuye naturaleza tributaria, estableciendo que se regirán por la normativa catastral, siendo de aplicación supletoria las disposiciones contenidas en la Ley General Tributaria 58/2003, de 17 de diciembre y la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas 39/2015. El apartado tercero de este artículo 12 indica que *los actos resultantes de los procedimientos de incorporación serán motivados con referencia a los hechos y fundamentos de derecho. De manera que, cuando el acto incluya la determinación de un nuevo valor catastral, éste se motivará mediante la expresión de la ponencia de la que traiga causa y, en su caso, de los módulos básicos de suelo y construcción, el valor en polígono, calle, tramo, zona o paraje, el valor tipo de las construcciones y de las clases de cultivo, la identificación de los coeficientes correctores aplicados y la superficie de los inmuebles. Además, según el apartado cuarto, estos actos son susceptibles de ser revisados en los términos establecidos en el Título V de la Ley General Tributaria 58/2003, sin que la interposición de la reclamación suspenda la ejecutoriedad de los mismos, salvo excepción.*



En conclusión, tanto en los procedimientos de valoración colectiva, como en los procedimientos de valoración individualizada, de acuerdo con el artículo 24 del TRLCI, dedicado a la determinación del valor catastral, ésta se efectuará mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores, salvo en los supuestos a los que se refieren las letras c), d), g) y h) del apartado 2 del artículo 30 y la disposición transitoria séptima, que contemplan un procedimiento de valoración simplificado basado en los módulos recogidos en la Orden EHA 3188/2006, de 11 de octubre, en su caso, con las incorporaciones de la Orden EHA 2816/2008, de 1 de octubre.

Los criterios de valoración catastral concretos para los bienes inmuebles urbanos y rústicos, sus peculiaridades y distintas componentes son objeto de estudio en temas posteriores de este bloque.

16.4. Actualización de valores catastrales por aplicación de coeficientes.

Los valores catastrales determinados por aplicación de la ponencia se encuentran adecuadamente referenciados a mercado en el primer ejercicio de su vigencia.

La aprobación de las ponencias totales de valores conlleva la realización del mencionado procedimiento de valoración colectiva de carácter general que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 28.3 del TRLCI, sólo podrá iniciarse una vez transcurridos, al menos, cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general y se realizará, en todo caso, a partir de los 10 años desde dicha fecha.

Dicho sistema de valoración descrito no admite, en su redacción actual, la elaboración y aprobación anual de ponencias de valores, lo cual implica que, con el transcurso de los años, los valores catastrales de un municipio se puedan ir desactualizando con respecto a los valores de mercado.

Tales circunstancias han hecho necesaria la aparición de un nuevo mecanismo para la actualización de los valores catastrales en el TRLCI, en concreto en su artículo 32, a través de la aplicación de coeficientes.

Este nuevo sistema no invalida ni pretende sustituir de manera definitiva al modelo de determinación de nuevos valores catastrales actualizados a mercado mediante los procedimientos de valoración colectiva, sino que trata de conseguir, con base en los principios de generalidad y justicia tributaria, una más ajustada referenciación de los valores catastrales a los del mercado inmobiliario actual, con la agilidad que requiere la evolución del mismo en los últimos años.

La actualización anual de los valores catastrales mediante la aplicación de coeficientes previstos en las Leyes de presupuestos generales del Estado fue recogida inicialmente en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, donde se establece la implantación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

El artículo 32 TRLCI fue objeto de profunda modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica.

El apartado 1 del artículo 32 TRLCI señala que *las Leyes de presupuestos generales del Estado podrán actualizar los valores catastrales por aplicación de coeficientes, que podrán ser diferentes para cada grupo de municipios que establezcan reglamentariamente o para cada clase de inmuebles.*

Se aplicarán, con carácter general, a partir del año siguiente a los efectos de la correspondiente ponencia de valores. No obstante, no será de aplicación durante los 10 primeros años de vigencia de ponencias de valores totales aprobadas durante los años 1997 y 2002 (ambos inclusive), en cumplimiento de la Ley 53/1997, de 27 de noviembre, que modificó de la Ley 39/1988, e introdujo el régimen de reducción de bases liquidables que permitió evitar los bruscos incrementos de la base imponible cuando se realizan las revisiones catastrales. Además, hasta la aprobación de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales en 2002, esta medida se acompañó de la supresión de la actualización de valores del artículo 32.1 TRLCI. Dicha excepción en la aplicación de coeficientes se ha mantenido hasta la finalización del periodo de reducción correspondiente.

Tradicionalmente se han venido fijando idénticos coeficientes para bienes inmuebles urbanos y rústicos, salvo en la Ley de Presupuestos Generales del



Estado (LPGE) para 1991. En la LPGE para 2011 se fijó un coeficiente de actualización igual a la unidad y para los ejercicios sucesivos no se fijaron coeficientes. En cuanto a la aplicación de coeficientes de actualización para los bienes inmuebles de características especiales, a pesar de que dicha clase de bienes se incorpora a los efectos catastrales con la aprobación de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, no es sino hasta la LPGE para el año 2005 cuando se contempla su aplicación.

En cuanto a la aplicación de coeficientes en función del grupo de municipio atendiendo a su dinámica inmobiliaria, fue una posibilidad ya contemplada en el artículo 14 de la Ley 48/2002, y pretendía lograr un mejor ajuste del importe de los coeficientes a las singularidades de los municipios. Sin embargo, fue un mecanismo que no se llevó a la práctica.

En este contexto, la aplicación de los coeficientes del artículo 32.1 TRLCI permite no estancar los valores catastrales, pero no consigue ajustar los valores catastrales a los cambiantes valores de mercado. Asimismo, en el año 2007, se produce una situación inusual del mercado inmobiliario. Tras un periodo de alto dinamismo y crecimiento de los valores, se produce una breve estabilización de los mismos seguida de un brusco descenso que requiere ajustar el mecanismo establecido.

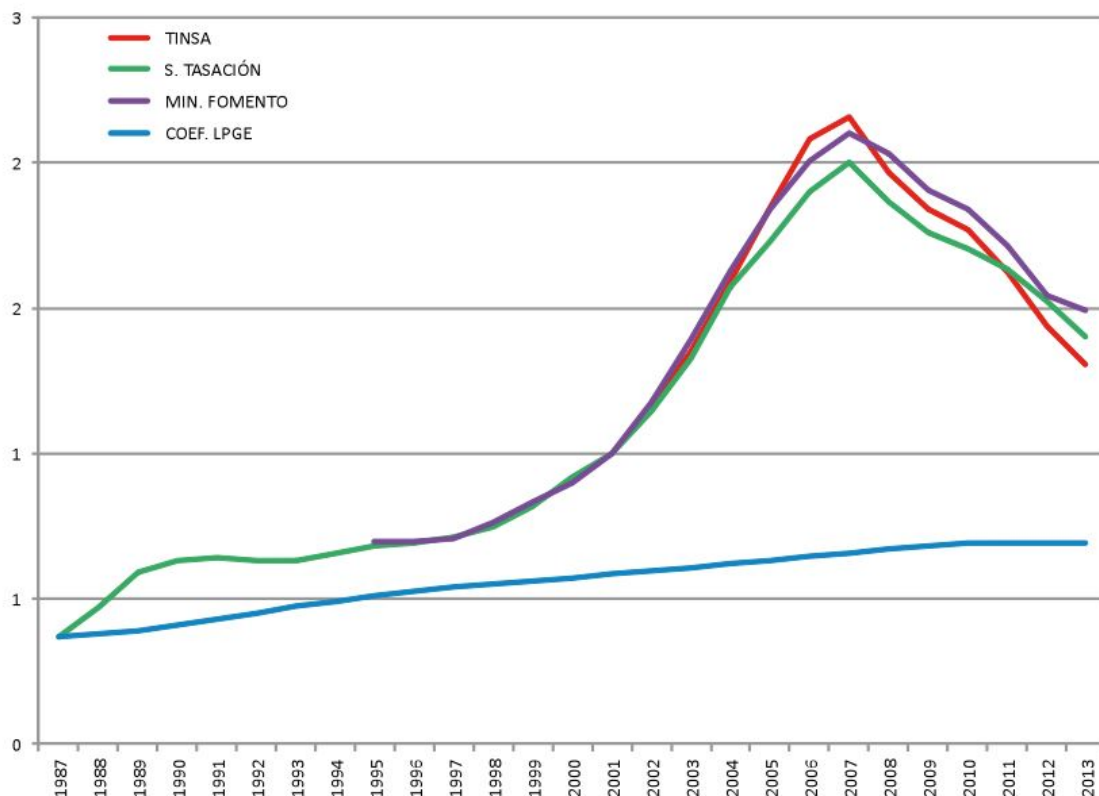


Figura 16.2 Evolución del mercado inmobiliario y de los coeficientes de actualización.
 Gráfico elaborado a partir de los datos de evolución del mercado inmobiliario publicados por Sociedad de Tasación (Precio medio de la vivienda nueva en capitales de provincia), TINSA (Índice IMIE) y Ministerio de Fomento (Precios de vivienda libre).

Así, el apartado 2 del artículo 32 TRLCI, tras la modificación operada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, indica que *las leyes de presupuestos generales podrán actualizar los valores catastrales de los inmuebles urbanos de un mismo municipio por aplicación de coeficientes, que podrán ser de incremento o decremento, en función del año de entrada en vigor de la correspondiente ponencia de valores del municipio, dotando al sistema de una mayor flexibilidad y eficacia.* Dicho mecanismo comenzaría su aplicación a partir del 1 de enero de 2014.

A tal efecto, de acuerdo al mencionado artículo 32.2. del TRLCI, *los Ayuntamientos podrán solicitar la aplicación de los coeficientes previstos en este apartado cuando concurren los siguientes requisitos:*

- a) *Que hayan transcurrido al menos cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general.*

- b) Que se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, siempre que afecten de modo homogéneo al conjunto de usos, polígonos, áreas o zonas existentes en el municipio.
- c) Que la solicitud se comunique a la Dirección General del Catastro antes del 31 de mayo del ejercicio anterior a aquel para el que se solicita la aplicación de los coeficientes. No obstante en determinados ejercicios como los correspondientes a la aplicación de coeficientes para 2014, 2016 o 2019 dicho plazo se ha visto modificado.

GERENCIA REGIONAL	MUNICIPIOS	TOTAL	%
ANDALUCIA	271	773	35,06%
ARAGON	404	731	55,27%
ASTURIAS	□ 22	78	28,21%
BALEARES	27	67	40,30%
CANARIAS	40	88	45,45%
CANTABRIA	34	102	33,33%
CASTILLA-LA MANCHA	438	919	47,66%
CASTILLA-LEON	784	2.248	34,88%
CATALUÑA	431	947	45,51%
EXTREMADURA	98	387	25,32%
GALICIA	82	315	26,03%
LA RIOJA	54	174	31,03%
MADRID	77	179	43,02%
MURCIA	9	45	20,00%
VALENCIA	220	542	40,59%
TOTAL	2.991	7.595	39,38%

AÑO DE ENTRADA EN VIGOR DE LA PONENCIA	Nº DE SOLICITUDES MUNICIPALES
Anterior a 2004	2.273
2004 o 2005	91
Entre 2006 y 2008	580
Posterior a 2008	47
TOTAL	2.991

Figura 16.3 Distribución de solicitudes en función del ámbito de cada Gerencia Regional para el primer año de aplicación y fechas de ponencias correspondientes.

Según el propio apartado 2 del artículo 32 TRLCI, *corresponde al Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas apreciar la concurrencia de los requisitos enumerados en el párrafo anterior, mediante orden ministerial que se publicará en el “Boletín Oficial del Estado” con anterioridad al 30 de septiembre de cada ejercicio, en la que se establecerá la relación de municipios concretos en los que resultarán de aplicación los coeficientes.*

En cuanto al proceso para la aplicación de coeficientes, éste se iniciaría con el análisis de los porcentajes de relación al mercado (RM) por grupos de municipios por año de ponencia. A continuación se lleva a cabo la propuesta de coeficientes de actualización por año de efectos de ponencia. Se analizan las

solicitudes presentadas. Las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación inmobiliaria informan del cumplimiento de los requisitos. Se procede a la publicación de la correspondiente Orden Ministerial. Seguidamente se aprueban los coeficientes a aplicar en las Leyes de presupuestos generales del Estado y el 1 de enero del año correspondiente se produciría su aplicación.

Por otra parte, conviene mencionar que la modificación operada en el artículo 32.2 del TRLCI dio lugar también a la modificación de los artículos 67 y 69 TRLRHL, puesto que había que adaptar el régimen de determinación de las bases liquidables, estableciendo la fórmula de cálculo para su determinación, de modo que al final del periodo de reducción diera lugar a la nueva base imponible formada por el valor catastral por la aplicación de estos coeficientes de actualización.

El apartado 2 del mencionado artículo 32 indica, a su vez, que *la aplicación de los coeficientes previstos en este apartado, excluirá la de los coeficientes de actualización a que se refiere el apartado uno de este artículo.*

Y resulta incompatible con la aplicación de los tipos impositivos incrementados a que se refiere el Real Decreto Ley 20/2011, de 30 de diciembre. Su artículo 8, con el objetivo mejorar la situación financiera de las Corporaciones Locales y sanear el déficit presupuestario, estableció la aplicación obligatoria de tipos impositivos incrementados en aquellos municipios con ponencias muy antiguas y valores catastrales desfasados, siendo de aplicación en función del año de aprobación de la ponencia total. Tras la modificación del artículo 32.2 TRLCI, el artículo 8 Ley 16/2013, de 29 de octubre, permitió que los Ayuntamientos pudieran elegir entre la aplicación de estos tipos incrementados o la solicitud para la aplicación de los coeficientes del artículo 32.2 del TRLCI. De este modo, la aplicación de los coeficientes del artículo 32.2 resultaba obligatoria y de aplicación de oficio para los municipios que teniendo ponencias muy antiguas no solicitaran el incremento de los tipos de gravamen.

Así, a pesar de que, con carácter general, se trata de un procedimiento rogado, se aplicará de oficio como excepción en determinadas circunstancias. En concreto, también resultaron aplicados de oficio a municipios con Ponencia de valores total aprobada antes de 2003 que hubieran sido beneficiarios de las

medidas relativas a sus deudas con acreedores públicos según artículo 30.1.d) Real Decreto Ley 8/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes contra la morosidad de las administraciones públicas y de apoyo a entidades locales con problemas financieros, y en aquellos municipios que se hubieran acogido al Fondo de ordenación según artículo 45.3.c) del Real Decreto-ley 17/2014, de 26 de diciembre, de medidas de sostenibilidad financiera de las comunidades autónomas y entidades locales y otras de carácter económico.

En definitiva, la implantación de este mecanismo de actualización se concibió como medida transitoria hacia futuras líneas de actuación encaminadas a la obtención de una valoración de todos los bienes inmuebles del territorio nacional, de manera homogénea, coordinada y anualmente actualizada, el objetivo estratégico tradicional de la Dirección General del Catastro y que está viendo la luz a través de la implantación del valor de referencia.

Bibliografía.

- García-Vaquero Soriano, M^a I., Nieto Embid, A. y Aberturas Ramos, A. (Agosto 2014): *La actualización de valores catastrales mediante la aplicación de coeficientes en función del año de entrada en vigor de las ponencias de valores*. Artículo publicado en la revista CT Catastro nº81. Edita Ministerio de Hacienda, Secretaría General Técnica, Subdirección General de Información, Documentación y Publicaciones, Centro de Publicaciones. Madrid, España.
- V.V.A.A (2011): *105 años del cuerpo de Arquitectos de la Hacienda Pública*. Editorial Ministerio de Hacienda, Secretaría General Técnica, Subdirección General de Información, Documentación y Publicaciones, Centro de Publicaciones. Madrid, España.

Tema 17

Las ponencias de valores. Concepto, naturaleza y contenido. Clases de ponencias de valores. Elaboración, aprobación e impugnación de las ponencias de valores. La coordinación de valores. Módulo de valor M. Módulos básicos de repercusión del suelo y de las construcciones. Áreas económicas homogéneas.

17.1. Las ponencias de valores. Concepto, naturaleza y contenido.

17.1.1. Concepto.

El artículo 1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI) aprobado por RD Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, define el Catastro Inmobiliario como el registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales, tal y como se definen éstos en el propio TRLCI.

Según lo dispuesto en el artículo 3 TRLCI, *“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 de referencia, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral.”*

De este modo, **el valor catastral** forma parte de los datos económicos de la descripción catastral de los bienes inmuebles, estableciendo el artículo 22 TRLCI que *“el valor catastral es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones”*.

Para la **determinación del valor catastral** se atenderá a los **criterios y límites** enumerados en el artículo 23 TRLCI, que especifica que, *“el valor catastral de los bienes inmuebles no podrá superar el valor de mercado,*

entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase.

En los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio”.

Por otro lado, el **artículo 24 TRLCI** establece que:

La determinación del valor catastral, salvo en los supuestos a los que se refieren las letras c), d), g) y h) del art. 30.2 TRLCI, se efectuará mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores.

Toda incorporación o modificación en el Catastro Inmobiliario practicada en virtud de los procedimientos previstos en esta Ley, incluirá, cuando sea necesario, la determinación individualizada del valor catastral del inmueble afectado de acuerdo con sus nuevas características. Dicho valor catastral se determinará mediante la aplicación de la ponencia de valores vigente en el municipio en el primer ejercicio de efectividad de la incorporación o modificación del Catastro o, en su caso, mediante la aplicación de los módulos establecidos para el ejercicio citado para la tramitación del procedimiento simplificado de valoración colectiva, sin perjuicio de la aplicación de posteriores ponencias de valores o módulos que afecten al inmueble y de los coeficientes de actualización establecidos por las sucesivas leyes de presupuestos generales del Estado (LPGE).

Conforme a la **Norma 22 del Real Decreto 1020/1993**, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (RD1020/1993), **las ponencias de valores:**

- Son los documentos administrativos que recogen los valores del suelo y de las construcciones, así como los coeficientes correctores a aplicar en el ámbito territorial al que se refieran.

- Previamente a su aprobación, las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria (JTTCI) deberán verificar el cumplimiento de los criterios de coordinación establecidos y emitir el correspondiente informe.

Puesto que el **artículo 23 TRLCI** citado anteriormente, señala que el valor catastral de los bienes inmuebles se fijará teniendo en cuenta, entre otros criterios, las circunstancias y valores de mercado, no pudiendo superar en ningún caso éste, **los estudios de mercado inmobiliario** servirán de base para la redacción de las ponencias de valores y de los estudios previos necesarios para la coordinación de valores, y su nivel de análisis será distinto en cada uno de los cuatro grupos de municipios que se definan atendiendo a su dinámica inmobiliaria, según se expone más adelante.

Tal como especifica la **Norma 23 RD1020/1993**, *estos estudios tienen por objeto la realización de una investigación de los datos económicos del mercado inmobiliario urbano, su posterior recopilación y análisis y la elaboración de unas conclusiones que reflejen la situación del mercado a los efectos de lo previsto en el artículo 66 de la Ley 39/1988, reguladora de las Haciendas Locales*, debiendo entender hecha esta referencia al actual artículo 23 del TRLCI, en el que se establece que el valor catastral no podrá superar el valor de mercado.

Con carácter general, el ámbito territorial de dichos estudios será el término municipal. No obstante, cuando las circunstancias así lo aconsejen, o en aquellos casos en que se ponga de manifiesto la escasa entidad del mercado a nivel local podrá redactarse un estudio de mercado de ámbito territorial supramunicipal.

Con la aprobación de la **Circular 01.04/2020/P, de 21 de enero, sobre Ponencias de Valores**, se pretende aprovechar al máximo el esfuerzo en el análisis de las compraventas de inmuebles realizadas ante fedatario público, que realiza anualmente la Dirección General del Catastro y que se recogen en los Informes Anuales del Mercado Inmobiliario Urbano (IAMIU). En este sentido, los estudios de mercado inmobiliario previos a la elaboración de las ponencias de valores se realizarán en el marco de los trabajos propios de los IAMIU a elaborar por los ponentes de las JTTCI, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 del RD 417/2006 y se elaborarán conforme a las instrucciones y circulares dictadas

por la Dirección General del Catastro. Deberán recoger con carácter general, las conclusiones del IAMIU, correspondiente al ámbito geográfico de aplicación de la ponencia de valores, pudiendo completar su contenido en lo que sea preciso, para la elaboración del Estudio de Mercado de la ponencia.

Se indica, además, en la mencionada Circular, que los estudios de mercado, son previos a la elaboración de la ponencia de valores y no forman parte de los documentos que integran la misma.

17.1.2. Naturaleza jurídica.

Respecto a la naturaleza jurídica de las ponencias de valores, **la doctrina se divide en su consideración:**

Una parte de la doctrina ha tenido la duda de si las ponencias de valores, al afectar a un conjunto indeterminado de personas que ostentan la condición de titulares catastrales, podrían ser calificadas como verdaderas normas, en cuyo caso tendrían **carácter reglamentario**, al tener éste un rango normativo y no agotarse como consecuencia de su aplicación a cada uno de los inmuebles.

Sin embargo, las ponencias de valores requieren la existencia previa de una disposición de carácter normativo al amparo de la cual puedan ser elaboradas y a la que han de someterse sin contradecirla, y que recoja las directrices básicas, normas técnicas y valores máximos y mínimos del suelo y de las construcciones, de forma que las ponencias únicamente concreten, para un ámbito territorial determinado o para un conjunto de inmuebles concretos, los procedimientos y valores aplicables a los inmuebles en cada caso. Dicha norma de aplicación es el RD 1020/93 ya citado anteriormente.

Por otro lado, en el caso de que tuviesen carácter reglamentario, las ponencias deberían ser objeto de publicación de su contenido íntegro y de sus modificaciones mediante las ponencias de valores parciales.

De modo que éstas últimas, las ponencias de valores parciales, se considerarían modificaciones reglamentarias, cuando lo único que se pretende con ellas es ir acomodando la ponencia al desarrollo urbanístico que se produzca en su ámbito territorial.

Otra parte de la doctrina señala que las ponencias de valores, en cuanto que se limitan a ejecutar para un ámbito concreto las disposiciones contenidas en su norma de cobertura, constituyen **actos administrativos** y no normas jurídicas. En este sentido se ha inclinado el Tribunal Supremo, que conceptúa la ponencia de valores como un acto administrativo de carácter general.

Por otro lado, el TRLCI considera que el acto de aprobación de la ponencia tiene naturaleza de acto administrativo.

Como consecuencia, es necesario que las ponencias de valores estén adecuadamente motivadas y fundamentadas, que justifiquen los valores catastrales resultantes de su aplicación, como todo acto administrativo de estas características, de acuerdo con los principios de legalidad y actuación objetiva de la Administración.

Además, existe la necesidad de su publicación para que la ponencia pueda producir efectos tal y como hemos mencionado. Y como todo acto administrativo, la imposibilidad de su aplicación retroactiva, salvo en los supuestos más favorables para los interesados.

Por último, cabe destacar la posibilidad, igualmente como todo acto administrativo, de su impugnación mediante recurso por los interesados, así como la aplicación de los procedimientos de revisión de oficio de los actos, contenidos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT).

17.1.3. Contenido.

Según el **artículo 25 TRLCI** sobre contenido de las ponencias de valores, éstas recogerán, *según los casos y conforme a lo que se establezca reglamentariamente, los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, y se ajustará a las directrices dictadas para la coordinación de valores.*

Las ponencias de valores podrán contener, en los términos que reglamentariamente se establezcan, los elementos y criterios necesarios para la valoración de los bienes inmuebles que, por modificación de planeamiento, adquieran la clase a que se refiere dicha ponencia con posterioridad a su



aprobación, a cuyo efecto establecerán las bandas de valores que, en función de tipologías, usos, aprovechamientos urbanísticos y grados de desarrollo del planeamiento y convenientemente coordinados con los del resto del municipio, puedan asignarse a los bienes inmuebles afectados.

En desarrollo de dicha disposición, la **Norma 22 RD1020/1993** establece que son documentos administrativos que recogen los valores del suelo y de las construcciones, así como los coeficientes correctores a aplicar en el ámbito territorial al que se refieran.

Respecto de su contenido, se indica además en este artículo, lo siguiente:

- Se acompañarán, en documento separado, de los análisis y las conclusiones de los estudios de mercado y de los resultados obtenidos por aplicación de los mismos a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los valores de mercado.
- Igualmente, como documento separado, se acompañarán los catálogos de edificios y construcciones urbanas de la Norma 20 RD1020/1993.

El contenido específico de las ponencias de valores totales redactadas para ser aprobadas a partir de 2005, y las parciales como complemento de las anteriores, se desarrollaba en la Circular 12.04/04, de 15 de diciembre, sobre ponencias de valores, que posteriormente ha sido modificada por la **Circular 01.04/2020/P, de 21 de enero, sobre ponencias de valores**, citada anteriormente, según la cual se redactarán en cuatro documentos:

- El Documento 1 contendrá la Memoria, los Criterios de Valoración y el listado de Polígonos y de Zonas de Valor.

Incluirá en anexo el certificado de la CSCI, que recoja los módulos básicos de repercusión de suelo y construcción aprobados para el municipio por la misma, así como diligencia de coordinación de la JTTCI.

- El Documento 2 contendrá los Análisis y conclusiones del mercado inmobiliario, elaborado al efecto y de acuerdo con la Norma 23 del RD 1020/93.



- El Documento 3 contendrá el Catálogo de tipologías constructivas, de acuerdo con la Norma 22.3 del RD 1020/93 y el Catálogo de estados de vida.
- El Documento 4 contendrá la Cartografía de la ponencia de valores, con la delimitación del suelo de naturaleza urbana, los polígonos de valoración y las zonas de valor de suelo.

ÍNDICE Y CONTENIDOS

Descripción resumida de los distintos documentos, capítulos y anexos, indicando apartados y paginación.

DOCUMENTO 1.- MEMORIA, CRITERIOS DE VALORACIÓN Y LISTADO DE POLÍGONOS Y ZONAS DE VALOR, contendrá los siguientes capítulos:

CAPÍTULO 1. MEMORIA

1.1. Ámbito y marco normativo, donde se describirá la normativa sustantiva, procedimental y competencial aplicable.

1.2. Criterios para la delimitación de suelo de naturaleza urbana de acuerdo con lo establecido en el art. 7 TRLCI, en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del TRLCI, que tendrán en cuenta el planeamiento general vigente en el municipio, así como los planes que lo desarrollan y que se han considerado para la redacción de la ponencia. En el caso de municipios sin planeamiento se atenderá a los criterios que puedan establecerse por las JTTCl. Se hará igualmente una remisión expresa a la cartografía donde se refleja la citada delimitación.

1.3. Justificación de la redacción de la ponencia, de acuerdo con los supuestos que contempla el TRLCI, con inclusión, en su caso, de la relación entre el valor catastral resultante de la ponencia vigente y el valor de mercado de los inmuebles del municipio, por polígono o por uso, si las diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes fuera uno de los criterios que justifica la redacción.

CAPÍTULO 2. CRITERIOS VALORATIVOS

2.1. Criterios de coordinación, así como la fecha de la sesión de la JTTC o de la CSCI en la que se ha llevado a cabo la coordinación, y la sesión de JTTCI en la que se ha verificado la coordinación de la ponencia de valores total, con mención de los Módulos Básico de repercusión y Básico de la construcción (MBR y MBC) aplicables.

2.2. Criterios de Valoración.

2.2.1. División en polígonos.

Los polígonos de valor definidos, se relacionarán en el capítulo 3, con indicación de los siguientes datos:

- Modulo Básico de repercusión de suelo y de la construcción.
- Valor básico de repercusión y, en su caso, valor unitario básico.

Los polígonos definidos, se representarán gráficamente en el plano correspondiente del Documento 4 de la ponencia de valores total.

2.2.2. Zonas de valor de suelo. Las zonas de valor establecidas se relacionarán en el capítulo 3 y se representarán gráficamente en el plano correspondiente del Documento 4 de la ponencia de valores total.

2.2.3. Valoración del suelo:

- Criterios generales de valoración de suelo, con indicación de los casos en los que se valorará por unitario y por repercusión.
- Criterios de subparcelación.
- Criterios para la determinación de la edificabilidades a considerar.
- Valoración de parcelas sin edificar, infraedificadas o con construcción ruinosas.
- Valoración del bajo rasante y de parcelas subedificadas y sobreedificadas.
- Campo de aplicación de coeficientes correctores del valor del suelo.

2.2.4. Valoración de la construcción.



- Definiciones y criterios generales de valoración de la construcción.
- Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones.
- Campo de aplicación de coeficientes correctores del valor de las construcciones.
- Indicación expresa, en su caso, de la ampliación de la categoría 1 con las categorías 1.A, 1.B y 1.C, que quedará justificada con el contenido del documento 3, según lo recogido en la Norma 20 RD 1020/1993.
- En su caso, listado de inmuebles a los que no resulta de aplicación el coeficiente H.

2.2.5. Valoración catastral.

- Campo de aplicación de los coeficientes correctores conjuntos.
- Se indicará de manera explícita los importes y criterios de aplicación del coeficiente N.
- Formulación.
- Asimismo se indicarán los casos de no aplicación del coeficiente de Gastos y Beneficios: suelo vacante, suelos urbanizables con ordenación detallada sin desarrollar, fincas infraedificadas, etc.

2.2.6. Valoración singularizada.

Tipo de Inmuebles a los que resulta de aplicación la valoración singularizada y criterios de valoración de los mismos.

CAPÍTULO 3. LISTADO DE POLÍGONOS Y ZONAS DE VALOR DE SUELO.

Se extraerán los listados de polígonos y de zonas de valor de la aplicación de gestión de la base de datos catastral.

ANEXOS

I. Certificado de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

II. Diligencia de coordinación de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria.



DOCUMENTO 2.- ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO.

Se incluirán en este documento las conclusiones del estudio del mercado inmobiliario realizado para determinar los valores del suelo y de la construcción, que incluye la descripción de las tipologías constructivas características, datos territoriales y socioeconómicos, valores medios, etc. y la comparación de los valores catastrales resultantes con los valores de mercado.

En dichas conclusiones, se particularizará para el ámbito territorial de la ponencia el contenido del IAMIU y las conclusiones reflejadas en el mapa de valores correspondiente.

En los casos de municipios sin dinámica inmobiliaria, este documento podrá, adaptarse, y complementarse con los de estudios de mercado de ámbito supramunicipal.

La estructura del documento 2 será:

1. AMBITO DEL ESTUDIO
2. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO Y TERRITORIAL
 - 2.1. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO
 - 2.2. ANÁLISIS TERRITORIAL
3. ANÁLISIS DE LOS DATOS INMOBILIARIOS
4. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO
5. RELACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES CON LOS VALORES DE MERCADO

DOCUMENTO 3.- CATÁLOGO DE CONSTRUCCIONES.

En este documento se analizarán las tipologías constructivas en concordancia con las establecidas en el RD 1020/1993. Por comparación con dichas tipologías, se establecerá el uso, clase, modalidad y categoría de las construcciones para su valoración.

Asimismo, se recogerán construcciones representativas de los estados de vida, de manera que se permita la asignación de los mismos a las distintas construcciones, por comparación con las contenidas en las fichas del catálogo.

En tanto se redacte un catálogo de ámbito de este centro directivo, que deberá ser convenientemente coordinado, se incluirá el Catálogo regional o provincial que ya exista, en su caso.

Por último, el DOCUMENTO 4 con la CARTOGRAFÍA, contendrá el plano o planos en los que se trazarán la delimitación del suelo de naturaleza urbana-los polígonos de valoración y zonas de valor de suelo.

17.2. Clases de ponencias de valores.

Respecto a las clases de ponencias de valores, el **artículo 26 TRLCI** establece que éstas serán de **ámbito municipal**, salvo cuando circunstancias de carácter territorial, económico, administrativo o de otra índole justifiquen una extensión mayor. Y dentro de su ámbito territorial, podrán ser:

a) **Totales**, cuando se extiendan a la totalidad de los bienes inmuebles de una misma clase.

b) **Parciales**, cuando se circunscriban a los inmuebles de una misma clase de alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas, o a inmuebles con características constructivas que requieran su valoración singularizada de acuerdo con lo que se determine reglamentariamente.

c) **Especiales**, cuando afecten exclusivamente a uno o varios grupos de bienes inmuebles de características especiales.

17.3. Elaboración, aprobación e impugnación de las ponencias de valores.

17.3.1. Elaboración.

Según lo dispuesto en el **artículo 27 TRLCI**, *la elaboración de las ponencias de valores se llevará a cabo por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de los convenios de colaboración que se celebren con*



cualesquiera Administraciones públicas en los términos que reglamentariamente se establezca.

Así, el **RD 417/2006, de 7 de Abril, por el que se desarrolla el TRLCI**, dedica el Título I del Capítulo IV a los **Convenios de colaboración** (artículos 62 y siguientes), estableciendo el **artículo 62** que para el ejercicio de las funciones atribuidas a la Dirección General del Catastro podrán suscribirse convenios de colaboración con otras Administraciones, entidades y corporaciones públicas, con las limitaciones previstas legalmente, y concretando el apartado i) del artículo 64 la elaboración de las ponencias de valores.

Es importante mencionar en este punto, que aunque la elaboración de las ponencias de valores puede ser objeto de convenio, la coordinación previa de valores, según se desarrolla más adelante y que habrá de ser tenida en cuenta en la redacción de las ponencias de valores, y la posterior aprobación de éstas, corresponde en exclusiva a la Dirección General de Catastro, según lo dispuesto en el **artículo 4 TRLCI**, que establece que *la formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario, así como la difusión de la información catastral, es de competencia exclusiva del Estado. Estas funciones, que comprenden, entre otras, la valoración, la inspección y la elaboración y gestión de la cartografía catastral, se ejercerán por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes Administraciones, entidades y corporaciones públicas.*

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la superior función de coordinación de valores y la de aprobación de las ponencias de valores se ejercerán en todo caso por la Dirección General del Catastro.

La **Circular 12.04/04**, ya mencionada anteriormente (de aplicación a las ponencias de valores totales aprobadas a partir de 2005, así como en las ponencias parciales como complemento de las anteriores) introdujo modificaciones importantes que tuvieron por objeto, primero, homogeneizar los criterios y las pautas de actuación en la redacción de las ponencias para garantizar el cumplimiento de los principios de eficacia, eficiencia y objetividad en la valoración catastral y, segundo, mejorar la transparencia de los procedimientos de valoración colectiva, ya que el tratamiento automatizado de la

información relativa a las ponencias permite que éstas adquieran un formato susceptible de difusión a través de los medios telemáticos existentes. En definitiva, sirvió al fortalecimiento del proceso de coordinación entre municipios, así como a la racionalización y simplificación de la elaboración de las ponencias.

Una de las modificaciones más importantes articulada por esta Circular, consiste en que los datos urbanísticos necesarios para la valoración catastral pasan a constituir un dato propio de cada uno de los inmuebles, por lo que dejan de estar contenidos en las ponencias. Esta medida permite trasladar la determinación de los parámetros urbanísticos que tengan importancia en la valoración catastral al mantenimiento catastral ordinario, de modo que no se produzca interferencia alguna con la redacción de la ponencia.

La siguiente modificación importante que recoge dicha Circular, es la definición del mapa de valores de suelo, estableciéndose unas zonas de valor a nivel municipal dentro de un rango más amplio de ámbito nacional, compuesto por sesenta tramos, para fortalecer el proceso de coordinación, facilitar la asignación de los valores en las ponencias.

Así, con la aprobación de la Circular 12.04/04, se sustituye el concepto de “calle-tramo” por el de “zona de valor”, como reflejo de la estructura de valores del suelo del territorio y se escalonan los valores de suelo en categorías de “zonas de valor”, que permitan la comparación entre distintas ciudades del territorio y la obtención de listados de valores homogéneos y de sencilla interpretación.

Para la elaboración de las ponencias de valores:

Se partirá de la **clasificación de municipios** atendiendo a su dinámica inmobiliaria.

Para ello, las JTTCI a partir de la información suministrada por las Gerencias Territoriales, elaborarán una propuesta de clasificación de los municipios de su ámbito, que elevarán a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria de Urbana (CSCI), como propuesta de coordinación de valores, para su aprobación.

La **Norma 6 RD 1020/1993** establece que en cada término municipal se procederá a realizar una **delimitación del suelo de naturaleza urbana** entendiendo como tal aquellos terrenos que reúnen las condiciones para tener tal consideración de acuerdo a lo dispuesto en el **artículo 7 TRLCI**.

Una vez realizada la delimitación del suelo, se procederá a su **división en polígonos de valoración**, esto es, a la compartimentación del ámbito de la ponencia, de acuerdo con los criterios establecidos en la **Norma 7 RD 1020/1993**.

Según lo anteriormente expuesto, una de las novedades más significativas que introdujo la Circular 12.04/04, fue el **concepto de zona de valor**. Las zonas de valor de suelo son el ámbito espacial de aplicación de los valores de suelo definidos en la ponencia, pudiendo ser de repercusión por usos o de unitario. Cualquier zona de valor de suelo puede ser discontinua y puede extender su ámbito a más de un polígono en la ponencia.

Se definió además la **jerarquía de valores de repercusión de suelo** compuesta por sesenta tramos, de aplicación general para las ponencias y que sirven para la formación del mapa de valores del municipio. Posteriormente, la Circular 01.04/2020/P, de 21 de enero, sobre Ponencias de Valores, simplifica la jerarquía de valores de repercusión de suelo a treinta y cuatro tramos.

Los valores contemplados en la jerarquía citada se consideran adecuados para llevar a cabo la pormenorización de los MBR (módulos básicos de repercusión del suelo) por aplicación de los coeficientes de banda, y por lo tanto constituyen los únicos escalones posibles de asignación de valores para las ponencias.

No obstante, podrán asignarse valores no contenidos en la jerarquía de valores de repercusión para aquellos usos, tal como el comercial, cuyos coeficientes de banda permitan la asignación de valores mayores, de resultar necesarios éstos.

Este esquema jerárquico pretende dar de forma intuitiva una idea precisa de la categoría de cada zona de valor con la sola mención de la denominación del tramo de valor aplicado.

El cuadro de valores de repercusión por tramo se revisa y actualiza a partir de cada módulo M que se apruebe.

Se definió también una **jerarquía de valores unitarios** compuesta igualmente por sesenta tramos. La Circular 01.04/2020/P, de 21 de enero, sobre Ponencias de Valores, simplifica la jerarquía de valores de repercusión de suelo a treinta y cuatro tramos.

Esta jerarquía sólo se utiliza en aquellos casos en los que pueda valorarse el suelo por unitario.

En la cartografía de la ponencia de valores se delimitarán zonas de valor, pudiendo existir zonas de valor con valores de repercusión por usos y zonas de valor con valores unitarios.

Los valores que se asignen para los distintos usos en cada zona de valor coincidirán con uno de los escalones de la jerarquía de valores, dentro de los márgenes fijados por el MBR del municipio.

17.3.2. Aprobación.

Conforme a lo dispuesto por el **artículo 27 TRLCI**, previamente a su aprobación, las ponencias de valores totales y parciales se someterán a informe del ayuntamiento o ayuntamientos interesados, en el plazo y con los efectos señalados en el **artículo 80 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas**, que establece que:

Salvo disposición expresa en contrario, los informes serán facultativos y no vinculantes.

2. Los informes serán emitidos a través de medios electrónicos y de acuerdo con los requisitos que señala el artículo 26 en el plazo de diez días, salvo que una disposición o el cumplimiento del resto de los plazos del procedimiento permita o exija otro plazo mayor o menor.

3. De no emitirse el informe en el plazo señalado, y sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el responsable de la demora, se podrán proseguir las actuaciones salvo cuando se trate de un informe preceptivo, en cuyo caso se



podrá suspender el transcurso del plazo máximo legal para resolver el procedimiento en los términos establecidos en la letra d) del apartado 1 del artículo 22.

4. Si el informe debiera ser emitido por una Administración Pública distinta de la que tramita el procedimiento en orden a expresar el punto de vista correspondiente a sus competencias respectivas, y transcurriera el plazo sin que aquél se hubiera emitido, se podrán proseguir las actuaciones.

El informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución.

De este modo, cuanto tales informes se emiten en plazo, si éstos proponen modificaciones, la Gerencia incorporará las observaciones que entienda deben ser de aplicación, siempre que éstas no contradigan los criterios de coordinación aprobados previamente por la CSCI.

De conformidad con lo establecido en el **artículo 26.2 Real Decreto 417/2006**, de 7 de abril, previamente a la aprobación de la ponencia, se procederá a la apertura del trámite de audiencia colectivo a cuyo efecto se publicará un edicto en el Boletín Oficial del ámbito territorial que corresponda. El expediente de aprobación de cada ponencia podrá ser consultado durante el plazo de diez días hábiles contados a partir del siguiente al de la publicación del anuncio, a fin de que, en ese mismo plazo, los interesados puedan formular las alegaciones y presentar las pruebas que se estimen pertinentes.

Respecto a la **competencia para la aprobación** de las ponencias de valores:

Las ponencias de valores totales, así como la ponencia parcial de ámbito nacional, se aprueban por Resolución de la Dirección General de Catastro firmada por el Director General, mientras que el resto de ponencias parciales son aprobadas por el gerente correspondiente.

En el caso de las ponencias especiales, es preciso diferenciar por un lado las de ámbito municipal y supramunicipal, cuya aprobación será competencia del Consejo Territorial de la Propiedad Inmobiliaria por delegación de la Dirección General de Catastro, de acuerdo con el artículo 15. B) RD 417/2006, y por otro

lado, las que superan el ámbito territorial de dichos Consejos Territoriales de la Propiedad Inmobiliaria, en las que la competencia para su aprobación corresponde a la propia Dirección General de Catastro en virtud el artículo 4 TRLCI.

Los **acuerdos de aprobación** de las ponencias de valores se publicarán por edicto en la sede electrónica de la Dirección General de Catastro.

La publicación de dichos acuerdos, que indicará en todo caso el lugar y plazo de exposición al público de las ponencias a que se refieran, se realizará antes del 1 de julio del año en que se adopten, en caso de ponencias de valores totales, y antes del 1 de octubre, en caso de ponencia de valores parciales y especiales.

Las ponencias adquieren **eficacia** tras su publicación y exposición pública. Como consecuencia de su naturaleza jurídica, al tratarse de un acto jurídico de carácter general, no procede su notificación individual sino su publicación. De este modo, con carácter general, una vez cumplidos los plazos para su correcta publicación, las ponencias de valores **entrarán en vigor** el 1 de enero del año siguiente al de su aprobación, y perderán eficacia con su sustitución por una nueva ponencia de valores.

17.3.3. Impugnación.

Las ponencias de valores serán recurribles en vía económico-administrativa. El plazo de presentación es de 1 mes contado a partir del siguiente a aquél en que termine el plazo de exposición al público de la ponencia, sin que la interposición del recurso suspenda la ejecutoriedad del acto.

Así, la ponencia de valores es susceptible de interposición de recurso de reposición y reclamación económico-administrativa, pudiendo ser también objeto de revisión en la vía especial establecida en el artículo 217 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT).

Mencionar además también la posibilidad de impugnación indirecta, en la vía ordinaria de impugnación, ya sea de la ponencia de valores total o parcial, ya que al recurrir en reposición o reclamación económico-administrativa la asignación individual de valores de un inmueble concreto, puede también

recurriéndose, de forma indirecta, la ponencia de valores de la que deriva la valoración del inmueble. Se limita no obstante esta posibilidad a la aplicación concreta de la ponencia al bien objeto de valoración individualizada.

17.4. La coordinación de valores.

El procedimiento de coordinación nacional de valores está fundamentado en el **principio de garantía de equidad tributaria**, como uno de los principios informadores del Catastro Inmobiliario. Así el **artículo 2 TRLCI** dispone que *la información catastral estará al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria y de asignación equitativa de los recursos públicos, a cuyo fin el Catastro Inmobiliario colaborará con las Administraciones públicas, los juzgados y tribunales y el Registro de la Propiedad para el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias. Asimismo, estará a disposición de las políticas públicas y de los ciudadanos que requieran información sobre el territorio, en los términos previstos en el título VI.*

Se pretende establecer un sistema de valoración coordinado y uniforme en todo el territorio, en cuanto que el valor catastral es utilizado, directa o indirectamente, para configurar las bases imponibles de diversas figuras impositivas, y su aplicación a los ciudadanos, no provocando diferencias ni agravios entre los diversos territorios o entre las distintas clases de contribuyentes que aquéllos gravan.

El **artículo 12 TRLCI** señala la necesidad de una sistemática que permita la referencia modular de unas ponencias de valores respecto a otras, de manera que el conjunto ofrezca la garantía de un modelo que obtenga la necesaria correspondencia entre todos los valores, al establecer que *los actos resultantes de los procedimientos de incorporación serán motivados con referencia a los hechos y fundamentos de derecho. Cuando el acto incluya la determinación de un nuevo valor catastral, éste se motivará mediante la expresión de la ponencia de la que traiga causa y, en su caso, de los módulos básicos de suelo y construcción, el valor en polígono, calle, tramo, zona o paraje, el valor tipo de las construcciones y de las clases de cultivo, la identificación de los coeficientes correctores aplicados y la superficie de los inmuebles*

Por otro lado, el **artículo 25 TRLCI** ya citado anteriormente, sobre contenido de las ponencias de valores, hace referencia expresa al procedimiento de coordinación de valores relacionado con el procedimiento de valoración catastral, debiendo recoger las ponencias de valores, según los casos y conforme a lo que se establezca reglamentariamente, los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, y **debiendo ajustarse a las directrices dictadas para la coordinación de valores**.

Como también se desarrolla anteriormente, el valor catastral es uno de los datos descriptivos de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario y la valoración catastral constituye por tanto uno de los elementos fundamentales de la formación y mantenimiento de la base de datos catastral, siendo precisa la coordinación de valores como **procedimiento previo**, en cuanto que habrá de ser tenida en cuenta en la redacción de las ponencias de valores.

De este modo, la coordinación nacional de valores consiste esencialmente en la agrupación de los municipios en función de las características de su mercado inmobiliario o, en su defecto, de otras variables socioeconómicas, para asignarles los módulos correspondientes, tanto el suelo como la construcción, así como otros parámetros necesarios para su valoración de modo que se garantice la homogeneidad a nivel nacional.

Podemos decir que los pilares fundamentales para la coordinación de valores son:

- la fijación de un **módulo de referencia fijado a nivel nacional, el módulo M**, representativo del valor medio en venta del m² de edificación residencial en obra nueva y que recoge las variaciones en el valor de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana de acuerdo con los estudios de mercado que se realicen;
- la diversificación del módulo M en los **módulos básicos de repercusión de suelo y de la construcción** (MBR y MBC).
- la delimitación de **áreas económico-homogéneas**, correspondiendo a cada una de ellas diferentes módulos para la valoración del suelo y de la

construcción (MBR y MBC). De este modo, cada área se identifica por su delimitación geográfica y por la asignación de un módulo de suelo y un módulo de construcción.

Tal como se recoge en el artículo 6 b) del Real Decreto 417/2006, la aprobación de los criterios marco de coordinación nacional de valores catastrales con el objeto de garantizar la debida equidad, es una de las funciones de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

Asimismo, corresponde a las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria, la formulación de las propuestas coordinadas de valores relativas al ámbito de su competencia y su elevación a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

17.5. Módulo de valor M. Módulos básicos de repercusión del suelo y de las construcciones.

Según establece el **RD 1020/1993**, la coordinación no se confía únicamente a una sistemática de valoración, sino que se considera necesario que el conjunto de las valoraciones nacionales parta de un tronco común, como es el establecimiento de un módulo nacional M que refleja lo que se considera un valor medio de mercado para el conjunto de inmuebles.

Así, el **artículo 2** establece que el módulo de valor (M) servirá de base a los del suelo y construcción en los términos previstos en la Norma 16 de las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

El módulo M vigente se fija en 1.000 euros/m² por **Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril**.

Para su obtención se tuvieron en cuenta no sólo los estudios sobre costes de ejecución material realizados en un número representativo de promociones inmobiliarias, con especial atención a las promociones de tipo residencial colectivo, manzana cerrada, categoría 4, que son equiparables a las viviendas de protección oficial, sino también los valores de mercado y los costes de

ejecución material resultantes de estudios realizados por el Ministerio de Fomento, las Comunidades Autónomas y los Colegios Profesionales, así como los valores que para el tipo de viviendas antes citado ofrecen las publicaciones especializadas.

Puesto que el valor catastral se compone básicamente de dos elementos (el valor del suelo y el valor de la construcción), es preciso establecer una relación entre éstos y el módulo M fijado a nivel nacional, siendo por ello necesaria una diversificación que atienda tanto al valor del suelo como al de la construcción. Así, la **Norma 16 RD 1020/1993**, establece:

1. *Considerando todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario, se establece la siguiente expresión:*

$$Vv=1,40 [VR + VC] FL \text{ En la que:}$$

Vv= Valor en venta del producto inmobiliario, en pesetas/m² construido. VR= Valor de repercusión del suelo en pesetas/m² construido.

VC= Valor de la construcción en pesetas/m² construido.

FL= Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria. Las cuantías de este coeficiente estarán comprendidas entre los siguientes:

$$1,2857 \geq FL \geq 0,7143$$

2. *En relación con los conceptos contenidos en la norma 15, apartados 2 y 3, los módulos básicos de repercusión de suelo (MBR) y construcción (MBC), correspondientes a las distintas áreas económicas homogéneas serán:*

$$MBRi= M. FSi$$

$$MBCi= M. FCi$$

En la que FSi y FCi son factores que diversifican los componentes de suelo y construcción del módulo M al que se refieren el artículo 2 de este real decreto, de acuerdo con la secuencia siguiente:

Fsi: 1,70 - 1,20 - 0,80 - 0,45 - 0,21 - 0,10 - 0,0378

Fci: 0,70 - 0,65 - 0,60 - 0,55 - 0,50 - 0,45 - 0,40

De esta forma, partiendo por tanto del módulo M se generan 7 categorías tanto para el Módulo Básico de Construcción (MBC), como para el Módulo Básico de Repercusión (MBR). Estos módulos son los que se asignan a cada una de las áreas económico-homogéneas, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 21 del RD1020/1993.

Se establece la asignación del Módulo Básico de Repercusión (MBR) en base a la dinámica inmobiliaria de cada municipio, de modo que pueden clasificarse los municipios en 7 grupos, siendo el MBR su indicador, y a su vez fija el intervalo admisible de importes de repercusión por usos, y derivado de éste, el rango de jerarquías a incorporar en las zonas de valores de la ponencia, en función de los importes para el uso vivienda.

Por su parte, el MBC (Módulo Básico de Construcción) representa el coste medio de construcción en euros por m² de una vivienda colectiva de carácter urbano en manzana cerrada.

Se establece además, en la **Norma 16 RD1020/1993**, *que los valores de MBCi resultantes de esta diversificación podrán incrementarse por acuerdo de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, según los análisis de mercado que al efecto se realicen por la Dirección General del Catastro, mediante la aplicación de coeficientes comprendidos entre los máximos y mínimos fijados en la misma en función del orden del MBC.*

Cabe reseñar que de acuerdo a esta previsión recogida en la Norma 16, la CSCI aprobó en el ejercicio 2021 como criterio marco de coordinación nacional, un incremento de los importes de los módulos básicos de construcción, MBC1 y MBC2.

La asignación del MBC viene definida por su adscripción a un grupo representado por su MBR, siendo de aplicación directa en la valoración de las construcciones, en las ponencias totales en cada ejercicio.

De este modo, los componentes del valor de suelo y de la construcción se determinarán en referencia, respectivamente, al Módulo Básico de Repercusión

(MBR) y el Módulo Básico de Construcción (MBC) en base a los criterios-marco de coordinación nacional aprobados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria y asignados a cada área económica homogénea que se delimite.

17.6. Áreas económicas homogéneas.

Según lo dispuesto en la **Norma 15 RD 1020/1993**, las áreas económicas homogéneas, tanto en suelo como en construcciones, delimitan zonas geográficas en las que el mercado inmobiliario, tanto en su componente suelo como en su componente construcción, tiene una similitud en sus características que permite obtener una modulación de su comportamiento, de modo que se les asigna un Módulo Básico de Repercusión de suelo (MBR), unos coeficientes para cada uso y un Módulo Básico de Construcción (MBC). Cuando se trate de áreas en las que el suelo se valore por unitario se les asignará un intervalo de valores unitarios (VU) a aplicar.

En general, las áreas económicas homogéneas son asimilables al concepto de término municipal, aunque en los enclaves geográficos con diferentes valores medios de mercado, pueden definirse varias áreas dentro de un mismo término municipal.

Según contempla la **Norma 21 RD 1020/1993**, corresponde a las JTTCI realizar, en su ámbito territorial, la delimitación de áreas económicas homogéneas del suelo y de las construcciones a partir de los estudios previos realizados por las Gerencias Territoriales incluidas en su ámbito. Estos estudios previos comprenderán:

- a) Datos identificativos de las zonas y plano en el que se señale su perímetro.
- b) Costes de la construcción de las tipologías más características.
- c) Precios de venta de las mismas.
- d) Estimación de valores de suelo, utilizando los datos reflejados en los apartados b) y c) anteriores.
- e) Datos económicos que incidan en la actividad inmobiliaria.

Una vez realizados tales estudios, las JTTCI redactarán unas propuestas coordinadas de valores que incluirán los MBR y bandas de coeficientes o los VU para las áreas económicas homogéneas de suelo y los MBC para las de construcción.

Estas propuestas coordinadas de valores se elevarán a la CSCI, que establecerá los criterios-marco a nivel nacional, asignando definitivamente los módulos MBR, VU y MBC a los municipios correspondientes.

Por último, las JTTCI comunicarán a cada Gerencia Territorial de su ámbito la coordinación establecida, que habrá de ser tenida en cuenta en la redacción de las ponencias de valores.

Como conclusión, podemos resumir el proceso de coordinación en las siguientes fases:

1. Aprobación por la CSCI de los criterios marco de coordinación (artículo 6 Real Decreto 417/2006).
2. Estudios previos por las Gerencias Territoriales del Catastro. Para la delimitación de áreas económico-homogéneas del suelo y de las construcciones, las JTTCI solicitan de las Gerencias de su ámbito la realización de estudios previos (Norma 21 RD 1020/1993).
3. Propuesta de coordinación de módulos por JTTCI. Recibidos los estudios previos, las JTTCI redactarán las propuestas coordinadas de valores, con delimitación de las áreas económico-homogéneas, asignando MBR y MBC a todos los municipios de su ámbito, para su elevación a la CSCI.
4. Aprobación por la CSCI de la asignación de los módulos MBR y MBC propuesta por cada JTTCI (Norma 22/1993). Se comunica a las Gerencias los módulos coordinados para su ámbito y en concreto los de los municipios con procedimiento de valoración colectiva de carácter general en ese ejercicio. Se expide certificado de la CSCI con los módulos MBR y MBC coordinados que se incorporará a la ponencia.
5. Elaboración de las ponencias de valores por las Gerencias, teniendo en cuenta la coordinación establecida (Norma 22 RD 1020/1993).

6. Verificación de ponencias por las JTTCl. Previamente a la aprobación de las ponencias de valores, las JTTCl deben verificar el cumplimiento de los criterios de coordinación establecidos y establecer el correspondiente informe (Norma 23 RD 1020/1993; artículo 11.e) RD 417/2006). El ponente expide la diligencia de coordinación que se incorporará a la ponencia.
7. Elaboración de los mapas de valor, conforme a los criterios y módulos fijados.

Bibliografía.

- Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.
- Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.
- Real Decreto 1020/1993, por el que se aprueban las Normas Técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, por la que se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales.
- Circular 12.04/04, de 15 de diciembre, sobre ponencias de valores.
- Circular 01.04/2020/P, de 21 de enero, sobre ponencias de valores.
- Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Tema 18

Valoración catastral I. Normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles urbanos. Valores de repercusión y unitario. Valor del suelo. Valor de las construcciones. Coeficientes correctores de aplicación al valor del suelo. Tipologías edificatorias. Coeficientes correctores de aplicación al valor de las construcciones. Coeficientes correctores del valor de la suma del valor del suelo y de las construcciones.

18.1. Normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles urbanos.

El capítulo 5 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se dedica a la Valoración Catastral (en adelante TRLCI). Dentro del mismo, en su artículo 23, se establecen los criterios y límites del valor catastral, concretando que “para la determinación del valor catastral se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.
- El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.
- Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.
- Las circunstancias y valores del mercado.
- Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine”.

Es trascendente la limitación que impone el apartado 2. del mismo artículo: “El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase. En los bienes inmuebles con

precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio”.

El apartado 3 del artículo 23 contiene una remisión normativa, que se contuvo asimismo en los textos catastrales anteriores al texto refundido, y su tenor literal establece que “reglamentariamente, se establecerán las normas técnicas comprensivas de los conceptos, reglas y restantes factores que, de acuerdo con los criterios anteriormente expuestos y en función de las características intrínsecas y extrínsecas que afecten a los bienes inmuebles, permitan determinar su valor catastral”.

Igualmente, los artículos 25 y 27 del mismo texto legal remiten a una norma reglamentaria tanto las condiciones en las que las ponencias de valores deben recoger los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, como las relativas a la propia elaboración de aquéllas.

Para dar cumplimiento a dichas previsiones, se aprueban las normas técnicas de valoración catastral.

En concreto, en materia de bienes inmuebles urbanos, permanece vigente el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Este Real Decreto es el resultado de la evolución de la normativa técnica de valoración catastral, representada por las siguientes normas que la preceden:

- Orden del Ministerio de Hacienda de 22 de septiembre de 1982, por la que se aprueban las normas técnicas para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana. (BOE n. 238 de 5/10/1982).
- Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de junio de 1983, por la que se dictan normas sobre cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, de aplicación en la revisión de los valores catastrales de los bienes de naturaleza urbana. (BOE n. 147 de 21/6/1983).

- Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 3 de julio de 1986, sobre normas técnicas para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana. (BOE n. 165 de 11/7/1986).
- Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1989, por la que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de los valores del suelo y de las construcciones, para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. (BOE n. 313 de 30/12/1989).

La estructura del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, es la siguiente: 4 artículos, una disposición transitoria, una derogatoria, y cuatro finales, y Anexo compuesto por, a su vez, 4 capítulos:

- Capítulo I. Ámbito de aplicación y definiciones. Comprende las Normas 1 y 2.
- Capítulo II. Normas Técnicas de valoración para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Comprende las Normas 3 a 14.
- Capítulo III. Cuadro Marco de valores del suelo y de las construcciones. Comprende las Normas 15 a 20.
- Capítulo IV. Coordinación. Comprende las Normas 21 a 24.

Se añade, además, el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones: cuadro al que hace referencia la Norma 20; norma a la que, a su vez, remite la Norma 11.

Tal como se recoge en la Norma 2 del Anexo del Real Decreto 1020/1993, el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones es el “conjunto de reglas, criterios y valores básicos que permiten calcular los valores del suelo y de las construcciones en actuaciones valorativas masivas, garantizan una adecuada coordinación de los mismos y hacen posible su obtención por medios informáticos”.

La misma Norma 2 establece que “se denominan normas técnicas para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana al conjunto de

conceptos, reglas y criterios que han de regir para la valoración de dichos bienes”.

En sentido estricto, las normas técnicas se contienen en el Capítulo II del Anexo del Real Decreto 1020/1993, cuyo contenido es el siguiente:

- Norma 3. Metodología General. Establece como referencia para el cálculo del valor catastral el valor de mercado, y remite a la formulación de la Norma 16.
- Norma 4 y 5 de Suelo y Construcciones, están derogadas en la práctica por la actual redacción del TRLCI.
- Norma 6. Delimitación del suelo de naturaleza urbana. Establece la obligación de determinar, en aplicación de los actuales artículos 6 y 7 del TRLCI, el suelo que tiene la naturaleza urbana a efectos catastrales.
- Norma 7. División en polígonos de valoración. Criterios de establecimiento de los polígonos de valoración, en las ponencias de valores.
- Norma 8. Valores de suelo. Definiciones. Establece distintas clases de valores de suelo (polígono, calle, parcela) actualmente interpretadas en forma de valores de polígono y zonas de valor por la normativa interna sobre ponencias de valores.
- Norma 9. Valoración del suelo. Establece como criterio general la valoración por repercusión, la formulación para el cálculo del valor unitario, y las distintas circunstancias de definición de unos y otros.
- Norma 10. Coeficientes correctores del valor del suelo. Remite el campo de aplicación de los coeficientes a la ponencia de valores, y define su valor y definición.
- Norma 11. Valor de las construcciones. Definiciones. Refiere la necesidad de coordinación, la formulación del valor de las construcciones, y la definición de la superficie construida a los efectos catastrales.
- Norma 12. Valoración de las construcciones. Establece como método valorativo el del coste de reposición.

- Norma 13. Coeficientes correctores del valor de las construcciones. Establece el valor de los coeficientes necesarios para la determinación del coste de reposición de las construcciones, en función de su antigüedad y estado de conservación.
- Norma 14. Coeficientes correctores conjuntos de los valores del suelo y de las construcciones. Se definen por características extrínsecas e intrínsecas que afectan por igual al suelo y a las construcciones.

Estas normas técnicas de valoración catastral referidas a los bienes inmuebles urbanos se completan con el Cuadro Marco de valores del suelo y de las construcciones (Capítulo III) y los criterios de Coordinación (Capítulo IV) recogidos en el Real Decreto 1020/1993, así como con las Órdenes Ministeriales por las que se aprueban los módulos de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales.

En sentido menos estricto, y referido también a los bienes inmuebles urbanos, son también normas técnicas las disposiciones, de distinto rango normativo, que ayudan a la determinación del valor catastral. Así, cabe destacar la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a los efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la Disposición transitoria primera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. La orden establece los módulos que pueden ser aplicados en la valoración catastral del suelo que adquiera o haya adquirido la naturaleza urbana al ser clasificado por el planeamiento como urbanizable, siempre que haya sido incluido en sectores o ámbitos delimitados, cuente con determinaciones de ordenación detallada y hasta tanto se produzca la aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle.

Completan las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles urbanos las instrucciones y circulares de la Dirección General del Catastro:

- Circulares sobre ponencias de valores. Contienen entre sus Instrucciones los criterios de valoración del suelo, recogiendo el criterio de valoración del



suelo por repercusión como norma general; los casos de valoración del suelo por unitario; normas para la valoración de equipamientos, dotaciones, zonas verdes; suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable; y en otras Instrucciones, los campos de aplicación de los coeficientes correctores del Real Decreto 1020/1993.

Especial mención merece la Circular 12.04 de 2004 sobre Ponencias de Valores, que sirvió para la armonización y homogeneización de los criterios, y pautas de actuación en relación con la redacción de las Ponencias de Valores. Una de las modificaciones más importantes de esta Circular se refiere a que los datos urbanísticos necesarios para la valoración catastral pasan a constituir un dato propio de cada uno de los inmuebles, por lo que en lo sucesivo no se encontrarán contenidos en las Ponencias.

Esta medida permite el mantenimiento autónomo de dichos datos urbanísticos, y asimismo pretende favorecer una más estrecha actualización de los valores catastrales que deban modificarse como consecuencia de las modificaciones del planeamiento urbanístico; en efecto, este cambio en el modelo de datos permite trasladar al mantenimiento catastral ordinario la determinación de los parámetros urbanísticos que tengan importancia en la valoración catastral, de modo que no se produzca interferencia alguna con la redacción de las ponencias.

Además, la Circular otorga una gran importancia a la homogénea definición del mapa de valores al establecerse unas zonas de valor a nivel municipal dentro de un rango más amplio de ámbito nacional, compuesto por sesenta tramos, con objeto de fortalecer el proceso de coordinación, facilitar la asignación de los valores en las Ponencias, ya que la asignación de coeficientes de banda se realizará de modo automático, y al tiempo, favorecer el mantenimiento de las Ponencias de Valores.

El modelo descrito se basa en la estabilidad de las zonas de valor (R y U), de forma que se mantenga con el paso del tiempo la correspondencia establecida con los valores de mercado. Es por ello necesaria la actualización permanente de los valores asignados a cada una de las sesenta jerarquías en proporción a la evolución del mercado inmobiliario,

actualización que se viene realizando anualmente mediante las Circulares correspondientes.

- Instrucciones y Circulares sobre criterios de valoración singularizada. En cumplimiento de la previsión de la Norma 12 del Real Decreto 1020/1993, que establece que cuando las especiales características de una construcción no permitan su identificación con alguno de los tipos definidos en el cuadro de la Norma 20, ni su asimilación a ninguna de las tipologías descritas, se realizará una valoración singularizada utilizando el método valorativo que prevea la ponencia de valores. La Dirección General del Catastro dicta Instrucciones y Circulares con los criterios de valoración singularizada que deben contener las ponencias de valores.

Todo este compendio normativo viene a dar seguridad y sustento al valor catastral, el cual se define, de acuerdo con el artículo 22 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, como *“(...) el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones”*.

Es también necesario tener en cuenta que la valoración catastral es universal: siempre existe un valor catastral para los bienes inmuebles, estén o no en el mercado. Lo que la Ley pretende es dotar de valor todos los bienes inmuebles, y la limitación al valor de mercado lo es respecto de la posible entrada de los mismos en él, puesto que todos son susceptibles de entenderse inmersos en el mercado inmobiliario.

18.2. Valores de repercusión y unitario.

Las diferencias teóricas entre el valor unitario de repercusión del suelo (a partir de ahora, valor de repercusión del suelo) y el valor unitario del suelo cobran especial importancia cuando se habla de distribución espacial de valores urbanos.

El valor unitario de suelo se expresa en forma de unidades monetarias (euros) por unidad superficial (metros cuadrados de suelo). El valor de

repercusión del suelo también se expresa en forma de unidades monetarias (euros) por unidad superficial (metros cuadrados), pero esta vez, de construcción real o potencial de determinado uso.

Cuando se habla de distribuciones espaciales del valor del suelo urbano podemos hablar de dos grandes mercados de suelo:

- Mercados de valores unitarios de suelo. Este tipo de mercado es muy característico de urbanizaciones de edificación residencial unifamiliar aislada y de polígonos industriales. El suelo se compra y se vende en términos de superficie absoluta, esto es, por metro cuadrado de superficie de terreno. Esta definición del valor del suelo es muy propia también de los suelos urbanizables, en los que el planeamiento establece un uso y una edificabilidad bruta, no existen edificabilidades concretas, y en los que no se conoce aún la proporción entre parcela bruta y parcela neta. El valor unitario de suelo es el más adecuado para establecer mapas espaciales de distribución de valores de suelo en este tipo de mercado.
- Mercados de valores de repercusión de suelo. En ellos, el valor del suelo está profundamente influenciado por la calificación y aprovechamiento (uso y edificabilidad) que le es fijado por el planeamiento; es decir, que la superficie construida o susceptible de ser construida, y el uso al que se destina, determinan su valor. En este tipo de mercados alcanza todo su sentido el aprovechamiento idóneo, esto es, el principio de mayor y mejor uso, por el que el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.

En este tipo de mercados, la distribución espacial de valores del suelo debe quedar representada en forma de mapas de valores de repercusión por usos.

El valor de repercusión reconoce de forma explícita la relación de dependencia de los mercados de productos inmobiliarios de distintos usos, puesto que el valor del suelo se pone en relación a los mismos factores que

definen los productos (uso e intensidad). Es por tanto el indicador más adecuado para representar mapas espaciales de valor del suelo en municipios de cierta dinámica inmobiliaria.

Aunque la teoría y la práctica avalen el mejor uso de uno u otro tipo de valor en la formación de mapas espaciales de valores, lo cierto es que entre ambos existe una relación matemática que permite la conversión. Y además, todos los métodos de valoración del suelo, y en particular, el método residual en sus distintas modalidades, son utilizables para la obtención de valores unitarios (euros por metro cuadrado de suelo) y de repercusión (euros por metro cuadrado de construcción real o teórica).

La expresión teórica que relaciona valores de repercusión y valores unitarios es la siguiente:

$$VU = VR0 \times E0 + VR1 \times E1 + VR2 \times E2 + \dots$$

En la que:

- VU: valor unitario de suelo, expresado en euros por metro cuadrado de suelo.
- VR0, VR1, VR2: valores de repercusión diferenciados por usos, en euros por metro cuadrado de construcción.
- E0, E1, E2: edificabilidades diferenciadas por usos, en metros cuadrados de construcción por cada metro cuadrado de suelo, donde la edificabilidad puede ser la teórica o la real, según el caso.

18.3. Valor del suelo.

La Norma 3 (Metodología general) del Real Decreto 1020/1993, establece que “el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana estará integrado por el valor del suelo y el de las construcciones, si las hubiere”.

De acuerdo con el artículo 7.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, “Se entiende por suelo de naturaleza urbana:

- a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.

- b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados, y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.
- c) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.
- d) El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.
- e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- f) El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales”.

De acuerdo con la Norma 9 del RD 1020/1993, la regla general, es que: “...el suelo, edificado o sin edificar, se valore por el valor de repercusión definido euros por metro cuadrado de construcción real o potencial, salvo en los casos siguientes, en que se podrá valorar por unitario, definido en euro por metro cuadrado de suelo:

- a) Cuando las circunstancias de reducido tamaño del suelo de naturaleza urbana, número de habitantes, inexistencia o escasa actividad del mercado inmobiliario lo aconsejen, y así se justifique en la ponencia de valores.
- b) Cuando se trate del suelo de las urbanizaciones de carácter residencial en edificación abierta, tipología unifamiliar; del destinado a usos dotacionales,



tales como deportivos, sanitarios, religiosos, etc., y de aquellos otros destinados a sistemas generales del territorio.

c) Cuando por la complejidad u otras circunstancias contempladas en la ponencia de valores no fuera aconsejable utilizar el valor de repercusión.

d) Cuando se trate de suelo de uso industrial, situado en urbanizaciones (consolidadas o sin consolidar) con dicha tipología, y cuando exista indefinición de la edificabilidad o ésta sea consecuencia del tamaño de las parcelas o del volumen de las construcciones.

e) El suelo sin edificar, cuando las circunstancias propias del mercado o del planeamiento lo exijan”.

Para facilitar las valoraciones masivas, cada polígono estará identificado con un área económica homogénea y llevará inherente la asignación de un módulo básico de repercusión (MBR) y una banda de coeficientes o, en su caso, un intervalo de valores unitarios a aplicar.

De acuerdo con la Norma 8 del RD 1020/93 se definen en cada polígono unos valores básicos, unitarios (VUB) y/o de repercusión (VRB), que son valores de referencia y vienen a representar o expresar las circunstancias medias del polígono. Por otro lado a nivel de calle, tramo de calle, zona o paraje, se determinarán unos valores (de repercusión VRC y unitario VUC de calle), que servirán para el cálculo de los valores individualizados aplicables a cada finca. Y por último los valores en parcela (de repercusión VRP y unitario VUP), que servirán para obtener el valor del suelo en una parcela o finca concreta. Son los valores de cálculo.

En el caso de parcelas sin edificar, el suelo se puede valorar aplicando el valor de repercusión sobre la construcción teórica o susceptible de edificarse en las mismas, de acuerdo con los criterios de cómputo de edificabilidades que establezca la ponencia de valores; o mediante la aplicación del valor unitario de suelo a la superficie de las parcelas.

En el caso de parcelas subedificadas que se valoren por repercusión, ésta podrá aplicarse a los metros cuadrados de construcción susceptibles de

edificarse en las mismas, o a los metros cuadrados de construcción realmente edificada.

El Real Decreto 1020/1993 explicita que cuando se valoren parcelas cuya superficie realmente construida sea mayor que la que puede deducirse de la ponencia de valores como susceptible de edificarse, el valor de repercusión podrá aplicarse sobre dicha superficie realmente construida, con las correcciones que, en su caso, procedan.

18.4. Valor de las construcciones.

De acuerdo con el artículo 7.4 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, “A efectos catastrales, tendrán la consideración de construcciones:

- a) Los edificios, sean cualesquiera los materiales de que estén contruidos y el uso a que se destinen, siempre que se encuentren unidos permanentemente al suelo y con independencia de que se alcen sobre su superficie o se hallen enclavados en el subsuelo y de que puedan ser transportados o desmontados.
- b) Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce, considerándose como tales, entre otras, los diques, tanques, cargaderos, muelles, pantalanes e invernaderos, y excluyéndose en todo caso la maquinaria y el utillaje.
- c) Las obras de urbanización y de mejora, tales como las explanaciones, y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, como son los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, los campos para la práctica del deporte, los estacionamientos y los espacios anejos o accesorios a los edificios e instalaciones.

No tendrán la consideración de construcciones aquellas obras de urbanización o mejora que reglamentariamente se determinen, sin perjuicio de que su valor deba incorporarse al del bien inmueble como parte inherente al valor del suelo, ni los tinglados o cobertizos de pequeña entidad.”

La Norma 12 del Real Decreto 1020/1993 establece que para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual. Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción. Dicho coste actual debe tener en cuenta circunstancias como el uso, la calidad, el carácter histórico-artístico, la antigüedad, el estado de conservación, y otras, establecidas en el mismo Real Decreto.

La Norma 11 del Real Decreto 1020/1993 (Valor de las construcciones. Definiciones) establece que la asignación de un área económica homogénea lleva inherente la asignación de un módulo básico de construcción (MBC), definido en euros por metro cuadrado, al que se le aplicará, para determinar el coste actual, el coeficiente del cuadro que se menciona en la Norma 20 que corresponda, resultando un valor en euros por metro cuadrado para cada tipo de construcción.

El valor de una construcción será, por tanto, el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido a partir del cuadro, por los coeficientes correctores del valor de las construcciones definidos en la Norma 13 y por los coeficientes correctores conjuntos de suelo y construcción de la Norma 14, que le fueran de aplicación.

Entendiéndose como superficie construida la superficie incluida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos se computarán al 50 por 100 de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100 por 100.

En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

En relación al módulo MBC, el Real Decreto 1020/1993 establece en la Norma 15 (Metodología General) que, puesto que la realización de valoraciones masivas precisa un procedimiento que facilite los trabajos a realizar, de una

forma mecánica y fácilmente informatizable, se definirán unas áreas económicas homogéneas del suelo y de las construcciones, a las que se asignarán un módulo básico de repercusión de suelo (MBR), unos coeficientes para cada uso y un módulo básico de construcción (MBC). Las áreas económicas homogéneas, delimitan zonas geográficas en las que el mercado inmobiliario, tanto en su componente suelo como en su componente construcción, tiene una similitud en sus características que permite obtener una modulación de su comportamiento.

18.5. Coeficientes correctores de aplicación al valor del suelo.

La Norma 10 del Real Decreto 1020/1993 establece los coeficientes correctores del valor del suelo, cuyo campo de aplicación debe definirse en la correspondiente ponencia de valores. Pudiendo ser todos ellos de aplicación en la valoración del suelo por unitario, y solo los dos primeros (A y B) en la valoración por repercusión, dado que dicho valor, lleva incluidos la mayoría de los condicionantes, tanto intrínsecos como extrínsecos.

Se determinan los siguientes coeficientes correctores:

Coeficiente A. Parcelas con varias fachadas a vía pública. Para la valoración de parcelas con más de una fachada y formando una o más esquinas se tendrá en cuenta los siguientes coeficientes:

- Dos fachadas, 1,10.
- Tres o más fachadas, 1,15

Coeficiente B. Longitud de fachada. En las parcelas cuya longitud de fachada sea inferior a la mínima establecida por el planeamiento, se aplicará un coeficiente corrector igual a L/LM , siendo L la longitud de la fachada y LM la longitud mínima definida por el planeamiento o, en su caso, por la ponencia de valores correspondiente. En ningún caso se aplicará un coeficiente inferior a 0,60.

Coeficiente C. Forma irregular. Cuando las características geométricas de una parcela impidan o dificulten la obtención del rendimiento previsto en el planeamiento, se aplicará un coeficiente corrector de 0,85.

Coeficiente D. Fondo excesivo. En parcelas ordenadas para edificación en manzana cerrada con exceso de fondo sobre aquel que permita agotar las condiciones de edificabilidad definidas por el planeamiento o, en su caso, sobre el fondo normal en la localidad, se aplicará a este exceso el coeficiente reductor $1/n+1$, siendo “n” el número de plantas de edificación permitidas en la calle de mayor valor unitario.

Coeficiente E. Superficie distinta a la mínima. En parcelas ordenadas para edificación abierta, con superficie S distinta de la mínima (SM) establecida por el planeamiento o, en su defecto, por la costumbre, se podrán aplicar los siguientes coeficientes:

$S/SM < 1$ 0,80 (aplicable a toda la superficie).

$1 \leq S/SM \leq 2$ 1,00.

$2 < S/SM$ 0,70 (aplicable a la superficie que exceda de 2 SM).

Coeficiente F. Inedificabilidad temporal. En caso de parcelas o subparcelas no edificadas que, por circunstancias urbanísticas o legales, debidamente justificadas, resulten total o parcialmente inedificables, y mientras subsista esta condición, se aplicará a la parte afectada el coeficiente 0,60, salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la ponencia de valores correspondiente.

Coeficiente G. Afección a suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. En los terrenos sin edificar calificados en el planeamiento con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, se aplicará un coeficiente corrector de 0,70.

No obstante lo anterior, es habitual en la práctica que en las ponencias de valores se establezcan coeficientes distintos de los anteriores, aplicables sobre los valores de suelo finales, para la valoración del suelo pendiente de desarrollo urbanístico.

Es preciso también hacer mención al artículo 25 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, según el cual “las ponencias de valores podrán

contener, en los términos que reglamentariamente se establezcan, los elementos y criterios necesarios para la valoración de los bienes inmuebles que, por modificación de planeamiento, adquieran la clase a que se refiere dicha ponencia con posterioridad a su aprobación, a cuyo efecto establecerán las bandas de valores que, en función de tipologías, usos, aprovechamientos urbanísticos y grados de desarrollo del planeamiento y convenientemente coordinados con los del resto del municipio, puedan asignarse a los bienes inmuebles afectados”.

Para las ponencias de valores totales que se redacten para ser aprobadas en el ejercicio 2007 y posteriores, así como para las ponencias de valores parciales que se aprueben como complemento de las mismas, se introducen los coeficientes U.A. (Unidad de Actuación) y N.U. (No urbanizado) para la valoración de los suelos pendientes de desarrollo incluidos en ámbitos de ejecución o gestión.

18.6. Tipologías edificatorias.

Según se establece en la Norma 14.2: “Con el fin de posibilitar la realización de valoraciones masivas, las construcciones se clasificarán de acuerdo con el cuadro al que se refiere la Norma 20 de este Real Decreto.”

La Norma 20 establece, en consecuencia, los valores del coeficiente a aplicar a cada construcción en atención a su tipología constructiva (uso, clase y modalidad) y categoría (9 posibilidades, más tres categorías extraordinarias 1A, 1B y 1C, que incrementan el de la categoría 1 en un 50, un 30 y un 15 por 1100, respectivamente).

De entre todas estas tipologías constructivas se determina como unidad de medida la correspondiente al Uso: Residencial, Clase: Viviendas colectivas de carácter urbano, Modalidad: En manzana cerrada y Categoría: 4 (Tipología 1.1.2.4), otorgándole como coeficiente 1,00 y refiriendo el resto de las tipologías como un porcentaje sobre la misma.

En los coeficientes del cuadro correspondientes al Uso: Residencial, Clase: Viviendas colectivas de carácter urbano, Modalidad: En manzana cerrada (1.1.2) y Uso: Residencial, Clase: Viviendas unifamiliares de carácter urbano,

Modalidad: Edificación aislada o pareada (1.2.1) se considera incluida la parte proporcional de obras accesorias tales como cerramientos, jardinería interior, obras de urbanización interior, zona de juegos, etc., no estando incluido el coste de las piscinas, campos de tenis o de otros deportes o cualquier otro tipo de instalaciones especiales.

En las instalaciones hoteleras se considera incluida la parte proporcional del coste de instalaciones de piscinas, mini-golf, deportes, etc., no estando incluidas las edificaciones anejas destinadas a otros usos como galerías comerciales, discotecas, etc.

No obstante lo establecido en los dos párrafos anteriores, cuando la importancia de dichas instalaciones accesorias sea elevada en relación a la superficie de la edificación principal, se valorarán aparte o aumentando la categoría que le correspondiese.

En la modalidad (10.3.5); Uso: Edificios Singulares, Clase: De carácter especial, Modalidad: Jardinería; se contemplan las obras de infraestructura necesarias para la adecuación del terreno al destino indicado en jardines, tanto públicos como privados.

Cuando en la tipificación de un edificio existan locales en los que el uso a que están destinados no corresponda a su tipología constructiva (por ejemplo, oficinas ubicadas en locales de vivienda, comercio en viviendas, etc.), se aplicará a dichos locales el valor que corresponda a su tipología constructiva. Cuando se encuentren garajes, trasteros o locales en estructura en otros tipos diferentes al residencial se podrán tipificar en la modalidad 1.1.3.

No obstante lo anterior, la Norma 12 prevé que cuando las especiales características de una construcción no permitan su identificación con alguno de los tipos definidos en el cuadro de tipologías de la Norma 20, ni su asimilación a ninguna de las tipologías descritas, se realizará una valoración singularizada, utilizando el método valorativo que prevea la ponencia de valores.

18.7. Coeficientes correctores de aplicación al valor de las construcciones.

Los coeficientes correctores del valor de las construcciones se definen en la Norma 13, la cual remite a la ponencia de valores para su campo de aplicación:

Coeficiente H. Antigüedad de la construcción. El valor tipo asignado se corregirá aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva.

El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores.

Dicha ponencia podrá contemplar los casos de reformas que no puedan interpretarse como rehabilitación integral, a efectos de la aplicación de este coeficiente.

Asimismo, podrá incluir una relación de edificios a los que el mismo no sea de aplicación.

No obstante las tablas de depreciación del RD 19020/93 tienen en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva del mismo, pero no contemplan las mejoras que se hayan producido en la construcción como consecuencia de reformas realizadas. Reformas que provocan la prolongación de la vida útil de las construcciones afectando al valor catastral del inmueble y que no deben confundirse con las obras de conservación y mantenimiento necesarias para garantizar las mínimas condiciones de uso y funcionalidad de las edificaciones. Es por ello que la Circular 04.04/2016/P introduce el concepto de estado de vida de la construcción, atributo que pasa a formar parte de los datos catastrales, vinculado a las reformas realizadas en una construcción y que suponen una prolongación de su vida útil.

Este nuevo criterio será de aplicación para las ponencias de valores totales que se aprueben a partir de 2016, así como para la elaboración y mantenimiento de los mapas de valores de suelo y demás trabajos vinculados con el cálculo del valor de referencia.

Coeficiente I. Estado de conservación. Adopta diferente valores:

- Normal (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes): 1,00.
- Regular (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,85.
- Deficiente (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,50.
- Ruinoso (construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina): 0,00.

18.8. Coeficientes correctores del valor de la suma del valor del suelo y de las construcciones.

De acuerdo con la Norma 14 del Real Decreto 1020/1993, determinadas características intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles afectan de igual forma al suelo y a las construcciones, por lo que los coeficientes correctores que hacen referencia a las mismas deben ser aplicados a los valores de uno y otras, son los siguientes:

Coeficiente J. Depreciación funcional o inadecuación. Aplicable en caso de construcción, diseño, instalaciones o usos inadecuados: 0,80.

Coeficiente K. Viviendas y locales interiores. En aquellas viviendas y locales considerados con interiores, por abrir todos sus huecos de luces a patios de parcela (no de manzana) en edificación cerrada: 0,75.

Coeficiente L. Fincas afectadas por cargas singulares. En caso de fincas con cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos o estar incluidas en catálogos o planes especiales de protección, se podrán aplicar los siguientes coeficientes, en función del grado de protección:

- Protección integral (la naturaleza de la intervención posible es la de conservación; se permiten obras de reparación, restauración, mantenimiento o consolidación de sus elementos): 0,70.
- Protección estructural (la naturaleza de la intervención posible es la de cambio de uso o redistribución): 0,80.
- Protección ambiental (la naturaleza de la intervención posible es la de renovación por vaciado o sustitución interior incluso la reproducción formal del cerramiento exterior): 0,90.

Este coeficiente no será de aplicación en caso de que se permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condiciones tales como acabados exteriores, ritmos de huecos u otras similares.

Coeficiente M. Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco. Para fincas afectadas por futuros viales, inconcreción urbanística, expropiación, reparcelación, compensación o fuera de ordenación por uso, y mientras persista tal situación, que deberá ser justificada anualmente, se aplicará el coeficiente 0,80, salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la ponencia de valores correspondiente.

Cuando se trate de suelo sin edificar o suelo valorado por unitario, de acuerdo con lo preceptuado en la Norma 9 precedente, este coeficiente será incompatible con el coeficiente F) de la Norma 10.

Coeficiente N. Apreciación o depreciación económica. Este coeficiente se aplicará para adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas precedentes a la realidad del mercado inmobiliario, evaluando casos de sobreprecio en el producto inmobiliario -por razones contrastadas de alta demanda en el mercado, inexistencia de otro producto similar, por alta calidad en las características constructivas- y también para evaluar un bajo precio -por falta de mercado y caída en desuso.

Su aplicación habrá de ser justificada en la ponencia de valores, con aprobación expresa de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Urbana, con referencia a los criterios que la presidan y a las cuantías correspondientes, que podrán ser las siguientes:

Situaciones de apreciación: $1,80 \geq N > 1,00$.

Situaciones de depreciación: $1,00 > N \geq 0,50$.

Cuando concurren dos o más coeficientes conjuntos de suelo y construcción, sólo se podrá aplicar uno de ellos, salvo en el caso de los coeficientes J) y N) que son compatibles entre sí y con cualquier otro. En los demás casos de concurrencia se optará por el que represente mayor disminución del valor.

En cualquier caso, el campo de aplicación de estos coeficientes correctores deberá ser definido en la ponencia de valores.

Bibliografía:

Referencias normativas:

- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a los efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la Disposición transitoria primera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.
- Circular 12.04/04, de 15 de diciembre, sobre ponencias de valores.
- Circular 04.04/2016/P, de 26 de mayo, sobre el criterio para la consideración del coeficiente de antigüedad en los casos de reforma que no puedan interpretarse como reconstrucción o rehabilitación integral a incluir en las ponencias totales y para el valor de referencia.

Artículos y documentos:



- Revista CT/Catastro N° 45. *La valoración de bienes inmuebles. Normativa del proceso.* Dolores Aguado Fernández.
- Revista CT/Catastro N° 48. *La Ley del Catastro Inmobiliario (I).* Jesús Salvador Miranda-Hita

Tema 19

Valoración catastral II. La evolución del valor de los bienes inmuebles rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. La renovación del catastro rústico. La determinación del valor catastral de los bienes inmuebles rústicos según el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Valor del suelo rústico. Valor de las construcciones en suelo rústico. Valor del suelo ocupado por las construcciones en suelo rústico.

19.1. La evolución del valor de los bienes inmuebles rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

La reforma institucional y legislativa impulsada por la entrada en vigor de la Constitución Española de 27 de diciembre de 1978 supuso la adaptación a un nuevo modelo de estado, fuertemente descentralizado. Consolidado el proceso autonómico y sentadas las bases del nuevo sistema de organización territorial se inició la reforma en el ámbito local, con la aprobación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Tres años más tarde, se aprobó la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, que estableció un nuevo sistema de financiación para la Haciendas Locales, amparado en los principios de autonomía y suficiencia financiera consagrados en la Constitución y recogidos en la Ley 7/1985.

En la Ley 39/1988 se crearon tres grandes impuestos para financiar a los Entes Locales: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre Actividades Económicas y el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica. El sistema impositivo local se completó con la creación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y con el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

La implantación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles supuso la supresión de la antigua Contribución Territorial Rústica y Pecuaria.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles comenzó a exigirse en todo el territorio nacional a partir del 1 de enero de 1990.

Actualmente el Impuesto sobre Bienes Inmuebles se regula en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto



refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y desempeña un papel fundamental en la financiación de los municipios españoles.

Según el artículo 61 del citado texto refundido, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles grava la titularidad de los siguientes derechos atendiendo al orden de prevalencia establecido en el caso de que confluyan varias modalidades:

- a) Concesión administrativa.
- b) Derecho real de superficie.
- c) Derecho real de usufructo.
- d) Derecho de propiedad.

La normativa reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles siempre ha estado estrechamente vinculada a la normativa catastral, a pesar de que ambas normativas se regulen por separado desde la aprobación de la Ley 48/2002 del Catastro Inmobiliario y de la Ley 51/2002, de reforma de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

De hecho, actualmente a efectos del impuesto, tienen la consideración de bienes inmuebles rústicos los definidos como tales en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

Además, el valor de los bienes inmuebles a efectos del Impuesto siempre ha estado ligado a su valor catastral, ya que según el artículo 65 del Real Decreto Legislativo 2/2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, la base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles.

19.1.1 Causas de la baja recaudación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en el ámbito rústico.

A nivel nacional, la recaudación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en el ámbito rústico, apenas supone el 3,37% del total de la recaudación de la cuota

líquida, frente al 92,77% del IBI de urbana y el 3,86% del IBI de bienes inmuebles de características especiales. ¹

La baja recaudación del impuesto en el ámbito rústico se debe fundamentalmente a los siguientes factores:

1. A que el suelo rústico se valora con unos tipos evaluatorios que proceden del año 1989 y que fueron calculados para el quinquenio 1983-1987.
2. Al grado de actualización de la titularidad catastral en el ámbito rústico.
3. Al reducido número de contribuyentes en el ámbito rústico debido al gran porcentaje de bienes inmuebles rústicos que están exentos o no sujetos.

En cuanto a las no sujeciones, hay que destacar lo contemplado en el artículo 14 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes:

Los montes del dominio público forestal son inalienables, imprescriptibles e inembargables y no están sujetos a tributo alguno que grave su titularidad.

Dicho precepto tiene mucha importancia ya que la superficie que ocupan los Montes de Utilidad Pública es una parte muy significativa del ámbito forestal.

Además, en el ámbito forestal destacan las siguientes exenciones reguladas en el artículo 62 del Real Decreto Legislativo 2/2004 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales:

1. *Estarán exentos los siguientes bienes inmuebles:*
 - b) *Los bienes comunales y los montes vecinales en mano común.*
 - f) *La superficie de los montes poblados con especies de crecimiento lento reglamentariamente determinadas, cuyo principal aprovechamiento sea la*

¹ Datos calculados para el año 2022 extraídos de los datos publicados en el Portal de la Dirección General del Catastro en el apartado Estadística del Impuesto sobre Bienes Inmuebles http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/estadistica_6.asp

madera o el corcho, siempre que la densidad del arbolado sea la propia o normal de la especie de que se trate.

2. Asimismo previa solicitud, estarán exentos:

c) La superficie de los montes en que se realicen repoblaciones forestales o regeneración de masas arboladas sujetas a proyectos de ordenación o planes técnicos aprobados por la Administración forestal.

Esta exención tendrá una duración de 15 años, contados a partir del periodo impositivo siguiente a aquel en que se realice su solicitud.

Sin embargo, la exención más destacada en el ámbito rústico es la regulada en el apartado 4 del artículo 62 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales:

4. Los ayuntamientos podrán establecer, en razón de criterios de eficiencia y economía en la gestión recaudatoria del tributo, la exención de los inmuebles rústicos y urbanos cuya cuota líquida no supere la cuantía que se determine mediante ordenanza fiscal, a cuyo efecto podrá tomarse en consideración, para los primeros, la cuota agrupada que resulte de lo previsto en el apartado 2 del artículo 77 de esta ley.

El apartado 2 del artículo 77 dispone a su vez lo siguiente:

2. Los ayuntamientos podrán agrupar en un único documento de cobro todas las cuotas de este impuesto relativas a un mismo sujeto pasivo cuando se trate de bienes rústicos sitos en un mismo municipio.

Es decir, se establece la posibilidad de fijar para los bienes inmuebles rústicos un mínimo exento mediante ordenanza fiscal, para lo que podrá tomarse en consideración o no, la cuota agrupada de recibos para un mismo sujeto pasivo en un mismo municipio.

Por tanto, en el caso de que se regule dicha exención por ordenanza fiscal, las zonas de minifundio tendrán mayor probabilidad de estar exentas que las zonas de latifundio.

19.1.2 Factores que influyen en la evolución del valor de los bienes inmuebles rústicos a efectos del impuesto ²

La evolución del valor de los bienes inmuebles rústicos a efectos del impuesto se debe analizar desde dos perspectivas, atendiendo a la variación de su base imponible (valor catastral) así como a la variación de la recaudación (cuota líquida).

Las diferentes modificaciones que se han producido en la normativa catastral y tributaria son determinantes en los incrementos de valor que a efectos del impuesto han experimentado los bienes inmuebles rústicos.

La base imponible y la cuota líquida nacionales marcan una tendencia anual ascendente desde el año 1990.

Entre los años 1990 y 2002 el valor catastral en el ámbito rústico creció un 164,1 % y la cuota líquida creció un 191 %, a pesar de que se seguían empleando los mismos tipos evaluatorios vigentes del año 1989. Dicho aumento se debió por un lado a las renovaciones del Catastro de Rústica, donde de manera paulatina y por municipios, se llevó a cabo la actualización jurídica, física y económica de las fincas rústicas, así como a los coeficientes de actualización aprobados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado. En el ámbito rústico hay que destacar el incremento del 50% que se aplicó a los bienes inmuebles de naturaleza rústica para el periodo impositivo de 1991, lo que incrementó considerablemente el número de contribuyentes no exentos en el ámbito rústico, al superarse el límite mínimo de tributación que se establecía en la Ley 39/88 reguladora de las Haciendas Locales, el cual además se duplicó para el año 1991.

Desde el año 2006 las principales variaciones de la base imponible nacional se deben fundamentalmente a la incorporación del valor catastral de las

² Los datos entre los años 1990 y 2002 han sido extraídos del artículo de la revista CT Catastro, Miranda Hita. Jesús. El Catastro y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Los datos entre los años 2006-2022 han sido extraídos del apartado 'Estadística del Impuesto sobre Bienes Inmuebles' publicado en el Portal de la Dirección General del Catastro http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/estadistica_6.asp



construcciones al ámbito rústico, así como a los cambios en la consideración de bienes inmuebles rústicos a efectos catastrales.

La consideración de bienes inmuebles rústicos a efectos catastrales ha ido variando a lo largo del tiempo. Así en la Ley 39/88 reguladora de las Haciendas Locales, únicamente se consideraban bienes inmuebles rústicos las construcciones agrarias, que situados en los terrenos de naturaleza rústica, fueran indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales. Sin embargo, a partir de la Ley 48/2002 del Catastro Inmobiliario, se vincula el carácter urbano o rústico de la construcción a la naturaleza de su suelo. No obstante en la disposición transitoria primera del Real Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se establece una excepción a su aplicación, ya que “las construcciones ubicadas en suelo rústico que no resulten indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, mantendrán su naturaleza urbana hasta la realización, con posterioridad al 1 de enero de 2006, de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, cualquiera que sea la clase de inmuebles a los que éste se refiera, o de carácter parcial que los incluya expresamente”.

De este modo, conforme se vayan realizando dichos procedimientos de valoración colectiva de carácter general o parcial, se irán incorporando los valores de dichas construcciones al valor de los bienes inmuebles rústicos.

Otro cambio a resaltar en la consideración de bienes inmuebles rústicos a efectos catastrales, es la incorporación al ámbito rústico de los suelos urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que no se hayan establecido las condiciones de ordenación detallada o pormenorizada.

El valor catastral de las construcciones en suelo de naturaleza rústica ha ido variando con el paso de los años. Así antiguamente, las construcciones indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales no disponían de valor catastral ya que la normativa aplicable no



contemplaba la posibilidad de valorarlas en municipios con ponencia anterior al año 2006.

La valoración de las construcciones indispensables se viene realizando desde el año 2006 en aquellos municipios en los que se ha llevado a cabo un procedimiento de valoración colectiva de construcciones rústicas conforme a las reglas de determinación contenidas en la disposición transitoria primera del Real Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. En el resto de municipios, en que los que no se ha llevado a cabo el procedimiento de valoración colectiva de carácter general con posterioridad al año 2006, la publicación de la resolución del procedimiento de regularización catastral permite la valoración de dichas construcciones de acuerdo a lo establecido en la disposición adicional cuarta del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

La valoración de las construcciones ubicadas en suelo rústico que no resultan indispensables para las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales tan sólo computa en el IBI rústico cuando se haya realizado un procedimiento de valoración colectiva de carácter general o parcial realizados con posterioridad al 1 de enero del año 2006.

El procedimiento de regularización catastral ha incrementado también la aportación de los bienes inmuebles rústicos a efectos del impuesto, ya que en los municipios con ponencias posteriores al año 2005 se han dado de alta nuevas construcciones en el ámbito rústico y en los municipios con ponencias aprobadas con anterioridad al año 2006, se ha realizado la valoración de las construcciones indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales ubicadas en suelo rústico, lo que ha supuesto un aumento en la cuota tributaria del IBI rústico.

Desde el año 2006, las mayores fluctuaciones de la base imponible nacional se han producido como consecuencia de la valoración de las construcciones en los procedimientos de valoración de construcciones rústicas y en los procedimientos de valoración de construcciones indispensables. Así entre los años 2007 y 2008 la base imponible nacional se incrementó un 17 %,

mientras que entre los años 2015 y 2016 la base imponible nacional se incrementó un 10%.

La base imponible nacional ha aumentado un 189% entre los años 2006 y 2022 como consecuencia de las diferentes modificaciones normativas en materia catastral, de los coeficientes de actualización de las Leyes de Presupuestos Generales del Estado que se han aplicado hasta el año 2010 y del propio mantenimiento de la base de datos.

Sin embargo, para el mismo periodo, el aumento que ha experimentado la recaudación nacional (cuota líquida) es ligeramente inferior ya que asciende al 178%, al estar condicionada por las exenciones, los tipos de gravamen, las bonificaciones y las reducciones escalonadas sobre la base imponible de las construcciones rústicas.

La normativa tributaria ha cambiado a lo largo del tiempo con respecto al tipo de gravamen rústico a aplicar, ya que mientras en la Ley 39/88 reguladora de las Haciendas Locales, se establecían topes en el tipo de gravamen para los municipios en función del número de habitantes, actualmente en la normativa actual se han eliminado dichos límites lo que ha incrementado la capacidad de recaudación de los Ayuntamientos medianos y pequeños en el ámbito rústico.

Sin embargo, con respecto a las exenciones se han producido pocos cambios, ya que la normativa actual ha heredado las mismas exenciones rústicas que se contemplaron en la Ley 39/88. Tan sólo mencionar que la exención del mínimo exento para los bienes inmuebles rústicos antiguamente era obligatoria con un límite establecido por ley, mientras que a partir del 1 de enero del año 2003 tan sólo resulta aplicable si el Ayuntamiento la regula mediante ordenanza fiscal, teniendo plena libertad para fijar el límite.

A nivel autonómico, Galicia es la Comunidad Autónoma con mayor número de exentos ya que ostenta el porcentaje más pequeño del ratio regional, cuota líquida entre base imponible. Ello es debido a que Galicia presenta una estructura de la propiedad muy atomizada donde predomina la superficie forestal y en la que el 22,40 % del territorio gallego está ocupado por montes vecinales en mano común.

19.2 La renovación del catastro rústico.

El procedimiento de renovación del catastro de rústica se regula en la disposición adicional primera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario:

1. Sólo podrá procederse a la determinación de valores catastrales en el ámbito de los bienes inmuebles rústicos con arreglo a lo dispuesto en título II de esta ley, cuando en el respectivo municipio se haya efectuado, previa o simultáneamente, la renovación del Catastro.

A estos efectos, se considerará ya renovado el Catastro de los bienes inmuebles rústicos de los municipios en los que la rectificación de las características catastrales se realizó sobre ortofotomapa y que disponían de cartografía digitalizada a la entrada en vigor de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, cuya relación fue publicada en el "Boletín Oficial del Estado" mediante Resolución de la Dirección General del Catastro, de 9 de mayo de 2002.

2. La renovación, que se iniciará mediante anuncio publicado en el boletín oficial de la provincia y se desarrollará de oficio, tendrá por objeto la rectificación general, a partir de bases gráficas actualizadas, de las características catastrales de los citados bienes, entre las que se encontrará su valor catastral obtenido de conformidad con lo establecido en la disposición transitoria segunda de esta ley.

Previo anuncio en el boletín oficial de la provincia, las características catastrales renovadas se expondrán al público en el ayuntamiento durante un plazo mínimo de 15 días. En este período y durante los 15 días siguientes a su finalización los interesados podrán presentar alegaciones.

La resolución por la que se aprueben las nuevas características catastrales, cuyos efectos se producirán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 57.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se notificará a los interesados mediante su publicación en el

ayuntamiento por un plazo de 15 días, previo anuncio de exposición en el boletín oficial de la provincia, sin perjuicio de que, si así lo solicitan en el expresado plazo, puedan obtener gratuitamente copia de las características catastrales de sus inmuebles.

3. Las nuevas características catastrales se incorporarán al padrón catastral del año siguiente a su aprobación.

El plazo máximo de resolución de este procedimiento será de 18 meses contados a partir de su inicio. No obstante, podrá ampliarse dicho plazo por otros 18 meses por circunstancias excepcionales o cuando se trate de actuaciones que revistan especial complejidad. El incumplimiento de este plazo producirá la caducidad del expediente.

La renovación del Catastro rústico es un procedimiento que se realiza a nivel de municipio en el que se actualizan tanto la cartografía catastral como los datos físicos y jurídicos de los bienes inmuebles rústicos. El procedimiento supone la formación de un catastro totalmente informatizado, con cartografía digitalizada.

La ortofotografía constituye la base cartográfica principal del procedimiento de renovación catastral.

Tras la obtención de la ortofotografía, se procede a anunciar en el Boletín Oficial de la Provincia el inicio de los trabajos de campo, que suponen la investigación de titulares, cultivos, delimitaciones de parcelas y subparcelas, construcciones existentes, etc.

Una vez actualizada la cartografía catastral en base a los trabajos de campo realizados y a la ortofoto, se lleva a cabo la rectificación general de las características catastrales de los inmuebles rústicos entre las que se encuentran la superficie, cultivo, intensidad productiva, titular catastral y valor catastral.

La exposición de las características catastrales se expone al público durante un periodo mínimo de 15 días, anunciándose esta exposición en el Boletín Oficial de la Provincia. Una vez recogidas y estudiadas las alegaciones y recursos presentados por los interesados, se procede a la aprobación de las nuevas características catastrales.



La aprobación de las características se publica por resolución en el Boletín Oficial de la Provincia y durante los 15 días siguientes a su publicación, los interesados podrán obtener copia de las características catastrales de sus inmuebles.

Actualmente todos los municipios están renovados. Las últimas renovaciones se realizaron al amparo del Programa operativo de actualización y gestión automatizada de información territorial dentro del Marco de Apoyo Comunitario 2000-2006.

19.3 La determinación del valor catastral de los bienes inmuebles rústicos según el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Valor del suelo rústico.

El capítulo V del título II del Real Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Catastro Inmobiliario se dedica a la valoración catastral.

Según lo contemplado en el artículo 22 del mencionado texto refundido, *“el valor catastral es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones”*.

En el artículo 23 se regulan los criterios y límites al valor catastral:

1. Para la determinación del valor catastral se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.

b) El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.



c) Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.

d) Las circunstancias y valores del mercado.

e) Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine.

2. El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase.

En los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio.

Reglamentariamente, se establecerán las normas técnicas comprensivas de los conceptos, reglas y restantes factores que, de acuerdo con los criterios anteriormente expuestos y en función de las características intrínsecas y extrínsecas que afecten a los bienes inmuebles, permitan determinar su valor catastral.

19.3.1 Valor del suelo rústico por capitalización de rentas.

La determinación de valor catastral del suelo rústico se regula en el apartado 1 de la disposición transitoria segunda del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, ya que de momento no se han publicado sus normas técnicas de valoración:

1. Lo establecido en el título II de esta Ley para la determinación del valor catastral queda en suspenso respecto a los bienes inmuebles rústicos hasta que mediante ley se establezca la fecha de su aplicación.

Hasta ese momento, el valor catastral de los referidos bienes será el resultado de capitalizar al tres por ciento el importe de las bases liquidables vigentes para la exacción de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria correspondiente al ejercicio 1989, obtenidas mediante la

aplicación de los tipos evaluatorios de dicha contribución, prorrogados en virtud del Real Decreto-Ley 7/1988, de 29 de diciembre, sobre prórroga y adaptación urgentes de determinadas normas tributarias o de los que se hayan aprobado posteriormente en sustitución de ellos, y sin perjuicio de su actualización anual mediante los coeficientes establecidos y los que establezcan las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, una vez incorporadas las alteraciones catastrales que hayan experimentado o experimenten en cada ejercicio.

Los tipos evaluatorios que actualmente se están aplicando proceden del año 1982, ya que fueron aprobados y publicados para el quinquenio 1983-1987³ y fueron a su vez prorrogados para los años 88 y 89. Existe una excepción a esta norma general ya que para la provincia de Córdoba se aprobó un nuevo cuadro de tipos evaluatorios provincial para el año 2005.⁴

La revisión de los tipos evaluatorios se fundamentó en los estudios económicos referidos a los rendimientos obtenidos en el quinquenio 1976-1980 y a los precios pagados y percibidos en el año 1980.

Los cuadros provinciales de los distintos cultivos y aprovechamientos fueron elaborados por los Consorcios para la Gestión e Inspección de las Contribuciones Territoriales, y aprobados por el Consejo de Dirección del Consorcio correspondiente.

Del cuadro provincial se dedujeron los cuadros de los diferentes términos municipales y de éstos por aplicación a las diferentes parcelas se obtuvieron las bases imponibles.

³ Real Decreto 1519/1982, de 9 de julio, por el que se regula la rectificación quinquenal de bases imponibles de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria.

⁴ Disposición final sexta y Anexo I de la LEY 22/2005, de 18 de noviembre, por la que se incorporan al ordenamiento jurídico español diversas directivas comunitarias en materia de fiscalidad de productos energéticos y electricidad y del régimen fiscal común aplicable a las sociedades matrices y filiales de estados miembros diferentes, y se regula el régimen fiscal de las aportaciones transfronterizas a fondos de pensiones en el ámbito de la Unión Europea.

Las bases liquidables de las parcelas agrícolas y forestales se fijaron, como máximo, en el cincuenta por ciento de las correspondientes bases imposables.⁵

El tipo evaluatorio representa el rendimiento anual en €/ha por calificación catastral e intensidad productiva.

Se entiende por calificación catastral la designación de los diferentes cultivos o aprovechamientos, o agrupaciones de ellos. Las intensidades productivas son las distintas clases de tipos evaluatorios que se distinguen dentro de una calificación catastral atendiendo a la aptitud productiva.

Cuando la parcela catastral no presente características homogéneas con respecto al cultivo o aprovechamiento, se subdividirá en subparcelas que ofrezcan uniformidad en el mismo y en su intensidad productiva con el objeto de valorar cada una de ellas con el tipo evaluatorio correspondiente.

Por tanto, el valor catastral del suelo rústico a nivel de parcela será igual al sumatorio de los valores de cada una de las subparcelas que la conforman, siendo el valor del suelo rústico por subparcela, el resultado de multiplicar el tipo evaluatorio, por su superficie, por el coeficiente 0,5 (correspondiente a la base liquidable), por los coeficientes de actualización de las Leyes de Presupuestos Generales del Estado y todo ello dividido entre el tipo de capitalización del 3%.

De dicha fórmula se deduce que el valor catastral del suelo rústico se determina por el método de capitalización de rentas, ya que se considera que la renta anual calculada con el tipo evaluatorio es contante e indefinida en el tiempo para un tipo de capitalización del 3%.

Con respecto a las últimas novedades legislativas, merece la pena atender al nuevo inciso que se ha incorporado en el apartado 1 de la disposición transitoria segunda por la Ley 11/2020, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021:

Estos tipos evaluatorios, correspondientes a los distintos cultivos y aprovechamientos, se recogerán para su aplicación en los cuadros

⁵ Artículo 1 del Real Decreto-ley 7/1988, de 29 de diciembre, sobre prórroga y adaptación urgentes de determinadas normas tributarias.



nacional, provinciales y municipales, aprobados mediante resolución del director general del Catastro.

Es decir, en un futuro con el objeto de coordinar la valoración a nivel nacional, se prevé recoger mediante resolución del Director General del Catastro, los cuadros nacional, provinciales y municipales de los tipos evaluatorios.

19.3.2 Valor del suelo rústico teniendo en cuenta sus circunstancias de localización.

Los suelos urbanizables sin ordenación detallada o pormenorizada tienen la consideración de bienes inmuebles rústicos como consecuencia de la aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se incorporaron al suelo rústico.

La Ley 13/2015 incorporó el criterio jurisprudencial de la sentencia 30 de mayo de 2014 del Tribunal Supremo, que consideraba rústicos a efectos catastrales los suelos urbanizables sin ordenación detallada o pormenorizada. Para regular el cambio se modificó el artículo 7.2 de clasificación de bienes inmuebles urbanos, se articuló en la disposición transitoria séptima un procedimiento simplificado de valoración ad-hoc y se añadió un nuevo apartado en la disposición transitoria segunda a efectos de valoración.

La determinación de valor catastral de los suelos urbanizables o asimilables sin ordenación detallada se regula en el apartado 2 de la disposición transitoria segunda del Real Decreto Legislativo 1/2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario:

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, tratándose de inmuebles rústicos cuyo suelo haya sido clasificado como urbanizable por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados o cuando éstos prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación

detallada o pormenorizada, la valoración catastral se realizará mediante la aplicación de los módulos que, en función de su localización, se establezcan por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.

En tanto se dicta dicha orden ministerial, el valor catastral del suelo de la parte del inmueble afectada por dicha clasificación y no ocupada por construcciones, será el resultado de multiplicar la citada superficie por el valor unitario obtenido de aplicar un coeficiente de 0,60 a los módulos de valor unitario de suelo determinados para cada municipio para los usos distintos del residencial o industrial, de acuerdo a los artículos 1 y 2 de la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y por el coeficiente de referencia al mercado de 0,5.

Estos criterios de valoración serán de aplicación a los inmuebles rústicos afectados a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Por tanto, el suelo valorado por localización será el resultado de multiplicar el coeficiente 0,6, por el módulo de valor correspondiente, por la superficie afectada y por el coeficiente 0,5 de referencia al mercado.

De dicha fórmula se deduce que el valor catastral calculado por localización es independiente de las características agronómicas de la parcela.

Atendiendo al cuadro de módulos específicos de valor unitario de suelo al que se puede adscribir el municipio (artículo 2 de la Orden 3188/2006) se distinguen cuatro módulos de valor unitario para valorar por localización, 8,41 €/m² para el grupo 1, 5,41 €/m² para el grupo 2, 3,61 €/m² para el grupo 3 y 1,2 €/m² para el grupo 4.

El ajuste de la clasificación de los bienes inmuebles rústicos a las diferentes modificaciones del planeamiento municipal se realizará atendiendo a los procedimientos simplificados de valoración colectiva contemplados en los apartados g y h del artículo 30.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario:

g) Cuando, con motivo de la anulación o modificación del planeamiento el suelo de los inmuebles pierda la consideración de suelo de naturaleza urbana, no estando incluidos en los supuestos recogidos en las letras c), d), e) y f) del apartado 2 del artículo 7, se podrán valorar como bienes inmuebles rústicos, considerando, en su caso, su localización.

h) Cuando, con motivo de la aprobación o modificación de instrumentos de ordenación territorial y urbanística se clasifiquen suelos como urbanizables o se prevea o permita su paso a la situación de suelo urbanizado y se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados, y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, los inmuebles rústicos afectados se valorarán considerando, en todo caso, su localización.

A efectos catastrales hay que tener en cuenta la desclasificación de suelos urbanizables sin ordenación detallada a suelo rústico común, que se ha regulado en Castilla y León como consecuencia de lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo:

El 19 de octubre de 2022 se hará efectiva la mencionada desclasificación para los suelos urbanizables delimitados en el marco de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León que no hayan aprobado su ordenación detallada en un periodo de ocho años.

19.4 Valor de las construcciones en suelo rústico.

La valoración de las construcciones en suelo rústico se regula en la disposición transitoria primera del texto refundido del Catastro Inmobiliario:

1. La clasificación de bienes inmuebles rústicos y urbanos establecida por esta Ley será de aplicación a partir del primer procedimiento de valoración colectiva de carácter general que se realice con posterioridad al 1 de enero de 2003, manteniendo hasta ese momento los inmuebles que figuren o se den de alta en el Catastro la naturaleza que les correspondería conforme a la normativa anterior a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria séptima.

No obstante, lo dispuesto en el párrafo anterior, las construcciones ubicadas en suelo rústico que no resulten indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, mantendrán su naturaleza urbana hasta la realización, con posterioridad al 1 de enero de 2006, de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, cualquiera que sea la clase de inmuebles a los que éste se refiera, o de carácter parcial que los incluya expresamente.

En estos casos se determinará simultáneamente un nuevo valor catastral para todos aquellos inmuebles que cuenten con una construcción en suelo de naturaleza rústica, con la excepción de aquellos cuyo valor haya sido determinado de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de esta Ley. Estos valores, en tanto no se aprueben las nuevas normas reglamentarias de valoración de inmuebles rústicos, se obtendrán por la aplicación de las siguientes reglas:

a) El valor del suelo de la superficie ocupada por las construcciones se determinará por aplicación de los módulos específicos que se aprueben por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.

b) El valor de la construcción se obtendrá por aplicación de idénticas reglas a las que se determinen para la obtención del valor de las construcciones de los bienes inmuebles urbanos en la ponencia de valores de la que trae causa el procedimiento de valoración colectiva.

c) El valor catastral del inmueble resultará de la suma de dos componentes, de las cuales el primero se calculará mediante la suma de los valores resultantes de las reglas anteriores afectada por el coeficiente

de referencia al mercado vigente para los inmuebles urbanos, y el segundo estará constituido, en su caso, por el valor catastral vigente del suelo del inmueble no ocupado por construcciones.

En defecto de norma específica, al procedimiento de determinación del valor catastral y de la base liquidable del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los inmuebles rústicos a que se refiere este apartado le será de aplicación la regulación propia del procedimiento de valoración colectiva de carácter general o parcial, especialmente en lo relativo a la competencia para la determinación del valor catastral y de la base liquidable, a la realización del trámite de audiencia, a la notificación y efectividad de los valores catastrales y bases liquidables y a la impugnación de los actos que se dicten.

En los municipios en los que se realice el procedimiento de valoración colectiva a que se refiere este apartado y hasta que entre en vigor el citado desarrollo reglamentario, se aplicarán estas mismas reglas a la valoración tanto de las variaciones que experimenten las construcciones en suelo rústico, como de las nuevas construcciones que sobre el mismo se levanten.

Como norma general el valor de las construcciones ubicadas en suelo rústico será el resultado de multiplicar la superficie construida por el Módulo Básico de Construcción establecido en la ponencia de valores, por el coeficiente del valor de la construcción de las normas técnicas de valoración urbana (atendiendo a la tipología y categoría) y por los coeficientes de antigüedad y estado de conservación que correspondan, sin perjuicio de otros coeficientes correctores que puedan ser aplicables para casos más específicos.

A efectos de valoración hay que distinguir entre construcciones indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales y no indispensables.

Dentro de las construcciones no indispensables para el desarrollo de dichas explotaciones resulta determinante la clasificación a efectos de valoración:

1. Construcciones ubicadas en suelo rústico que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales que mantienen su naturaleza urbana por no haberse realizado un procedimiento de valoración colectiva de carácter general o parcial con posterioridad al 1 de enero de 2006. Se valoran conforme a las normas técnicas de valoración urbana que resulten de aplicación en la ponencia.
2. Construcciones que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales que han adquirido la naturaleza rústica tras la realización de un procedimiento de valoración colectiva de construcciones rústicas general o parcial con posterioridad al 1 de enero del año 2006. Se valoran conforme a la ponencia vigente atendiendo a lo dispuesto en el Real Decreto 1020/1993, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Por otra parte, las construcciones indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales ubicadas en suelo rústico tendrán naturaleza rústica en todos los casos y se valoran conforme a las normas técnicas de valoración urbana que resulten de aplicación en la ponencia, así como conforme a lo dispuesto en la Circular 03.04/07, de 17 de mayo, sobre procedimiento de valoración de construcciones en suelo rústico.

Actualmente todas las construcciones indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales disponen de valor catastral, gracias al procedimiento de valoración de construcciones indispensables contemplado en la disposición adicional cuarta del texto refundido del Catastro Inmobiliario que se tramitó en los municipios que fueron objeto de regularización catastral:

En aquellos municipios en los que no se haya realizado un procedimiento de valoración colectiva de carácter general con posterioridad al 1 de enero de 2006, a partir de la publicación de la resolución a la que se refiere el apartado 2 de la disposición adicional tercera, se determinará un nuevo

valor catastral para aquellos bienes inmuebles que, con arreglo a la normativa anterior a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, tengan naturaleza rústica y cuenten con construcciones indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

Estos valores, en tanto no se aprueben las nuevas normas reglamentarias de valoración de inmuebles rústicos, se obtendrán por la aplicación de las reglas contenidas en la disposición transitoria primera, referidas a la ponencia de valores vigente en el municipio.

Los valores tendrán efectividad el día 1 de enero siguiente a aquel en que se publique la mencionada resolución, con independencia de la fecha en que se notifiquen.

La circular 03.04.07 establece a efectos de valoración, las relaciones de correspondencia entre las diferentes construcciones agrarias y las tipologías constructivas y categorías recogidas en las diferentes normas técnicas de valoración de bienes inmuebles urbanos.

Se usarán los coeficientes del valor de las construcciones de las diferentes normas técnicas siempre que las construcciones rústicas se identifiquen con alguna de las tipologías definidas en las mismas.

En caso contrario no se utilizará esta fórmula y se realizará una valoración singularizada utilizando el método valorativo que prevea la ponencia de valores.

19.5 Valor del suelo ocupado por las construcciones en suelo rústico.

Según la disposición transitoria primera del texto refundido 'el valor del suelo de la superficie ocupada por las construcciones se determinará por aplicación de los módulos específicos que se aprueben por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas'.

La Orden que se aplica a efectos de valoración del suelo ocupado por las construcciones es la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo

30 y en la disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

El apartado 1 del artículo 4 de la Orden 3188/2006 establece que el suelo rústico ocupado por las construcciones ‘se valorará por aplicación del valor de suelo correspondiente a la superficie ocupada por dichas construcciones’.

Según el apartado 2 del artículo 4, dicho valor unitario, expresado en euros por metro cuadrado de suelo, se calculará mediante la aplicación de los coeficientes del cuadro previsto al Módulo Básico de Repercusión (MBR) correspondiente, según la tipología de las construcciones existentes.

El cuadro regulado en el apartado 2 establece los coeficientes a aplicar sobre el MBR municipal, distinguiéndose coeficientes para distintas tipologías de la construcción, como residencial, terciario, dotacional y equipamientos, industrial y almacén no agrario, deportivo, agrícola, ganadero, forestal indispensable para el desarrollo de la explotación y tipología extensiva.

Según el apartado 3 del artículo 4 ‘la tipificación y categorización de las tipologías constructivas a que se refiere este artículo se llevará a cabo de acuerdo con los criterios previstos en la normativa catastral vigente, en especial, los recogidos en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana’.

Adicionalmente se tendrá en cuenta el cuadro que resume los criterios de asignación de valor a cada combinación de tipología y destino regulado en la instrucción primera, página 4 de la Circular 03.04/07, sobre procedimiento de valoración de construcciones en suelo rústico. Dicho cuadro establece una relación de correspondencia entre las tipologías constructivas del cuadro del artículo 4 de la Orden 3188/2006, con los diferentes usos, categorías y destinos de las construcciones agrarias y no agrarias.

En el artículo 5 de la Orden 3188/2006 se regulan las especialidades a las diferentes tipologías constructivas definidas en el artículo 4:

1. El módulo aplicable a los inmuebles cuya tipología sea residencial, terciaria, dotacional, de equipamientos, industrial, así como de deportes, será el MBR correspondiente al municipio, según la Ponencia de valores catastrales urbanos vigente. Si se hubiera fijado más de un MBR para el mismo municipio, se tomará el menor de ellos.

2. El módulo aplicable a los inmuebles cuya tipología sea agrícola, ganadera y forestal, así como a los inmuebles de tipologías extensivas, será el MBR7, con independencia del área económica homogénea en que se encuentre clasificado el municipio a efectos de la valoración catastral de los inmuebles urbanos.

Se entenderán como tipologías extensivas las destinadas a construcciones tales como plantas desaladoras, potabilizadoras y depuradoras, pistas de esquí, aeródromos, plantas de tratamiento de residuos, vertederos, canteras y minas a cielo abierto, piscifactorías, balsas de riego, embalses y presas que no tengan la consideración de bienes inmuebles de características especiales, así como las restantes construcciones que, por su superficie y vinculación funcional, sean de similares características.

3. Esta orden se aplicará, así mismo, a los inmuebles dedicados a campos de golf y campings, siempre que no dispongan de las condiciones a que se refiere el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones para ser considerados bienes urbanos. El coeficiente aplicable en este caso será el correspondiente a la tipología deportiva.

Por tanto, el valor del suelo ocupado por las construcciones indispensables será el resultado de multiplicar la superficie de la huella ocupada por la construcción, por el Módulo Básico de Repercusión 7 por el coeficiente de 0,1. Mientras que el valor de suelo ocupado por la construcción para las construcciones no indispensables será el resultado de multiplicar la superficie de la huella, por el Módulo Básico de Repercusión por el coeficiente que corresponda.

Sin embargo, hay que precisar, que las construcciones no indispensables que mantienen su naturaleza urbana sobre suelo rústico, no se rigen a efectos de valoración por lo dispuesto en la disposición transitoria primera del texto refundido del Catastro Inmobiliario ni por lo dispuesto en la Orden 3188/2006. Por tanto, el valor del suelo ocupado por dichas construcciones será el resultado de multiplicar el valor unitario del diseminado establecido en la ponencia por la superficie ocupada por la construcción.

Por último y en base a lo dispuesto en la disposición transitoria primera del texto refundido del Catastro Inmobiliario, el valor total de la construcción será el resultado de sumar el valor de la construcción más el valor del suelo ocupado por la construcción. A dicho valor habrá que multiplicarle por el coeficiente de referencia al mercado y por los coeficientes de actualización aprobados en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado que correspondan.

Bibliografía.

- Miranda Hita, Jesús S. (Abril 2004): *El Catastro y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Revista CT Catastro nº 50*. Madrid, España.
https://www.catastro.minhap.es/documentos/publicaciones/ct/ct50/_1E.pdf
- *Estadística del impuesto sobre bienes inmuebles. Portal de la Dirección General del Catastro. Dirección General del Catastro. Ministerio de Hacienda y Función Pública.*
https://www.catastro.meh.es/esp/estadistica_6.asp
- *Renovación del Catastro Rústico. Portal de la Dirección General del Catastro. Dirección General del Catastro. Ministerio de Hacienda y Función Pública.*
http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/ponencias_listrenovarust.asp
- *Proyecto A_FINCA. Portal de la Dirección General del Catastro. Dirección General del Catastro. Ministerio de Hacienda y Función Pública.* <https://www.catastro.minhap.es/esp/a-finca.asp>

Tema 20 Valoración catastral III. Normas técnicas de valoración de los bienes inmuebles de características especiales. Normas generales: valor del suelo y de las construcciones. Normas específicas. Criterios para la valoración de las construcciones singulares.

20.1. Normas técnicas de valoración de los bienes inmuebles de características especiales.

El artículo 8 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (en adelante TRLCI), dispone que los bienes inmuebles de características especiales (en adelante BICE):

1) Constituyen un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble.

2) Son los comprendidos en los siguientes grupos:

a) Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refino de petróleo, y las centrales nucleares.

b) Las presas, salto de agua y embalses, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.

c) Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.

d) Los aeropuertos y puertos comerciales.

Esta clasificación como inmuebles de clase diferente de la de los bienes inmuebles urbanos y rústicos, resulta muy importante porque es la que ha permitido el establecimiento de un régimen valorativo y tributario propio que pueda tener en cuenta sus particularidades.

La Jurisprudencia y la Doctrina han establecido que un inmueble para ser clasificado BICE debe cumplir las dos condiciones del artículo 8, es decir, que constituya un conjunto complejo de uso especializado y de carácter unitario, y



que esté incluido en alguno de los grupos enumerados, ya que tal enumeración y clasificación en grupos debe reputarse “numerus clausus”.

A este respecto conviene citar la Sentencia del Tribunal Supremo (en adelante TS) 1950/2013 de 3 de mayo de 2013.

Por otro lado, el Real Decreto 417/2006 de 7 de abril, por el que se desarrolla el TRLCI, en su artículo 23.2, al enumerar los inmuebles que se consideran BICE, en referencia a los destinados a la producción de energía eléctrica mencionaba únicamente los incluidos en el régimen ordinario, lo que significaba la exclusión de los parques eólicos y centrales de energía solar por estar incluidos en el régimen especial. Sin embargo, el TS, en Sentencia 4851/2007, de 30 de mayo 2007, consideró contraria a Derecho la restricción operada por el Reglamento, por lo que también se consideran BICE estos últimos.

El artículo 23.3 del TRLCI dispone que reglamentariamente se deben establecer las normas técnicas que contengan los conceptos, reglas y factores que, conforme a los criterios legalmente establecidos y en función de las características intrínsecas y extrínsecas que afectan a los bienes inmuebles, permitan determinar su valor catastral.

Asimismo, los artículos 25 y 27 del TRLCI remiten a una norma reglamentaria tanto las condiciones en las que las ponencias de valores deben recoger los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, como las relativas a la propia elaboración de dichas ponencias.

En cumplimiento de los artículos mencionados, por Real Decreto 1464/2007 (RD 1464/2007), de 2 de noviembre, se aprobaron las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

Como se explica en su introducción, la norma atiende las especialidades que presentan estos bienes inmuebles respecto de los inmuebles urbanos y de los rústicos, en los siguientes aspectos:

- La coordinación de los valores o los criterios, módulos y coeficientes aplicables en la valoración, tanto del suelo como de las construcciones.
- Establece las singularidades imprescindibles, disponiendo en lo posible la aplicación de idénticas reglas de valoración que las establecidas para los inmuebles urbanos.
- Diferencia las construcciones de estos inmuebles en convencionales y singulares y establece, en la mayoría de los casos, normas de valoración específicas únicamente para estas últimas.

El real decreto trata de homogeneizar los criterios de valoración aplicables a estos inmuebles, pero considerando las características propias de cada uno de los tipos de inmuebles especiales incluidos en los cuatro grupos diferenciados que establece el artículo 8 del TRLCI.

Las normas específicas de valoración se completan con los coeficientes incluidos en el Anexo, los coeficientes correctores diferenciados para considerar la depreciación y las disposiciones que permiten determinar el valor de los bienes destinados tanto a la producción de energía eléctrica, centrales térmicas y de producción de energía hidroeléctrica, la producción de gas, el refinado de petróleo, las centrales nucleares, las presas, saltos de agua y embalses, las autopistas, carreteras y túneles de peaje y los aeropuertos y los puertos comerciales.

Por lo que respecta a las normas de valoración de los BICE, la estructura del RD 1464/2007 es la siguiente:

- Capítulo I. Normas generales.
- Capítulo II. Normas específicas de valoración de cada grupo de bienes inmuebles de características especiales.
- Disposición final única. Entrada en vigor.
- Anexo. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones singulares.

Como el artículo 31 del TRLCI dispone que el procedimiento de determinación del valor catastral de los BICE se inicia con la aprobación de la correspondiente ponencia especial, la aprobación del RD 1464/2007, de 2 de

noviembre, permitió que en el año 2007 se aprobaran la mayoría de las ponencias de valores especiales de los BICE existentes a dicha fecha.

A su vez, tras la aprobación de las ponencias de valores mencionadas, se procedió a la asignación individualizada de valores catastrales a los bienes inmuebles de características especiales, realizada de conformidad con las normas técnicas y los criterios de valoración establecidos en dichas ponencias de valores.

20.2. Normas generales: valor del suelo y de las construcciones.

El artículo 26.2.c) del TRLCI dispone que las ponencias podrán ser especiales, cuando afecten exclusivamente a uno o varios grupos de bienes inmuebles de características especiales.

El artículo 1.2 del RD 1464/2007 establece que las ponencias de valores especiales recogerán los módulos y criterios para la valoración de los bienes inmuebles de características especiales de acuerdo con lo establecido en las normas contenidas en el mismo y en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones singulares que recoge su Anexo.

Por lo que respecta a la coordinación de valores, el artículo 2 dispone que los módulos de valor del suelo (MBR) y de las construcciones convencionales (MBC) que sean de aplicación en cada nueva ponencia de valores especial se ajustarán a los criterios marco de coordinación nacional de valores catastrales de estos inmuebles aprobados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria (en adelante CSCI).

Es decir, en estos inmuebles tanto los valores de suelo como los de las construcciones convencionales y singulares que se establecen en las ponencias de valores especiales deben estar coordinados.

- Los valores de suelo por la sujeción a los límites establecidos en el propio real decreto y, en su caso, la aplicación del MBR coordinado.
- Los valores de las construcciones convencionales por la aplicación del módulo MBC establecido en las ponencias de valores especiales, de

conformidad con los criterios marco establecidos por la CSCI, y la aplicación del cuadro de coeficientes de la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

- Los valores de las construcciones singulares por la aplicación de los módulos (MBC1 o MBP) y coeficientes del Anexo, establecidos en el RD 1464/2007, de 2 de noviembre.

El artículo 22 del TRLCI dispone que el valor catastral es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones.

Atendiendo a dicha disposición, el RD 1464/2007, de 2 de noviembre, establece las normas para determinar el valor de suelo y el de la construcción en esta clase de inmuebles.

20.2.1. Valor del suelo

Por lo que se refiere a la valoración del suelo, el artículo 3 del real decreto determina que el valor catastral del suelo ocupado por el inmueble de características especiales se establecerá en la ponencia de valores especial correspondiente, en la que se podrán diferenciar áreas o sectores según los criterios que se especifiquen en ella. Solo se exceptúa, el caso de las autopistas, carreteras y túneles de peaje, en los que el valor del suelo está integrado en el módulo de coste unitario y representa el 5 por 100 del mismo.

Asimismo, dada la localización de estos inmuebles, dispone que como norma general el suelo se valorará atendiendo al valor unitario, expresado en euros por metro cuadrado de suelo, que se determinará del siguiente modo:

- En las centrales térmicas, de producción de gas y regasificación, refinerías, aeropuertos y puertos comerciales será el resultado de multiplicar los módulos de valor unitario de suelo bruto para usos no específicos establecidos en la orden a que se refiere el artículo 30.2.c)

del TRLCI por un coeficiente, que se fijará en la ponencia de valores especial para cada área o sector, calculado en función de la localización y de las circunstancias urbanísticas que afecten al inmueble, y que deberá estar comprendido dentro de los límites que, para cada grupo de inmuebles, se establecen en el cuadro del artículo 3.3.

- En las centrales nucleares, hidroeléctricas y las presas, saltos de agua y embalses estará referido al coeficiente que, en desarrollo de lo previsto en la disposición transitoria primera del TRLCI se haya establecido para la tipología extensiva de construcción. Para su cálculo se multiplicará el valor unitario resultante de la aplicación de las reglas de dicha disposición por el coeficiente fijado en la ponencia de valores especial para cada área o sector, calculado en función de la localización y circunstancias urbanísticas que afecten al inmueble, y que deberá estar comprendido dentro de los límites que, para cada grupo de inmuebles, se establecen en el cuadro del artículo 3.4.

Solo se exceptúa de valoración del suelo por unitario, el caso de los aeropuertos y puertos comerciales, y únicamente por lo que respecta al área ocupada predominantemente por usos terciarios o residenciales que podrá valorarse por repercusión sobre la construcción realmente existente. En estos casos el valor aplicable será el resultado del producto del Módulo Básico de Repercusión (MBR) que le corresponda, de acuerdo con los criterios marco de coordinación nacional, por el coeficiente que se fije en la ponencia de valores especial, que deberá estar comprendido dentro de los límites que, para cada uso, se establecen en el cuadro del artículo 3.5. del real decreto.

De lo anterior se concluye, que por similitud con el cuadro de bandas de coeficientes del valor del suelo establecido por la norma 18 del RD 1020/1993, de 25 de junio, de normas técnicas de valoración de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, los valores de suelo tanto unitario como de repercusión que se establezcan en las ponencias de valores especiales, deberán estar coordinados y comprendidos entre unos límites máximos y mínimos según el BICE de que se trate.

Asimismo, se deduce que los valores de suelo unitarios se determinan tomando como referencia los correspondientes a los suelos urbanizables o al suelo rústico ocupado por la tipología extensiva, dependiendo del BICE de que se trate.

20.2.2. Valor de las construcciones.

En primer lugar, hay que tener en cuenta que el artículo 8.3 del TRLCI dispone que, a efectos de la inscripción de estos inmuebles en el Catastro y de su valoración no se excluirá la maquinaria integrada en las instalaciones, ni aquella que forme parte físicamente de las mismas o que esté vinculada funcionalmente a ellas, por lo que en la valoración de las construcciones de los BICE se incluye la maquinaria.

En segundo lugar, según el artículo 4 del RD 1464/2007, a efectos de su valoración catastral las construcciones de los BICE se clasifican en construcciones convencionales y singulares. Se entiende:

- Por construcción convencional, aquella cuyas características permiten su identificación con alguna de las tipologías constructivas del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de la norma 20 del RD 1020/1993.
- Por construcción singular, aquella cuyas características permiten su identificación con alguna de las recogidas en el RD 1464/2007 para cada uno de los grupos de BICE.

Además, el real decreto autoriza en el apartado 4 del artículo 4, si las características de una construcción no permiten su identificación con alguna de las tipologías indicadas en los apartados anteriores, a realizar una valoración singularizada conforme al método valorativo que prevea la correspondiente ponencia de valores especial.

De acuerdo con el artículo 5, y con la excepción de las construcciones convencionales ubicadas en las centrales térmicas y nucleares, la valoración de las construcciones convencionales se realiza atendiendo a las normas técnicas,

reglas de valoración y coeficientes correctores del valor de las construcciones establecidos para los inmuebles urbanos, aplicados al Módulo Básico de Construcción (MBC) que se establezca para las mismas en la ponencia de valores especial, de acuerdo con los criterios marco de coordinación. Ahora bien, no se aplican los coeficientes correctores conjuntos del valor del suelo y de las construcciones, previstos en la norma 14 de dichas normas técnicas (RD 1020/1993).

El valor de las construcciones singulares se determina a partir del valor de reposición, y se corrige, cuando procede, en función de la depreciación física, funcional y económica, así como de su obsolescencia tecnológica. Se entiende por valor de reposición el coste actual, resultante de la suma de los costes directos e indirectos y de los demás gastos necesarios para la puesta en funcionamiento del inmueble.

Dicho valor será el resultado de multiplicar cada una de las unidades lineales, de superficie, de volumen, de peso, de potencia, de producción o de cada elemento unitario, por los módulos de coste unitario establecidos en el real decreto 1464/2007.

La norma distingue entre el procedimiento aplicable a las unidades constructivas que se valoran mediante módulos de coste de construcción y el correspondiente a las que se valoran por potencia o capacidad de producción.

- Los módulos de coste unitario de construcción (MCUC) serán el resultado de multiplicar los coeficientes que, para cada grupo de inmuebles, se establecen en el Anexo, por la cuantía determinada para el Módulo Básico de Construcción de orden 1 (MBC1) definido en la normativa de valoración catastral de bienes inmuebles urbanos.
- Los módulos de coste unitario para la valoración por potencia o capacidad de producción (MCUP) serán el resultado de multiplicar los coeficientes que, para cada grupo de inmuebles, se establecen en el Anexo, por la cuantía determinada para el módulo básico por potencia o capacidad de producción (MBP) del sector productivo de que se trate.

Este módulo (MBP) es para las construcciones singulares en cada sector productivo, el que figura en el siguiente cuadro:

Sector productivo	MBP	Cuantía
Energía eléctrica	MBP_E	400.015 euros / MW
Gas y regasificación	MBP_G	132.405 euros / (m ³ /h)
Refino de petróleo	MBP_R	695.557 euros / elemento

20.2.3 Coeficiente por concesión y valor catastral.

De conformidad con el artículo 6, en el supuesto de que el BICE se encuentre, en todo o en parte, sujeto al régimen de concesión administrativa, se aplica el coeficiente 0,90 a los valores del suelo y de las construcciones de la parte afectada por la concesión.

Según el artículo 7, el valor catastral (VCAT) de los BICE se obtiene mediante la suma del valor del suelo (VS) y del valor de las construcciones, convencionales (VCC) y singulares (VCS), determinados conforme a lo establecido en el real decreto, a la que se aplica el coeficiente de referencia al mercado RM de 0,5 fijado por la Orden HAC/3521/2003, de 12 de diciembre, para estos inmuebles.

De lo que se concluye que para la determinación del valor catastral de los BICE no resulta de aplicación el coeficiente de costes de producción y beneficios de la promoción inmobiliaria, que sí se aplica, generalmente, en el caso de los bienes inmuebles urbanos.

Por tanto, si las construcciones convencionales se valoran aparte de las singulares y existe concesión que afecte a todo el BICE, el valor catastral responderá a la expresión:

$$VCAT = (VS + VCC + VCS) \times RM (0,5) \times \text{Coef. concesión} (0,90)$$

20.3. Normas específicas.

Las normas específicas de valoración se refieren a los BICE destinados a:

- La producción de energía eléctrica: centrales térmicas y de producción de energía hidroeléctrica.
- La producción de gas y regasificación.
- Refino de petróleo.
- Centrales nucleares.
- Presas, saltos de agua y embalses.
- Autopistas, carreteras y túneles de peaje.
- Aeropuertos.
- Y puertos comerciales.

Dado que la STS de 30 de mayo de 2007, mencionada en el apartado 20.1., fue publicada el 18 de diciembre de 2007 y que, por ello, las reglas específicas de valoración de los parques eólicos y centrales de energía solar no pudieron incluirse en el RD 1464/2007, de 2 de noviembre; para su valoración se aplican las normas generales y específicamente los artículos 3.2 y 4.4, que disponen respectivamente que, como norma general, el suelo se valorará atendiendo al valor unitario y que cuando las características de una construcción no permitan su identificación con alguna de las tipologías convencionales o singulares, se realizará una valoración singularizada, conforme al método valorativo que prevea la correspondiente ponencia de valores especial que se apruebe.

En consecuencia, en el año 2008 y con base en los artículos mencionados se aprobaron las ponencias de valores especiales, de ámbito territorial de la DGC, correspondientes a parques eólicos y centrales de energía solar, por su incorporación posterior a la categoría de BICE. Ponencias que han sido declaradas conforme a derecho por los tribunales.

20.4. Criterios para la valoración de las construcciones singulares.

20.4.1. Normas para la valoración de los BICE destinados a la producción de energía eléctrica:

- Centrales térmicas.

De conformidad con el artículo 8 del RD 1464/2007, la valoración de las construcciones, tanto convencionales como singulares, integrantes de estos inmuebles se realiza mediante la aplicación de un módulo de coste unitario por potencia (MCUP) a la instalada en cada central. El valor así obtenido se considera el valor de reposición de todas las construcciones de la central térmica, por lo que no se valoran aparte las construcciones convencionales.

El valor de reposición depende de la tecnología que utilicen, que condiciona el tipo de combustible que consumen y la potencia de producción de electricidad. A tal efecto, se distinguen tres tipos de centrales térmicas: a) de carbón, b) de tipo diésel, fuel y fuel-gas, y c) de ciclo combinado.

El valor medio de reposición para cada unidad de producción se calcula en función de la potencia instalada. El resultado incluye tanto el coste de las construcciones convencionales como el de las singulares, entre las que se encuentran: las cintas transportadoras, las tuberías de suministro de combustible, agua, vapor u otros líquidos o gases, las calderas y elementos complementarios, las chimeneas, las torres y bombas de refrigeración y silos, las turbinas, naves de turbinas y equipos eléctricos complementarios, las estructuras metálicas de sustentación, las instalaciones de depuración y tratamiento de aguas, las estaciones de bombeo, el parque eléctrico y las subestaciones, las balsas, el parque de carbones y los elementos auxiliares.

El módulo de coste unitario resultante se corrige mediante la aplicación de los siguientes coeficientes:

- a) El de depreciación en función de la antigüedad de la central. El período de antigüedad se expresará en años completos, para lo que se tomarán los transcurridos desde la fecha de la puesta en servicio de la unidad de producción, o desde la reconexión en caso de renovación de las instalaciones, hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores especial (en adelante PE), de acuerdo con el cuadro correspondiente del artículo 9. Dicho coeficiente es igual a 0,33 para centrales de 59 años o más.

b) El corrector por obsolescencia tecnológica. En función de la tecnología utilizada por la central, y en tanto no sea sustituida por otra, se aplica un coeficiente de 0,50 en las de carbón, de 0,75 en las de tipo diésel, fuel, fuel-gas y de 1,00 en las de ciclo combinado.

Por tanto, el valor de las construcciones de estas centrales será el resultado del producto del coeficiente del Anexo, que depende del tipo de central y de su potencia, por el Módulo básico por potencia (MBP_E), por la potencia instalada en la central, por el coeficiente de depreciación por antigüedad y por el de obsolescencia.

- Centrales de producción de energía hidroeléctrica.

De conformidad con el artículo 10 de las normas técnicas, se valoran de acuerdo con los mismos criterios y normas que se establecen para las presas, saltos de agua y embalses, que se desarrollan en el apartado 20.4.5.

20.4.2. Normas para la valoración de los destinados a la producción de gas y regasificación.

Según el artículo 11, la valoración de las construcciones singulares de estos inmuebles se realiza mediante la aplicación de un módulo de coste unitario de construcción (MCUC) por volumen o elemento constructivo, o de un módulo de coste unitario por potencia o capacidad de producción (MCUP) sobre el volumen de producción por unidad de tiempo, según corresponda.

A efectos de su valoración por módulos se consideran las siguientes construcciones singulares:

- a) Los tanques de almacenamiento de gas natural licuado, en los que se incluye la obra civil y las instalaciones de descarga y de conexión con los vaporizadores, así como las de seguridad relacionadas con la antorcha.
- b) Las instalaciones de regasificación, en las que se incluyen los vaporizadores y todas las instalaciones necesarias entre la entrada en el vaporizador y las válvulas de conexión con la red de transporte.
- c) Los cargaderos de cisternas.

d) La obra civil portuaria y terrestre, que se valora según lo establecido para los puertos comerciales, dado que suelen estar situados en los mismos.

Los módulos de coste unitario obtenidos por aplicación de los coeficientes del cuadro del anexo se corrigen mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad. El período de antigüedad se expresa en años completos, para lo que se toman los transcurridos desde la puesta en funcionamiento de cada construcción hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores especial, de acuerdo con el cuadro correspondiente del artículo 12. El coeficiente es 0,50 cuando el período es de más de 30 años.

Por ello, el valor de las construcciones singulares será el resultado de multiplicar:

- a) En el caso de los tanques y de las construcciones del puerto, el coeficiente del Anexo, por el número de unidades (en m^3 , m^2 , m), por el MBC1 coordinado y establecido en la ponencia y por el coeficiente de depreciación por antigüedad.
- b) En el caso de instalaciones de regasificación, el coeficiente del Anexo, por el número de unidades (en m^3/h), por el módulo básico de producción del sector del gas (MBP_G) y por el coeficiente de depreciación por antigüedad.
- c) En el caso de cargaderos de cisternas, el coeficiente del Anexo, por el número de elementos, por el MBC1 coordinado y establecido en la ponencia y por el coeficiente de depreciación por antigüedad.

20.4.3. Normas para la valoración de los destinados al refinado de petróleo.

De conformidad con el artículo 13 del RD 1464/2007, la valoración de las construcciones singulares de estos inmuebles se realiza mediante la aplicación de un módulo de coste unitario de construcción (MCUC) por superficie o volumen sobre los distintos elementos constructivos, o de un módulo de coste unitario por potencia o capacidad de producción (MCUP) sobre el elemento de producción o potencia, según corresponda.

A efectos de su valoración por módulos se considerarán las siguientes construcciones singulares: a) Unidades o elementos de producción, b) Tanques, c) Urbanización e infraestructura específica y d) Servicios auxiliares.

Se entiende por unidad o elemento de producción, el conjunto de las instalaciones en las que tienen lugar uno o varios procesos físico-químicos que constituyen una operación completa determinada.

En función del proceso que resulta más representativo de su función principal, se diferencian los siguientes elementos de producción:

- a) Destilación de crudo.
- b) Destilación al vacío.
- c) Craqueo catalítico.
- d) Hidrocraqueo.
- e) Reductora de viscosidad.
- f) Coquización.
- g) Calcinación de coke.
- h) Reformado catalítico.
- i) Isomerización.
- j) Hidrotratamiento, hidrodeshidrosulfuración, hidrodeshidrogenación.
- k) Producción de éteres.
- l) Merox o endulzamiento.
- m) Aminas o lavado de gases.
- n) Azufre (recuperación).
- o) Recuperación, separación de gases.
- p) Recuperación de hidrógeno.
- q) Hidrógeno.



También se incluyen las plantas de asfaltos y las de bases lubricantes, así como las unidades de petroquímica básica o primaria, de olefinas y aromáticos.

Se entiende como tanque o depósito todo recipiente diseñado para soportar una presión interna manométrica determinada, en el que se almacene el crudo y los productos resultantes de los distintos procesos.

Se considera urbanización o infraestructura específica la superficie que ocupe la instalación de los depósitos de almacenamiento de crudo o productos.

Los servicios auxiliares incluyen la planta de cogeneración y la de tratamiento de aguas residuales.

Los módulos de coste unitario obtenidos por aplicación de los coeficientes del cuadro de tipologías de las construcciones singulares del Anexo del RD 1464/2007 para estos inmuebles se corrigen mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad. El período de antigüedad se expresará en años completos, para lo que se tomarán los transcurridos desde la puesta en funcionamiento de cada construcción hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la PE, de acuerdo con el cuadro del artículo 14 del real decreto. Dicho coeficiente es 0,50 cuando el período es de más de 30 años.

Por ello, el valor de las construcciones singulares de estos inmuebles será el resultado del producto:

- a) En el caso de los tanques y urbanización, del coeficiente del Anexo, por el número de unidades de volumen o superficie, por el MBC1 coordinado y establecido en la ponencia y por el coeficiente de depreciación por antigüedad.
- b) En el caso de las unidades de producción, del número de elementos, por el coeficiente del Anexo, por el módulo básico de capacidad de producción del sector de refino de petróleo (MBP_R) y por el coeficiente de depreciación por antigüedad.
- c) En el de la planta de cogeneración, del coeficiente del Anexo, por el Módulo básico por potencia (MBP_E), por la potencia instalada en la planta y por el coeficiente de depreciación por antigüedad.

20.4.4. Normas para la valoración de centrales nucleares.

El artículo 15 dispone que la valoración de las construcciones, tanto convencionales como singulares de las centrales nucleares se realizará mediante la aplicación de un módulo de coste unitario por potencia (MCUP) a la instalada en cada central y que dicho valor se considerará como el valor de reposición de todas las construcciones de la central. Por tanto, no se valoran aparte las construcciones convencionales.

En las construcciones singulares se incluyen las siguientes:

a) Edificios y estructuras:

a.1) Infraestructuras del emplazamiento: Explanaciones y movimiento de tierras, viales, drenajes del terreno, alcantarillado.

a.2) Edificios, entre los que se encuentran el del reactor, el auxiliar, el de turbina, el eléctrico, los de los generadores diésel de emergencia, de combustible, de tratamiento y almacenamiento de residuos radiactivos, de tratamiento de agua, de administración y control, el edificio de servicios, el de seguridad, el parque eléctrico y el centro de información.

a.3) Estructuras para los transformadores.

a.4) Torres de refrigeración.

a.5) Chimeneas.

b) Reactor y sistemas relacionados: b.1) Reactor, b.2) Sistemas de transferencia y transporte del calor generado, b.3) Sistemas auxiliares y b.4) Sistemas de manejo y almacenamiento de combustible.

c) Generadores, turbinas y sistemas relacionados.

d) Instalaciones eléctricas y de instrumentación y control: d.1) Transformadores, d.2) Suministro auxiliar de energía eléctrica y d.3) Control de los generadores diésel.

e) Toma de agua y evacuación de calor.

- f) Otros sistemas de la planta: f.1) De calefacción, ventilación y aire acondicionado, f.2) Contra incendios y otros sistemas auxiliares secundarios, f.3) De aire comprimido y otros, f.4) De abastecimiento de agua y f.5) Laboratorios.
- g) Simulador.

De conformidad con el artículo 16, los módulos de coste unitario obtenidos por aplicación del coeficiente del cuadro del anexo, único para todas las centrales nucleares, al MBP_E , se corregirán mediante un coeficiente de depreciación en razón de la antigüedad de la central. El período de antigüedad se expresará en años completos, para lo que se tomarán los transcurridos desde la fecha de la puesta en servicio hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la PE, de acuerdo con el cuadro correspondiente del artículo 16. El coeficiente es igual a 0,10 para centrales de 38 a 40 años, ambos inclusive.

Si se renueva la autorización de explotación más allá de los 40 años de vida útil, se toma como antigüedad el número de años que resulte de restar a la antigüedad actual la diferencia entre la nueva vida útil de la central y 40.

En resumen, el valor de las construcciones de la central será el resultado del producto del coeficiente del Anexo, por el Módulo básico por potencia (MBP_E), por la potencia instalada en la central y por el coeficiente de depreciación por antigüedad.

20.4.5. Normas para la valoración de las presas, saltos de agua y embalses.

De conformidad con el artículo 17, para la valoración del suelo de estos inmuebles se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) La delimitación del lecho del embalse, de conformidad con la definición del mismo del artículo 9.2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, se corresponderá con el límite de terreno cubierto por las aguas cuando alcanzan su mayor nivel como consecuencia de las máximas crecidas ordinarias de los ríos que lo alimentan.
- b) Para las presas y saltos de agua se delimitará en la ponencia de valores especial el recinto ocupado por las presas, las centrales de producción

de energía hidroeléctrica, saltos de agua y demás construcciones vinculadas al proceso de producción, así como por los canales, tuberías de transporte u otras conducciones que sean necesarias para el desarrollo de la actividad de obtención o producción de energía hidroeléctrica aun estando ubicadas éstas fuera de dicho recinto. Se incluirá el suelo comprendido dentro la línea exterior de los paramentos perimetrales de las construcciones, así como el de las zonas de servidumbre, protección y seguridades legalmente establecidas y cualquier otro que esté afecto a la actividad principal.

El texto de este último apartado está basado en la enumeración de los elementos integrantes del conjunto unitario de presa y central hidroeléctrica que se recoge en la Sentencia de 15 de enero de 1998 del Tribunal Supremo.

La valoración de las construcciones singulares de estos inmuebles se realizará mediante la aplicación de un módulo de coste unitario por longitud, superficie, volumen o peso, según corresponda, a los distintos elementos constructivos.

Atendiendo a su tecnología constructiva, las presas se clasifican en los siguientes tipos: a) de bóveda, b) de gravedad, que podrán ser de hormigón o de mampostería y c) de materiales sueltos.

A efectos de su valoración por módulos, se considerarán en estos inmuebles las siguientes construcciones singulares: a) La presa, b) La pantalla impermeabilizante de bentonita-cemento, c) La central hidroeléctrica y d) Otras instalaciones.

Los accesos y obras de urbanización, excluidas las vías que deban integrarse como otras instalaciones, así como los estudios y proyectos y la dirección y control de obra se encuentran incluidas en los módulos de coste de cada construcción singular.

A efectos de su valoración, de acuerdo con el artículo 18 se considerarán los siguientes elementos constructivos de la presa, cuyos coeficientes de aplicación se establecen en el Anexo:

a) Volumen de la presa. En las de bóveda se tendrá en cuenta el volumen de hormigón armado; en las de gravedad, el volumen de hormigón en masa o mampostería; y en las de materiales sueltos, el volumen de escollera o tierra.

En el módulo de coste unitario se incluye el correspondiente a la excavación de los cimientos. Dichos coeficientes se aplicarán al volumen de la presa sin descontar las cámaras y las galerías.

En el caso de presas de materiales sueltos realizadas con áridos obtenidos totalmente del propio río, se aplicará el coeficiente previsto al efecto en el cuadro del Anexo cuando el titular demuestre fehacientemente dicha circunstancia.

A la parte del volumen de la presa o presas realizada en una sola fase que exceda de 500.000 m³, en las de hormigón, y de 1.000.000 de m³, en las de materiales sueltos, se le aplicará un coeficiente por exceso de volumen de material que tendrá un valor de 0,80 en las primeras y 0,95 en las segundas. Este coeficiente no será de aplicación en el caso indicado en el párrafo anterior.

b) Superestructura. Cuando sobre la presa o parte de ella exista otra estructura de pilas o arcos que soporte su coronación, se valorará por superficie, que se calculará como el producto de la mediana estadística de la anchura del tablero por la longitud afectada.

c) Cámaras de válvulas y compuertas y galerías de auscultación e inspección. El coeficiente previsto en el cuadro de tipologías sólo se aplicará en las presas de bóveda y gravedad y al volumen total de la presa.

d) Impermeabilización. La superficie de impermeabilización del paramento de aguas arriba de la presa de materiales sueltos será el resultado de multiplicar la longitud de coronación por dos veces la altura de la presa.

e) Cierre del aliviadero. En el caso de regulación por compuertas se valorará en función de la capacidad de vertido para la máxima avenida.

Se valorarán por superficie las pantallas impermeabilizantes, ya sean de bentonita-cemento, de bentonita o de cemento, colocadas en la presa, sus cimientos, en el terreno o en el depósito superior para garantizar su estanqueidad.

La central hidroeléctrica estará integrada por las casas de máquinas o instalaciones que alberguen las turbinas, alternadores, generadores y elementos de regulación y de comando. También se incluirán las oficinas y almacenes anejos a la misma, salvo que estén separados de la central, en cuyo caso se valorarán como construcciones convencionales.

A efectos de su valoración se establecen coeficientes diferenciados en el cuadro del Anexo para las centrales subterráneas, sobre rasante y para el exceso de superficie sobre 4.000 m² de las que se hayan construido en una sola fase.

Como otras instalaciones se incluyen en la valoración los siguientes elementos constructivos:

- a) Galerías, túneles, conducciones, tuberías o canalizaciones enterradas.
- b) Conducciones o canalizaciones semienterradas o a cielo abierto.
- c) Cámara de carga y obra civil del parque de transformación.
- d) Canal autoportante de acueducto.
- e) Estructura de sustentación del anterior.
- f) Sifones.
- g) Chimeneas de equilibrio inferior y superior y tomas de agua que estén adosadas a la pared interior de la presa.
- h) Tubería forzada de acero e i) Tubería forzada de acero en túnel.
- j) Vías de acceso y k) Vías de acceso en túnel.

Cuando un elemento constructivo no coincida con alguno de los anteriores, se le aplicará el coeficiente del elemento constructivo que más se le asemeje.

Las vías de enlace de la central hidroeléctrica u otra instalación industrial con la red general de carreteras, así como los accesos desde aquéllas a todos los puntos esenciales de la central o instalación y demás elementos del salto o instalación, como conducciones y presa, excepto las que no estén cerradas y se

mantengan abiertas al uso público, se valorarán por la superficie que ocupe el tramo asfaltado o de rodadura con arcenes, cunetas y aceras.

El real decreto también establece reglas para la medición de los siguientes elementos: a) El diámetro de las conducciones o chimeneas, b) La superficie de la estructura de sustentación del canal autoportante de acueducto y c) El peso de las tuberías de acero.

De conformidad con el artículo 19, los módulos de coste unitario obtenidos por aplicación de los coeficientes del cuadro de tipologías de las construcciones singulares del Anexo serán corregidos mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad, de conformidad con lo siguiente:

- a) En el caso de la presa, de la pantalla y de las otras instalaciones, el coeficiente tendrá en cuenta los años completos transcurridos desde la fecha de construcción, última reforma o recrecimiento de la presa, realización de la pantalla o puesta en servicio de otras instalaciones. Para más de 60 años el coeficiente es 0,80.
- b) En el caso de las centrales hidroeléctricas, el coeficiente tendrá en cuenta los años completos transcurridos desde la fecha de la puesta en servicio o de renovación de la central. Para centrales de más de 50 años, el coeficiente es igual a 0,30.

En ambos casos, los años completos se calcularán desde la fecha indicada en cada uno de ellos hasta el 1 de enero del año siguiente al de aprobación de la PE, como es común en los BICE (y en el resto de inmuebles).

Por tanto, en general, el valor catastral de cada construcción singular será el resultado del producto del coeficiente correspondiente del Anexo, por el MBC1 coordinado y establecido en la ponencia de valores, por el número de unidades de la construcción (m³, m², m, etc.) y por el coeficiente corrector por antigüedad.

20.4.6. Normas para la valoración de autopistas, carreteras y túneles de peaje.

El artículo 20 de las normas técnicas, dispone que la valoración del suelo y de las construcciones singulares de estos inmuebles se realizará mediante la

aplicación de un módulo de coste unitario de autopistas (MCUA) por longitud, para cuya determinación se tomarán como base los siguientes datos:

a) Coste neto de construcción (CNCA), referido al 1 de enero del año anterior al de entrada en vigor del nuevo valor catastral y expresado en miles de euros, que estará integrado por las partidas de estudios y proyectos, expropiaciones o adquisiciones de suelo o de otros elementos o derechos y reposición de servicios, ejecución y dirección y control de obra.

Dicho coste incluirá, en todo caso, el coste de áreas de descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica, peaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios, así como los edificios de mantenimiento y pesaje y las áreas de servicio y vías de servicio. No incluirá el valor de las construcciones convencionales anejas a las áreas de servicio no indispensables para el funcionamiento de estos inmuebles, tales como las estaciones de suministro de carburantes, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otras asimilables, situadas dentro del ámbito espacial de la concesión administrativa, valor que será determinado conforme al procedimiento a que se refiere el artículo 5.1. del RD 1464/2007 para las construcciones convencionales.

b) Longitud total del tramo en concesión, expresada en km.

c) Longitud sujeta a peaje, expresada en km.

d) Fechas de inicio y finalización de la concesión.

e) Inversión total de la autopista, definida en la normativa reguladora de la construcción, conservación y explotación de autopistas en régimen de concesión administrativa.

El MCUA, expresado en euros por km, será el resultante de dividir el CNCA entre la longitud total en concesión.

El valor total del suelo, así como el de las construcciones singulares enclavadas en él, será el producto del módulo a que se refiere el apartado anterior (MCUA) por la longitud sujeta a peaje.

Al módulo de coste unitario así obtenido no se le aplica coeficiente de depreciación por antigüedad, pero se le aplica un coeficiente en función de la

primera fecha de puesta en servicio, cuya cuantía se determina en función del resultado de la división entre el CNCA y el coste de la inversión que estará referido al 1 de enero del año anterior al de entrada en vigor del nuevo valor catastral.

Ahora bien, como según el artículo 3.1 el valor del suelo está integrado en el módulo de coste unitario y representa el 5 por 100 del mismo, al valor de las construcciones singulares será el 95% restante.

El valor catastral total será la suma del valor del producto del MCUA por la longitud sujeta a peaje y por el coeficiente función de la puesta en servicio y del valor de las construcciones convencionales, determinado en función del MBC1 coordinado y establecido en la ponencia, afectada por el coeficiente de referencia al mercado.

20.4.7. Normas para la valoración de aeropuertos.

Como dispone el artículo 21 del real decreto, se incluyen en el ámbito del aeropuerto los terrenos destinados a la ejecución de actividades aeroportuarias y tareas complementarias, así como las construcciones que se ubiquen sobre ellos.

La valoración de las construcciones singulares se realiza mediante la aplicación de un módulo de coste unitario por longitud o superficie, según corresponda, sobre los distintos elementos constructivos. A estos efectos se consideran las siguientes construcciones singulares:

- a) Pistas de aterrizaje y despegue.
- b) Arcenes de pista. Para el cálculo de los metros lineales se computará la longitud de cada uno de los arcenes.
- c) Pistas de rodadura.
- d) Cabeceras de pistas y plataformas de estacionamiento.
- e) Terminales de pasajeros.
- f) Hangares.

g) Elementos auxiliares, tales como balizas, sistemas de aproximación visual, torres de control, iluminación del campo, instalaciones de drenaje y saneamiento, sistemas de transporte e inspección de equipajes y centrales térmicas y eléctricas. Los módulos obtenidos por aplicación de los coeficientes del cuadro de tipologías del Anexo incluyen el coste de las balizas y sistemas de aproximación visual de pista según su categoría, iluminación de campo y sistemas de drenaje y saneamiento.

A efectos de su valoración, los aeropuertos se clasifican en las siguientes categorías:

a) Aeropuertos de 1.^a/A, que, reuniendo las características específicas de la categoría 1.^a, conforman complejos aeroportuarios de gran dimensión, superan los 100.000 m² construidos de terminal de pasajeros y cuentan con más de una pista, tanto de aterrizaje como de despegue.

b) Aeropuertos de 1.^a, que permiten el tráfico de todo tipo de aeronaves, cuyas pistas de aterrizaje y de despegue tienen un ancho mínimo de 40 m y disponen de balizas de eje, de borde, de aproximación y de contacto, así como de sistema de aproximación con indicador de pendiente.

c) Aeropuertos de 2.^a, que permiten el tráfico de aeronaves medianas y pequeñas, cuyas pistas de aterrizaje y de despegue tienen un ancho mínimo de 40 m y disponen de balizas de eje, de borde y de aproximación.

d) Aeropuertos de 3.^a, que permiten el tráfico de aeronaves pequeñas y disponen de balizas de borde.

Según establece el artículo 22, los módulos de coste unitario obtenidos por aplicación de los coeficientes del cuadro de tipologías del Anexo se corrigen mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad, que atiende a los años completos desde la puesta en funcionamiento de cada elemento constructivo hasta el 1 de enero del año siguiente al de aprobación de la PE, y que resulta diferente para:

- a) Las construcciones de la zona de aire: Pistas de aterrizaje y despegue, calles de rodadura, arcenes de pista, plataformas de estacionamiento y cabeceras de pista. Para más de 40 años el coeficiente es 0,80.
- b) Las construcciones de la zona de tierra: Terminal de pasajeros, torre de control, hangares, sistemas de transporte e inspección de equipajes y centrales térmica y eléctrica. Para más de 80 años el coeficiente es 0,29.

Para el cómputo de la antigüedad se considerará, en el caso de que el aeropuerto haya sido construido por fases, la correspondiente a cada una de ellas cuando sean susceptibles de uso independiente, si no lo son, se considerará la antigüedad media ponderada por superficie.

En caso de obras de reforma en las construcciones singulares que impliquen actualización completa de las mismas se computará la antigüedad desde la fecha de finalización de dichas obras.

Por ello, el valor de cada construcción singular será el producto del coeficiente correspondiente del Anexo, por el MBC1 coordinado y establecido en la ponencia de valores, por el número de unidades de la construcción y por el coeficiente corrector por antigüedad.

20.4.8. Normas para la valoración de puertos comerciales.

De conformidad con el artículo 23 del real decreto, se incluyen en el ámbito del puerto comercial los terrenos destinados al servicio del mismo.

La valoración de las construcciones singulares se realizará mediante la aplicación, de un módulo de coste unitario por longitud o superficie, según corresponda, sobre los distintos elementos constructivos.

Las construcciones singulares, para las que se han establecido coeficientes en el Anexo, y que deben ser consideradas en la valoración serán las obras e instalaciones portuarias siguientes: a) Rellenos, explanación y urbanización, b) Obras de abrigo, que comprenderán los diques en talud y los verticales y c) Obras de atraque.

Se considerará relleno, explanación y urbanización la totalidad de la superficie del recinto portuario. Para la obtención del módulo de coste unitario correspondiente al mismo se utilizan los coeficientes establecidos en la normativa técnica de valoración catastral de las construcciones de los bienes inmuebles urbanos para la tipología de obras de urbanización.

Como dispone el artículo 24, los módulos de coste unitario obtenidos para la valoración de las obras e instalaciones portuarias por aplicación de los coeficientes del cuadro de tipologías de las construcciones singulares del Anexo se corrigen mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad. El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su puesta en funcionamiento hasta el 1 de enero del año siguiente al de aprobación de la PE, de acuerdo con el cuadro establecido. Para más de 50 años el coeficiente es 0,70.

En el caso de que el puerto haya sido construido por fases, se considerará la antigüedad correspondiente a cada una de ellas cuando sean susceptibles de uso independiente, si no lo son, se considerará la antigüedad media ponderada por superficie.

Por tanto, el valor de cada construcción singular será el producto del coeficiente correspondiente del Anexo, por el MBC1 coordinado y establecido en la ponencia de valores, por el número de unidades de la construcción y por el coeficiente corrector por antigüedad.

Bibliografía.

- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (BOE núm. 58 de 8 de marzo de 2004).
https://www.catastro.minhfp.es/documentos/normativa/trl_000104_0503.pdf
- Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales (BOE núm. 278, de 20 de noviembre de 2007). Recuperado 21 de abril de 2022, de Dirección General del Catastro website: https://www.catastro.minhfp.es/documentos/normativa/rde_146407_0211.pdf
- Sentencia del Tribunal Supremo de 1950/2013 de 3 de mayo, Jurisprudencia, Consejo General del Poder Judicial: <https://www.poderjudicial.es/search/#>, ECLI:ES:TS:2013:1950
- Sentencia 4851/2007 del Tribunal Supremo de 30 de mayo (BOE núm. 302, martes 18 diciembre 2007). Recuperado el 21 de abril de 2022, del BOE website: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2007-21788>
- Jurisprudencia, Consejo General del Poder Judicial: <https://www.poderjudicial.es/search/#> ECLI:ES:TS:2007:4851
- Revista CT Catastro N°71 (abril 2011). Los bienes inmuebles de características especiales. Revisión de una nueva categoría de inmuebles en el Catastro español. Benito Bericochea Miranda, Gerente Regional del Catastro en Galicia y Luis Bachiller García, Gerente Regional del Catastro en Illes Balears. Dirección General del Catastro. Recuperado 21 de abril de 2022, de Dirección General del Catastro website: <https://www.catastro.minhfp.es/documentos/publicaciones/ct/ct71/1.pdf>
- Gonzalo Migueláñez, Javier. El IBI de las grandes infraestructuras hidráulicas. Editorial: Editorial Aranzadi, SA. Fecha de la edición: 2007.

Tema 21

Procedimientos de valoración catastral. Procedimiento de valoración colectiva de carácter general y parcial. Procedimiento simplificado de valoración colectiva. Procedimiento de determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales. La valoración individualizada.

21.1. Procedimientos de valoración catastral.

El texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por RDL 1/2004, de 5 de marzo (en adelante texto refundido de la Ley del Catastro), establece en su artículo 11, la **obligatoriedad de la incorporación** de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de valor catastral, y que podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad.

Dicha incorporación se realizará mediante alguno de los siguientes procedimientos:

- a) Declaraciones, comunicaciones y solicitudes.
- b) Subsanación de discrepancias y rectificación.
- c) Inspección catastral.
- d) Valoración.

En cuanto al **régimen jurídico** de los procedimientos de valoración, el artículo 12 del citado texto refundido, establece en su apartado 1, que tienen naturaleza tributaria y se rigen por lo dispuesto en dicho texto refundido, siendo de aplicación supletoria las disposiciones de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como sus disposiciones de desarrollo.

El citado artículo 12, en su apartado 3, establece que los actos resultantes de los procedimientos de incorporación, **serán motivados** con referencia a los

hechos y fundamentos de derecho. Cuando el acto incluya la determinación de un nuevo valor catastral, éste se motivará mediante la expresión de la ponencia de la que traiga causa y, en su caso, de los módulos básicos de suelo y construcción, el valor en polígono, calle, tramo, zona o paraje, el valor tipo de las construcciones y de las clases de cultivo, la identificación de los coeficientes correctores aplicados y la superficie de los inmuebles.

En el caso de los procedimientos de valoración, los actos resultantes de los mismos, incluyen la determinación de un nuevo valor catastral, y por tanto deben estar motivados tal como expresa este apartado.

El apartado 4 establece que los actos citados en el apartado anterior, son **susceptibles de ser revisados** en los términos establecidos en el título V de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, sin que la interposición de la reclamación económico-administrativa suspenda su ejecutoriedad, salvo que excepcionalmente sea acordada la suspensión por el tribunal económico-administrativo competente, cuando así lo solicite el interesado y justifique que su ejecución pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación, ordenando, en su caso, la adopción de las medidas cautelares que sean necesarias para asegurar la protección del interés público y la eficacia de la resolución impugnada.

En materia de revisión en vía administrativa, se deben tener en cuenta los artículos 213 a 249 de la Ley 58/2003 General Tributaria y su Reglamento general de desarrollo, aprobado por el RD 520/2005, de 13 de mayo (B.O.E núm. 126 de 27 de mayo).

En lo que se refiere a **infracciones y sanciones, y notificación**, la disposición adicional decimoquinta de la Ley 58/2003 General Tributaria, establece lo siguiente, en cuanto a “Normas relativas al Catastro Inmobiliario”:

“1. Las infracciones y sanciones en materia catastral, se regirán por su normativa específica.”

“3. En materia de notificación de valores catastrales, esta ley se aplicará supletoriamente respecto a lo dispuesto en la normativa específica catastral.”

El **capítulo V** del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, recoge en su sección tercera, los **procedimientos de valoración catastral**. Conforme a dicha regulación vamos a distinguir, los procedimientos de valoración colectiva y los de valoración individualizada.

A tal respecto, el artículo 28 del citado texto refundido, que regula la valoración catastral de los bienes inmuebles urbanos y rústicos, establece en su apartado 1, que:

“El valor catastral de dichos bienes inmuebles urbanos y rústicos, se determinará mediante el procedimiento de valoración colectiva o de forma individualizada en los términos establecidos en el artículo 24.2.”

21.2. Procedimiento de valoración colectiva de carácter general y parcial.

El artículo 28 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en su apartado 2, establece que:

“El procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de una misma clase podrá iniciarse de oficio o a instancia del ayuntamiento correspondiente cuando, respecto a una pluralidad de bienes inmuebles, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, ya sea como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico o de otras circunstancias.”

Este procedimiento podrá ser, según el artículo 28.3:

a) De carácter general, cuando requiera la aprobación de una ponencia de valores total. Este procedimiento, en el que se observarán las directrices que se establezcan para garantizar la coordinación nacional de valores, sólo podrá iniciarse una vez transcurridos, al menos, cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general y se realizará, en todo caso, a partir de los 10 años desde dicha fecha.

b) *De carácter parcial, cuando requiera la aprobación de una ponencia de valores parcial. En este procedimiento se garantizará la coordinación de los nuevos valores catastrales con los del resto de los inmuebles del municipio.*

c) *De carácter simplificado, cuando tenga por objeto determinar nuevos valores catastrales en los supuestos contemplados en el artículo 30”.*

El artículo 29, en su apartado 1, se refiere a la **iniciación** de los procedimientos de valoración colectiva y a la **notificación** de los valores catastrales resultantes de los mismos, estableciendo, tras la modificación incorporada por la Ley 13/2015, de 24 de junio de reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, lo siguiente:

“Los procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial se iniciarán con la aprobación de la correspondiente ponencia de valores, excepto cuando se trate de una ponencia de valores parcial de ámbito nacional que se circunscriba a inmuebles urbanos o rústicos con categorías constructivas que requieran su valoración singularizada.

Los valores catastrales individualizados resultantes de estos procedimientos podrán notificarse a los titulares catastrales mediante notificación electrónica, por comparecencia presencial o por notificación personal y directa por medios no electrónicos. En el caso de bienes inmuebles que correspondan a un mismo titular catastral, dichos valores individualizados podrán agruparse en una o varias notificaciones, cuando razones de eficiencia lo aconsejen y resulte técnicamente posible.

El trámite de notificación se iniciará mediante la publicación de un anuncio en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro”.

El procedimiento de valoración colectiva de carácter general requiere la **aprobación de una ponencia** de valores total y el procedimiento de valoración colectiva de carácter parcial, de una ponencia de valores parcial.

De acuerdo con el artículo 26 del texto refundido de la Ley de Catastro:

“1. Las ponencias de valores serán de ámbito municipal, salvo cuando circunstancias de carácter territorial, económico, administrativo o de otra índole justifiquen una extensión mayor.

2. Dentro de su ámbito territorial, las ponencias de valores podrán ser:

- a) Totales, cuando se extiendan a la totalidad de los bienes inmuebles de una misma clase.*
- b) Parciales, cuando se circunscriban a los inmuebles de una misma clase de alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas, o a inmuebles con características constructivas que requieran su valoración singularizada de acuerdo con lo que se determine reglamentariamente.*

Tal y como establece el artículo 27 del texto refundido de la Ley del Catastro, la **elaboración** de las ponencias de valores se llevará a cabo por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de los convenios de colaboración que se celebren con cualesquiera Administraciones públicas en los términos que reglamentariamente se establezca.

El mismo artículo prevé que previamente a su aprobación, las ponencias se someterán a informe del ayuntamiento o ayuntamientos interesados, en el plazo y con los efectos establecidos normativamente. En este sentido, el artículo 80 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, recoge que salvo disposición expresa en contrario, los informes serán facultativos y no vinculantes, y serán emitidos en el plazo de diez días, a través de medios electrónicos, pudiendo seguir las actuaciones la administración actuante si en dicho plazo no se emite informe, salvo que se trate de informe preceptivo.

Durante la redacción de la ponencia, y previamente a la solicitud de dicho informe, se realizan las necesarias actuaciones de coordinación y colaboración con el ayuntamiento o ayuntamientos interesados.

Previamente a la aprobación de la ponencia de valores, y del inicio de los procedimientos de valoración colectiva, se publicará en el boletín oficial que corresponda en función del ámbito territorial de dicho procedimiento, el anuncio

de la apertura del trámite de audiencia colectiva, de acuerdo a lo establecido en el artículo 26.2 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Este trámite se extenderá por un plazo de diez días hábiles, durante el cual los particulares podrán presentar las alegaciones y pruebas que estimen convenientes.

Tal y como establece el artículo 27 del texto refundido, los acuerdos de aprobación de las ponencias de valores se publicarán por edicto en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

La publicación de dichos acuerdos, que indicará en todo caso el lugar y plazo de exposición al público de las ponencias a que se refieran, se realizará antes del 1 de julio del año en que se adopten, en caso de ponencias de valores totales, y antes del 1 de octubre, en caso de ponencias de valores parciales y especiales.

Si se trata de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, posteriormente a la aprobación de la ponencia de valores total, el Ayuntamiento debe comunicar a la Gerencia el tipo impositivo (también debe comunicar si decide mantener el tipo existente) así como el coeficiente, comprendido entre 0,5 y 1, aplicable a las construcciones en suelo rústico, para el cálculo de su base liquidable.

En este sentido, a los efectos de los procedimientos de valoración colectiva de carácter general, de acuerdo con el artículo 72.6 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, los ayuntamientos deberán aprobar los tipos provisionalmente con anterioridad al inicio de las notificaciones individualizadas de los nuevos valores y, en todo caso, antes del 1 de julio del año inmediatamente anterior a aquel en que deban surtir efecto. En defecto de la determinación por ordenanza del coeficiente aplicable para el cálculo de la base liquidable del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), de los inmuebles con construcciones en suelo rústico, se aplicará el coeficiente mínimo previsto de 0,5.

Además, en el marco de la determinación de la base liquidable del IBI, el artículo 69.b) de dicho texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas

Locales, dispone que en los procedimientos de valoración colectiva de carácter general, una vez aprobada la correspondiente Ponencia de valores total, la Dirección General del Catastro hará público, mediante anuncio de exposición pública por edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, el cociente que se obtiene de dividir el valor catastral medio de los inmuebles de la clase de que se trate incluidos en el último padrón del municipio entre el valor catastral medio resultante de la aplicación de la nueva Ponencia, antes del inicio de las notificaciones de los valores catastrales.

Respecto del cálculo de los valores catastrales derivados del procedimiento de valoración colectiva, durante el proceso de elaboración de la ponencia y tras su aprobación, se realiza la nueva valoración catastral de los bienes inmuebles objeto del procedimiento de valoración colectiva de acuerdo a los criterios y parámetros establecidos en la misma, así como de los inmuebles con construcciones en suelo rústico en los casos establecidos en la disposición transitoria primera del texto refundido de la Ley del Catastro. Dicha valoración se realiza mediante la aplicación informática SIGECA (Sistema de Información de Gestión Catastral) siguiendo un proceso que se puede dividir en tres grandes bloques:

- Creación del catastro provisional.
- Mantenimiento y valoración del catastro provisional.
- Cierre: paso del catastro provisional a catastro definitivo.

De acuerdo con el artículo 29, los valores catastrales individualizados resultantes de estos procedimientos podrán notificarse a los titulares catastrales mediante notificación electrónica, por comparecencia presencial o por notificación personal y directa por medios no electrónicos. En el caso de bienes inmuebles que correspondan a un mismo titular catastral, dichos valores individualizados podrán agruparse en una o varias notificaciones, cuando razones de eficiencia lo aconsejen y resulte técnicamente posible.

El trámite de la notificación se iniciará mediante la publicación de un anuncio en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

Las notificaciones se practicarán obligatoriamente mediante comparecencia electrónica en la sede electrónica del Catastro o mediante la dirección electrónica habilitada, en los términos en que se regule mediante orden del Ministerio de Economía y Hacienda, en los siguientes supuestos:

- a) Personas jurídicas.
- b) Entidades sin personalidad jurídica que tengan garantizado el acceso y disponibilidad de los medios tecnológicos precisos.
- c) Colectivos de personas físicas que por razón de su capacidad económica o técnica, dedicación profesional u otros motivos acreditados tengan garantizado el acceso y disponibilidad de los medios tecnológicos precisos.
- d) Determinadas Administraciones Públicas

En dichos supuestos, no procederá practicar las notificaciones por comparecencia electrónica o presencial reguladas en el apartado siguiente, ni la personal y directa por medios no electrónicos.

Cuando se hubiera establecido la comparecencia electrónica obligatoria, el acto objeto de notificación estará disponible en la sede electrónica del Catastro durante el mes de noviembre del año de aprobación de la correspondiente ponencia de valores. Transcurridos diez días naturales desde la finalización del plazo de comparecencia electrónica sin que se acceda al contenido del acto se entenderá que la notificación ha sido rechazada en los términos legalmente establecidos.

Cuando se trate de titulares catastrales no obligados a notificación electrónica, una vez publicado el anuncio a que se refiere el apartado 1 de este artículo, se informará al interesado mediante comunicación sin acuse de recibo sobre el procedimiento que motiva la notificación, la forma de efectuar la comparecencia, ya sea electrónica o presencial, el lugar y plazo para realizarla y la clave concertada para comparecer electrónicamente.

A efectos de comparecencia en la sede electrónica del Catastro, el interesado se identificará mediante la clave concertada proporcionada por la Dirección General del Catastro o firma electrónica. El interesado podrá

comparecer empleando medios electrónicos propios o a través de los proporcionados gratuitamente en las Gerencias del Catastro, en los puntos de información catastral ubicados en las Administraciones Públicas y en el Ayuntamiento del término municipal en que se ubiquen los inmuebles.

En el supuesto de que el titular catastral no hubiera comparecido electrónicamente, podrá hacerlo de forma presencial en la correspondiente Gerencia del Catastro, así como en el Ayuntamiento del término municipal en que se ubiquen los inmuebles.

Cuando no se hubiera producido la comparecencia electrónica o presencial de los titulares catastrales no obligados a notificación electrónica, se procederá a notificarles de manera personal y directa en los términos establecidos en el artículo 29.4 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción de la notificación, así como de la fecha, identidad de quien la recibe y contenido del acto notificado.

En cuanto al **plazo de resolución y de notificación** en los procedimientos de incorporación se debe tener en cuenta el artículo 27 del Real Decreto 417/2006, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que establece lo siguiente:

“El plazo máximo para resolver los procedimientos de incorporación y para la notificación o publicación de su resolución será de seis meses.”

Por lo que respecta a la **efectividad** de los acuerdos adoptados en los procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial, el apartado 5 del artículo 29 del texto refundido, establece que:

“Los acuerdos adoptados tendrán efectividad el día 1 de enero del año siguiente a aquel en que se produzca su notificación. No obstante, para aquellos bienes inmuebles que con posterioridad a la aprobación de la ponencia de valores vean modificada la naturaleza de su suelo y las ponencias de valores contengan los elementos y criterios a que se refiere el artículo 25.2, los acuerdos surtirán efectos el día 1 de enero del año siguiente a aquel en el que tuvieron lugar las circunstancias que originen

dicha modificación, con independencia del momento en que se produzca la notificación del acto.”

Continuando con el artículo 29, su apartado 6 establece que, **los actos objeto de notificación relativos a estos procedimientos podrán ser recurridos** en vía económico-administrativa sin que la interposición de la reclamación suspenda su ejecutoriedad.

El **plazo para la interposición del recurso** de reposición o reclamación económico-administrativa será de un mes, contado a partir del día siguiente:

- a) Al de efectuarse la notificación en los términos previstos en los apartados 2, 3 o 4.a) del artículo 29 del TRLCI (notificación electrónica por comparecencia electrónica o presencial o notificación con medios personales y directos).
- b) Al de comparecer efectivamente en el supuesto previsto en el apartado 4.b) de este artículo (notificación por comparecencia tras publicación de un anuncio en el BOE).
- c) Al de la finalización del plazo de diez días a que se refiere el apartado 4.c) de este artículo, es decir, sin haber comparecido para su notificación tras la publicación del anuncio en el BOE.

En el supuesto de que, como consecuencia de la utilización de distintos medios electrónicos o no electrónicos, se practicaran varias notificaciones, se entenderán producidos todos los efectos jurídicos derivados de la notificación, incluido el inicio del plazo para la interposición de los recursos que procedan, a partir de la primera de las notificaciones correctamente practicada.

Es decir, el plazo para la interposición del recurso es de un mes, contado a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación o a partir del día siguiente al de la finalización del plazo de notificación por comparecencia.

Por último, establece el apartado 8 del citado artículo 29 del TRLCI que *“para la realización de las actuaciones reguladas en este artículo se podrá recabar la **colaboración** de las corporaciones locales o de otras administraciones y entidades públicas.”*

Una vez concluida la notificación de los valores en todo el municipio, se procede a la apertura de las oficinas de información a los ciudadanos, con personal de la Gerencia y del Ayuntamiento, y a la publicación en el B.O.P. del anuncio en el que se indica el plazo y el lugar de exposición de la relación de titulares catastrales con notificaciones pendientes, para realizar las notificaciones por comparecencia.

21.3. Procedimiento simplificado de valoración colectiva.

El procedimiento simplificado de valoración colectiva está regulado en el artículo 30 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que fue modificado por la Ley 13/2015, de reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

En el apartado 1 establece que el procedimiento **se iniciará** mediante acuerdo, que se publicará por edicto en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro y no requerirá la elaboración de una nueva ponencia de valores.

En el apartado 2 del mismo artículo, se establece las **reglas que rigen el procedimiento** del siguiente modo:

- a) *Cuando tuviera por causa una **modificación de planeamiento que varíe el aprovechamiento urbanístico** de los bienes inmuebles, manteniendo los usos anteriormente fijados, se determinarán los nuevos valores catastrales de las fincas afectadas por aplicación del valor recogido para esos usos en la ponencia vigente conforme a los parámetros urbanísticos mencionados.*
- b) *Cuando tuviera por causa una **modificación de planeamiento que varíe el uso de los bienes inmuebles**, dichos bienes se valorarán tomando como valor del suelo el mínimo que corresponda a su nuevo uso, de los previstos en el polígono de valoración de la ponencia vigente en el que se hallen enclavados o, en defecto del mismo, el mínimo para dicho uso de los incluidos en la mencionada ponencia. Dicha valoración deberá*

- respetar en todo caso los criterios de coordinación de valores del municipio.
- c) Cuando, con motivo de la modificación o desarrollo del planeamiento, los **suelos adquieran la consideración de suelo de naturaleza urbana de conformidad con lo dispuesto en la letra b)** del apartado 2 del artículo 7, podrán ser valorados mediante la aplicación de los módulos específicos para los distintos usos que se establezcan por orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.
- d) Se podrá aplicar el procedimiento de valoración previsto en el párrafo anterior cuando en los suelos a que se refiere la letra b) del apartado 2 del artículo 7, los valores que sirvieron de base para la determinación de sus valores catastrales no se correspondan con los módulos específicos establecidos en la mencionada orden.
- e) Cuando, con motivo de la modificación o aprobación del planeamiento, los **suelos adquieran la consideración de suelo de naturaleza urbana de conformidad con lo dispuesto en la letra a)** del apartado 2 del artículo 7, podrán ser valorados tomando como valor de suelo el mínimo de los previstos en la ponencia vigente para el uso de que se trate, sin perjuicio de la consideración, en su caso, de la urbanización pendiente de realizar. Dicha valoración deberá respetar en todo caso los criterios de coordinación de valores del municipio.
- f) A partir del momento de aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación u otro instrumento de gestión urbanística, las parcelas resultantes ubicadas en los suelos a que se refiere la letra b) del apartado 2 del artículo 7, se podrán valorar tomando como valor de suelo el que corresponda a su nuevo estado de desarrollo y de acuerdo con los criterios del párrafo anterior.
- g) Cuando, con motivo de la **anulación o modificación del planeamiento** el suelo de los inmuebles pierda la consideración de suelo de naturaleza urbana, no estando incluidos en los supuestos recogidos en las letras c), d), e) y f) del apartado 2 del artículo 7, se podrán valorar como bienes inmuebles rústicos, considerando, en su caso, su localización.

h) Cuando, con motivo de la **aprobación o modificación de instrumentos de ordenación territorial y urbanística** se clasifiquen suelos como urbanizables o se prevea o permita su paso a la situación de suelo urbanizado y se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados, y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, los inmuebles rústicos afectados se valorarán considerando, en todo caso, su localización.

Con relación a las modificaciones de planeamiento urbanístico a las que se refiere este apartado 2 del mencionado artículo 30, pueden tener efecto sobre los valores catastrales bien mediante la realización de un procedimiento de valoración colectiva, o bien como se prevé en dicho artículo, mediante un procedimiento simplificado de valoración colectiva.

En este sentido, el texto refundido establece que el procedimiento de valoración colectiva podrá iniciarse cuando se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico o de otras circunstancias. Por tanto, la modificación en el planeamiento es una de las causas que pueden determinar el inicio del procedimiento de valoración colectiva, que puede afectar a la totalidad de los inmuebles de una misma clase, en cuyo caso se elaborará una ponencia de valores total, o sólo a parte de ellos, en cuyo caso se elaborará una ponencia de valores parcial.

Con relación a la valoración de suelos urbanizables o asimilados que adquieran la consideración de naturaleza urbana, mediante la aplicación de los módulos específicos para los distintos usos que se establezcan por orden del Ministro de Hacienda, a la que se refiere el apartado 2.c), la disposición transitoria segunda del TRLCI, modificada por la Ley 13/2015 establece en su apartado segundo los criterios para la valoración de los suelos así clasificados cuando éstos no cuenten con ordenación detallada, indicando que:

“...tratándose de inmuebles rústicos cuyo suelo haya sido clasificado como urbanizable por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados o cuando éstos prevean o permitan su paso a la

situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, la valoración catastral se realizará mediante la aplicación de los módulos que, en función de su localización, se establezcan por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas”.

En tanto se dicta dicha orden ministerial, el valor catastral del suelo de la parte del inmueble afectada por dicha clasificación y no ocupada por construcciones, será el resultado de multiplicar la citada superficie, por el valor unitario obtenido de aplicar un coeficiente de 0,60 a los módulos de valor unitario de suelo determinados para cada municipio para los usos distintos del residencial o industrial, de acuerdo a los artículos 1 y 2 de la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y por el coeficiente de referencia al mercado de 0,5.

Estos criterios de valoración serán de aplicación a los inmuebles rústicos afectados a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Continuando con el artículo 30 del texto refundido de la Ley del catastro Inmobiliario, en el que se regula el procedimiento simplificado de valoración colectiva, se refiere en el apartado 3 a la **efectividad y caducidad del procedimiento**, que, tras la reforma introducida por la Ley 13/2015, establece lo siguiente:

“Los actos dictados como consecuencia de los procedimientos regulados en este artículo se notificarán a los interesados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 y tendrán efectividad, con independencia del momento en que se produzca la notificación de su resolución, el día 1 de

enero del año siguiente a aquel en que tuviere lugar la aprobación, modificación o anulación del instrumento de ordenación o gestión urbanística del que traigan causa, excepto en el supuesto contemplado en la letra d) del apartado anterior, que tendrá eficacia el 1 de enero del año en que se inicie el procedimiento.

En todo caso, el plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses a contar desde la fecha de publicación del acuerdo de inicio. El incumplimiento del plazo máximo de notificación determinará la caducidad del procedimiento respecto de los inmuebles afectados por el incumplimiento sin que ello implique la caducidad del procedimiento ni la ineficacia de las actuaciones respecto de aquellos debidamente notificados.”

La **caducidad en el procedimiento simplificado** supondrá el archivo del expediente sin que sea necesario notificarlo así al interesado, salvo que éste lo solicite expresamente, todo ello sin perjuicio de iniciar un nuevo procedimiento por la misma causa, teniendo en cuenta que un procedimiento caducado no interrumpe la prescripción.

El plazo para la interposición del recurso de reposición o reclamación económico-administrativa contra el valor catastral notificado, es en este procedimiento simplificado el ordinario de un mes, contado a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación.

21.4. Procedimiento de determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

Conforme al texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y al Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se establece de forma taxativa que los bienes inmuebles de características especiales.

El artículo 8 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece que:

“Los BICE, son un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble.”

El artículo 23 del RD 417/2006, referido a los bienes inmuebles de características especiales, **a efectos de su incorporación al Catastro**, el conjunto complejo que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8.1 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, sea susceptible de calificarse como bien inmueble de características especiales se entenderá como un único bien inmueble, con independencia de que pueda estar integrado por uno o varios recintos o parcelas o de su configuración territorial, en caso de estar situado en distintos términos municipales.

No obstante, no formarán parte de dichos inmuebles los depósitos de residuos aislados, ni los canales o tuberías de transporte u otras conducciones que se sitúen fuera de las parcelas en las que se localice la construcción principal, salvo en lo dispuesto posteriormente.

Así pues, se consideran bienes inmuebles de características especiales los comprendidos, en los siguientes grupos:

- **Grupo A.** Integran este grupo los siguientes bienes inmuebles:
 - **A.1** Los destinados a la producción de energía eléctrica que de acuerdo con la normativa de regulación del sector eléctrico deban estar incluidos en el régimen ordinario. No obstante, los bienes inmuebles destinados a la producción de energía hidroeléctrica sólo se integrarán en este grupo cuando, no estando incluidos en el Grupo B, superen los 10 MW de potencia instalada. En este último supuesto, también formarán parte del inmueble los canales, tuberías de transporte u otras conducciones que se sitúen fuera de las parcelas, incluido el embalse o azud, y que sean necesarias para el desarrollo de la actividad de obtención o producción de energía hidroeléctrica.

- **A.2.** Los destinados a la producción de gas, entendiéndose incluida en ésta, tanto la extracción del yacimiento como la regasificación, o actividad de transformación del elemento líquido en gaseoso, así como la licuefacción, siempre que éstas actividades se destinen principalmente al suministro final a terceros por canalización.
- **A.3.** Los destinados al refinado del petróleo.
- **A.4.** Las centrales nucleares.
- **Grupo B.** Integran este grupo los embalses superficiales, incluido su lecho o fondo, la presa, la central de producción de energía hidroeléctrica, el salto de agua y demás construcciones vinculadas al proceso de producción, así como los canales, tuberías de transporte u otras conducciones que se sitúen fuera de las parcelas y que sean necesarias para el desarrollo de la actividad de obtención o producción de energía hidroeléctrica, siempre que tengan las dimensiones o capacidad de embalse o de desagüe propios de las grandes presas conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial. En todo caso, se exceptúan los destinados exclusivamente al riego.
- **Grupo C.** Integran este grupo las autopistas, carreteras y túneles cuando, en cualquiera de ellos, se encuentre autorizado el establecimiento de peaje de acuerdo con la legislación sectorial.
- **Grupo D.** Integran este grupo los siguientes bienes inmuebles:
 - D1. Los aeropuertos, entendiéndose como tales los así definidos por la legislación sectorial.
 - D2. Los puertos comerciales.

Cuando los bienes que, conforme a los apartados anteriores, deban clasificarse como inmuebles de características especiales, se localicen parcialmente fuera del territorio al que resulta de aplicación el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se incorporará a la base de datos catastral exclusivamente la superficie que ocupen en el citado territorio.

El artículo 31 del TRLCI, determina que el procedimiento de valoración de los bienes inmuebles de características especiales, se iniciará con la aprobación de la correspondiente ponencia especial, la cual afectará exclusivamente a uno o varios grupos de bienes inmuebles de características especiales y se publicará por edicto en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

Dichas ponencias especiales recogerán los módulos y criterios para la valoración de los bienes inmuebles de características especiales, de acuerdo con lo establecido en las normas contenidas en el Real Decreto 1464/2007 y en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones singulares que recoge su Anexo. Su elaboración se rige por las mismas normas que las restantes clases de Ponencias, debiendo atender en lo relativo al informe previo a su aprobación a lo establecido en los artículos 6. f), 1.f), 15.c), así como la disposición adicional primera del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril.

Por último, indicar que la **notificación, efectividad e impugnación** de los valores catastrales resultantes de este procedimiento se regirán por lo previsto para los Procedimientos de valoración colectiva general y parcial, recogidos en el artículo 29 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

En cuanto a las **normas técnicas de valoración** para estos inmuebles, de acuerdo con el artículo 23.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, reglamentariamente deben establecerse las normas técnicas que contengan los conceptos, reglas y factores que, conforme a los criterios legalmente establecidos y en función de las características intrínsecas y extrínsecas que afectan a los inmuebles, permitan determinar su valor catastral.

Del mismo modo, los artículos 25 y 27 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, remiten a una norma reglamentaria, para lo que se refiere a:

- Las condiciones en las que las ponencias de valores deben recoger los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral.
- Las relativas a la propia elaboración de aquéllas.

El **Real Decreto 1464/2007**, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, viene a dar cumplimiento a dichas previsiones, en cuanto contiene las normas técnicas aplicables a la determinación del valor catastral de los inmuebles de características especiales.

Esta regulación permite así, en primer lugar, atender las especialidades que presentan este tipo de bienes respecto de los inmuebles urbanos y de los rústicos, en aspectos tales como la coordinación de los valores o los criterios, módulos y coeficientes aplicables en la valoración, tanto del suelo como de las construcciones de estos inmuebles especiales, conforme recoge el capítulo I del real decreto.

Debe tenerse en cuenta, no obstante, que la norma se ha limitado a establecer aquellas singularidades que resultan imprescindibles, muestra de lo cual es que, allí donde ha sido posible, dispone la aplicación de idénticas reglas de valoración que las establecidas para los inmuebles urbanos.

A ello responde la diferenciación de las construcciones de los inmuebles de características especiales en convencionales y singulares y el establecimiento, en la mayoría de los casos, de normas de valoración específicas únicamente para estas últimas, mientras que, con carácter general, en la valoración de las construcciones convencionales se prevé la aplicación de las normas establecidas para los inmuebles urbanos.

Por otra parte, se han tratado de sistematizar y homogeneizar, en lo posible, los criterios de valoración aplicables a estos inmuebles, teniendo en cuenta, no obstante, las características propias de cada uno de los tipos de inmuebles especiales, incluidos en los cuatro grupos diferenciados que prevé el artículo 8 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

A tal efecto, el Real Decreto 1464/2007 establece, tanto las normas específicas de valoración que se completan con los coeficientes incluidos en el Anexo, como los coeficientes correctores diferenciados para considerar la depreciación, disposiciones que permiten determinar el valor de los bienes inmuebles de características especiales destinados tanto a la producción de energía eléctrica, como a la producción de gas y al refino de petróleo.

Igualmente contiene las previsiones específicas para la valoración de las centrales nucleares, las presas, saltos de agua y embalses, las autopistas, carreteras y túneles de peaje y los aeropuertos y puertos comerciales que constituyan inmuebles de características especiales.

Por otro lado, el artículo 4.4. de dicho real decreto, prevé que cuando las específicas características de una construcción no permitan la identificación con alguna de las tipologías de construcciones convencionales, ni tampoco con las de las construcciones singulares identificadas en el capítulo II para cada uno de los grupos de bienes inmuebles de características especiales, se realizará una valoración singularizada, conforme al método valorativo que prevea la correspondiente ponencia de valores especial.

21.5. La valoración individualizada.

El artículo 22 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, define **el valor catastral**, cómo el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones.

Para su determinación se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.
- b) El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.
- c) Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.
- d) Las circunstancias y valores del mercado.
- e) Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine.

El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiéndose por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase.

En los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio.

Según establece el artículo 28 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario en su apartado 1, el valor catastral de los bienes inmuebles urbanos y rústicos se determinará mediante el procedimiento de valoración colectiva o de forma individualizada, en los términos establecidos en el artículo 24.2 del citado texto legal.

Los procedimientos que conllevan la determinación individualizada del valor catastral a los inmuebles son todos aquellos en los que se incorporan al Catastro alteraciones producidas en los mismos o cuya finalidad es la de subsanar o corregir una discrepancia o inexactitud entre lo que hay inscrito en el Catastro y la realidad física inmobiliaria. Así, dentro de estos procedimientos encontramos el de declaración, comunicación, solicitud, subsanación de discrepancias, rectificación, inspección, regularización catastral y el de asignación de valor establecido en la disposición adicional cuarta del TRLCI.

La valoración de forma individualizada, se encuentra regulada en el artículo 24 del TRLCI, que establece en su apartado 1, que la determinación del valor catastral, salvo en los supuestos a los que se refieren las letras c), d), g) y h) del apartado 2 del artículo 30, se efectuará mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores.

En su apartado 2, indica que toda incorporación o modificación en el Catastro Inmobiliario practicada en virtud de los procedimientos previstos en esta Ley, incluirá, cuando sea necesario, la determinación individualizada del valor catastral del inmueble afectado de acuerdo con sus nuevas características.

Dicho valor catastral se determinará mediante la aplicación de la ponencia de valores vigente en el municipio en el primer ejercicio de efectividad de la



incorporación o modificación del Catastro o, en su caso, mediante la aplicación de los módulos establecidos para el ejercicio citado para la tramitación del procedimiento simplificado de valoración colectiva.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación de posteriores ponencias de valores o módulos que afecten al inmueble y de los coeficientes de actualización establecidos por las sucesivas leyes de presupuestos generales del Estado.

Tema 22

El Valor de Referencia: Concepto, aplicación y diferencias con el valor catastral. Informes anuales del mercado inmobiliario y mapas de valores de inmuebles urbanos. Procedimiento de determinación de los valores de referencia para bienes inmuebles urbanos. Informes anuales del mercado inmobiliario y mapas de valores de inmuebles rústicos. Procedimiento de determinación de los valores de referencia para bienes inmuebles rústicos. Impugnación del Valor de referencia.

22.1. El Valor de Referencia: Concepto, aplicación y diferencias con el valor catastral.

La exposición de motivos del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (TRLCI), y desarrollado por Real Decreto 417/2006, señala que *la historia del Catastro en España discurre pareja al nacimiento y evolución del Estado moderno, y sus momentos de mayor o menor significación han sido, generalmente, un reflejo de las situaciones por las que ha atravesado la Hacienda pública.*

La situación actual se caracteriza por una demanda creciente de servicios y un marcado progreso tecnológico que requiere una mejora continua de la calidad del servicio y el desarrollo de nuevas herramientas para garantizar uno de los objetivos principales de la institución: la consecución de un catastro completo, actualizado, correctamente valorado y disponible.

No obstante, los procedimientos actuales para la determinación de los valores catastrales son *muy costosos, se producen en ciclos muy largos y a escala municipal, y no permiten la adaptación plena de los valores catastrales a las circunstancias de mercado por falta de flexibilidad.* Incluso, a pesar de que *la actualización por medio de coeficientes en función del año de revisión ofrece una solución ágil y eficiente a la pérdida progresiva y heterogénea de eficacia de los valores catastrales, la dependencia de la voluntad municipal para su aplicación dificulta su eficiencia.* Esto viene a significar que, *en el actual escenario del mercado inmobiliario, la capacidad del valor catastral como descriptor económico plenamente actualizado de los inmuebles es limitada, e insuficiente en una sociedad del conocimiento veloz, exigente y tecnificada.*

Adicionalmente, las Sentencias del Tribunal Supremo 843/2018, de 23 de mayo, y 110/2021, de 21 de enero, cuestionaron los métodos de comprobación empleados por la Administración para determinar el valor real de los bienes inmuebles cuya transmisión se hubiera visto afectada por determinados tributos. En concreto, dichas sentencias concluyeron la falta de idoneidad que suponía su valoración generalizada, sin relación con el bien concreto por métodos personales y directos. Esta última, además, señala que *la mera utilización de valores de venta de inmuebles semejantes, por comparación o análisis, requiere una exacta identificación de las muestras obtenidas y una aportación certificada de los documentos públicos en que tales valores y las circunstancias que llevan a su adopción se reflejan.*

En este contexto, modificaron el TRLCI, por un lado la Ley 6/2018 de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018, que incluyó por primera vez, en el artículo 3 del TRLCI, como componente que integra la descripción económica de los bienes inmuebles, además del valor catastral, el valor de referencia de mercado; y por otro lado, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que afectó entre otros, a la disposición final tercera y a la disposición transitoria novena, así como al mencionado artículo 3, eliminando de la denominación del valor de referencia el apellido “de mercado” .

El valor de referencia fue definido inicialmente por la instrucción segunda de la ya derogada Circular 05/04/2018 como *el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro, y se corresponde con el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, y libre de cargas.* Sin embargo, su regulación actual lo define de forma indirecta en la disposición final tercera, de la que se desprende que será el determinado por la Dirección General del Catastro, de forma objetiva y con el límite del valor de mercado, a partir de los datos obrantes en el Catastro, siendo el resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas.

Su marco normativo se completa con:

- La Circular 04.01/2021, de 9 de septiembre, sobre el valor de referencia de los bienes inmuebles.
- La Orden HFP/1104/2021, de 7 de octubre, por la que se aprueba el factor de minoración aplicable para la determinación de los VREF de los inmuebles.
- Las Resoluciones de 25 de octubre de 2023, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes urbanos y rústicos sin construcción para cada ejercicio.

En cuanto a su aplicación, el valor de referencia es empleado para múltiples finalidades:

- Desde su utilización fiscal, incrementando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario sustituyendo al valor real y empleándose como base imponible de diversos tributos.
- Hasta su posible uso como referencia en el sector inmobiliario, a efectos del análisis de inversiones, tanto en el ámbito urbano como rústico.

Sin perjuicio de que la información catastral empleada en su determinación pueda ser empleada con múltiples finalidades: en materia de urbanismo, territorio, vivienda, paisaje, ayudas sociales, patrimonio, defensa, tráfico o en el caso de catástrofes, entre otros.

Las diferencias entre el valor catastral y el valor de referencia no son únicamente conceptuales o normativas, sino que se extienden a un amplio rango de aspectos:

- Desde un punto de vista tributario, el valor catastral se aplica en la determinación de la base imponible de numerosos tributos: Impuesto de la Renta de Personas Físicas, Impuesto de la Renta de No Residentes, Impuesto de Sociedades, Impuesto sobre Bienes Inmuebles o el Impuesto de Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana. Sin embargo, el uso del Valor de referencia en el ámbito tributario se circunscribe exclusivamente a los siguientes impuestos: Impuesto de Sucesiones y

Donaciones, Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, Actos Jurídicos Documentados y Operaciones Societarias, y en el Impuesto sobre el Patrimonio.

- En cuanto a su determinación, mientras que el valor catastral de los bienes inmuebles urbanos se obtiene por aplicación de la ponencia, en la que se establecen las zonas de valor a partir de un estudio de mercado, y en ella se aplican los MBC y MBR aprobados en el año de aprobación de la ponencia; el valor de referencia se obtiene por aplicación de los mapas de valor obtenidos como conclusión del del Informe Anual del Mercado Inmobiliario Urbano (IAMIU), resultado del análisis de los precios de compraventas realmente efectuadas ante fedatario público. En ella se tendrán en cuenta los MBC y MBR últimos coordinados. En ambos casos el valor del suelo se obtiene por destilación aplicando el método residual y resulta de aplicación el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio. Por último, a pesar de no ser asimilables en concepto, mientras que en el valor catastral se aplica un coeficiente de referencia a mercado de 0,5, en el valor de referencia se emplea un factor de minoración de 0,9. (ver epígrafe 22.3)
- Por lo que se refiere a las diferencias respecto a su existencia, protección, notificación y publicidad: Mientras que el valor catastral es un dato protegido, siempre existe y es notificado tras la aprobación del correspondiente procedimiento de valoración, el valor de referencia es un dato público, notorio y no es notificado, sino publicado, con sus consiguientes repercusiones en cuanto a las posibilidades para llevar a cabo su impugnación, cuestión de la que se ocupa el último epígrafe del tema.

Además, la implantación del valor de referencia se está produciendo de manera gradual, por lo que es posible encontrar inmuebles que todavía no cuentan con valor de referencia. De acuerdo con la instrucción quinta de la Circular 04.01/2021, la disposición segunda de la Resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos del

ejercicio 2022 y la disposición primera de la Resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles rústicos del ejercicio 2022, tal sería el caso, entre otros, de:

- Los bienes inmuebles rústicos con construcción (tanto indispensable como no indispensable).
- Los bienes inmuebles de características especiales.
- Los bienes inmuebles de uso industrial, oficina, comercial, deporte, espectáculo, ocio y hostelería, sanidad y beneficencia, cultural y religioso o singular, salvo que se trate de construcciones vinculadas a los usos residencial o de almacén-estacionamiento.
- Los inmuebles con construcciones en suelo rústico que no resulten indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, que transitoriamente mantengan su naturaleza urbana a efectos catastrales. (antiguos diseminados)
- Los bienes inmuebles que se ubiquen en suelos pendientes de desarrollo urbanístico o afectados por inconcreción urbanística.
- Los bienes inmuebles en los que todas sus construcciones se encuentren en estado de conservación ruinoso, o la finca a la que pertenezca el inmueble se encuentre infraedificada a efectos catastrales.
- Los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, mientras mantenga vigente el régimen legal de protección.
- Los bienes inmuebles ubicados en una zona afectada gravemente por una emergencia de protección civil, que hayan sido dañados físicamente de forma directa por una catástrofe originada por causas naturales o derivadas de la acción humana, sea esta accidental o intencionada.

- Y en lo relativo a sus efectos: El valor catastral tiene efectividad el 1 de enero del año siguiente a la aprobación del procedimiento de valoración del que traiga causa. Por su parte, el valor de referencia individualizado, independientemente de que el bien se transmita o no, surte efectos el 1 de enero del año siguiente a la aprobación del Informe Anual del Mercado Inmobiliario.

22.2. Informes anuales del mercado inmobiliario y mapas de valores de inmuebles urbanos.

La disposición final tercera del TRLCI señala que *la Dirección General del Catastro determinará de forma objetiva y con el límite del valor de mercado, a partir de los datos obrantes en el Catastro, el valor de referencia, resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas.*

A este efecto, incluirá las conclusiones del análisis de los citados precios en un informe anual del mercado inmobiliario [IAMIU para urbana - IAMIR para rústica], y en un mapa de valores que contendrá la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, a los que asignará módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos.

El IAMIU tiene por objeto el análisis de los precios de la totalidad de las compraventas de inmuebles urbanos del ámbito del mismo, las cuales, en cumplimiento de los artículos 14 y 36.3 del TRLCI, son comunicadas por los fedatarios públicos a la Dirección General del Catastro.

El informe, así elaborado, está llamado a ser una referencia ineludible para la evaluación del patrimonio inmobiliario de nuestro país, pues se caracteriza por ser:

- **Íntegro y completo:** Comprende la totalidad de las compraventas de aquellos inmuebles incluidos dentro de la línea de delimitación del suelo de naturaleza urbana, que se hubieran producido en condiciones normales de mercado libre y que se hubiesen realizado ante fedatario en el ámbito competencial de la Dirección General del Catastro.

- Veraz e irrefutable: Las conclusiones se deben alcanzar sobre los precios de compraventas que se hayan realizado de forma efectiva.
- Y transparente: Los precios objeto de análisis deben ser contraprestaciones pecuniarias conocidas, consignadas en los documentos públicos que otorgan seguridad jurídica a las transacciones correspondientes.

Actualmente, el informe se estructura en las siguientes partes:

- 1.- Marco normativo.
- 2.- Objeto y ámbito.
- 3.- Análisis.
- 4.- Conclusiones.

Así como una serie de anexos.

Anexo 0. Datos socioeconómicos.

Anexo I. Listados de municipios, nº de inmuebles, dinámica inmobiliaria y áreas estadísticas de estudio.

Anexo II. Información.

- A. Distribución territorial de las compraventas.
- B. Listados descriptivos de las compraventas.
- C. Resumen de identificación de casuísticas en compraventas.
- D. Listado de ámbitos territoriales homogéneos de valoración.

Anexo III. Mapa de valores del producto inmobiliario representativo de inmuebles de uso residencial.

Anexo IV. Mapa de valores del producto inmobiliario representativo de inmuebles de uso garaje-aparcamiento.

Anexo V. Leyenda y códigos de identificación de casuísticas.

El ámbito temporal de estudio abarca dos años naturales completos.

Desde un punto de vista espacial, el IAMIU se elabora en dos fases, derivadas de la propia estructura de la organización, que permiten el máximo aprovechamiento del conocimiento del territorio. Así, el IAMIU nacional, cuyo ámbito se extiende a todo el territorio nacional, salvo País Vasco y Navarra, refunde los informes realizados en las Gerencias Regionales del Catastro. La componente territorial en la elaboración de los Informes, con participación de los niveles de la Administración, da garantías de calidad al resultado de los Informes.

Así, a nivel competencial, los IAMIU de ámbito regional se realizan en el marco de los planes de trabajo anuales de la Dirección General del Catastro, bajo la dirección, seguimiento y coordinación de los Ponentes de las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria, que elaboran los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 12, apartado e), del RD 417/2006. Los Informes se someten a la consideración de los representantes del Ministerio, de las Comunidades Autónomas y de las Entidades Locales del Ámbito territorial de cada Gerencia del Catastro, a través de las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria, que reciben los informes al amparo del apartado a) del artículo 11 del RD 417/2006. Además, con carácter previo a la firma del informe, éste ha de ser sometido a conocimiento y dictamen en el seno de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, que comprueba su bondad por encargo del Director General del Catastro en su condición de Presidente de la misma y de acuerdo con los apartados d) y g) del artículo 6 del RD 417/2006, de 7 de abril.

Por lo que se refiere al análisis de la información de los inmuebles objeto de las compraventas, la geolocalización de la información a través de la referencia catastral posibilita obtener, ligada a las mismas, la información obrante en la base de datos catastral:

- Referencia catastral.
- Tipología constructiva.
- Superficie construida.
- Antigüedad.
- Estado de conservación/vida de la construcción.

- Calidad constructiva.
- Precio de compraventa comunicado por el fedatario público.
- Características de los anejos y de la parcela, en caso de vivienda unifamiliar.
- Y cuantos datos, antecedentes e información complementaria sobre los inmuebles y sus alteraciones constan en los sistemas de información catastrales.

Como parte del análisis se realiza una identificación de casuísticas que revelan circunstancias objetivas con influencia directa en las conclusiones a alcanzar, como sería el caso de:

- Compraventas de inmuebles atípicos, que impliquen desviaciones sustanciales de valor con respecto al resto de compraventas análogas del ámbito como podría ser una superficie, calidad constructiva, o estado de conservación muy diferente a la media observada, ubicación en áticos y plantas bajas o situación interior por presentar todas las luces a patios de parcela, entre otros.
- Compraventas de inmuebles con un precio notoriamente anómalo por indicios bien de error de grabación de datos en origen o en la transcripción, o bien, por indicios de condiciones de compraventa excepcionales o de gran dispersión.
- Compraventas de inmuebles que no sean asimilables al producto inmobiliario representativo de cada ámbito, por diferencias notables entre sus características constructivas y las de éste.

Las conclusiones del análisis de los precios de las compraventas comunicadas por los fedatarios públicos adoptan la forma de mapas de valores, que contienen los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en cada ámbito territorial homogéneo de valoración.

- La delimitación de ámbitos territoriales homogéneos para la valoración de referencia de los inmuebles urbanos consiste en la zonificación del territorio considerado a estos efectos, al objeto de definir recintos,

espacialmente continuos o discontinuos, en los que la componente de localización del precio de las compraventas de inmuebles de cada uso sea homogénea. De esta manera, en condiciones normales del mercado de compraventa de inmuebles de un determinado uso, las diferencias de precio entre productos inmobiliarios equivalentes dentro de un ámbito territorial homogéneo se deben, principalmente, a las diferencias entre sus características constructivas.

Para la realización de esta zonificación, se tienen en cuenta, entre otros aspectos, la dinámica inmobiliaria y las circunstancias socioeconómicas incluidas en el Anexo 0 del Informe, las características constructivas de los inmuebles registrados en el Catastro, la configuración territorial, la coherencia urbanística y las circunstancias administrativas.

La delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración de cada uso se extiende a la totalidad del suelo de naturaleza urbana del ámbito territorial del informe, con la excepción de aquellos territorios en los que la falta de desarrollo urbanístico, la ausencia de inmuebles de dicho uso, o la falta de representatividad de alguna característica del producto inmobiliario correspondiente, imposibilitan la zonificación. Así mismo, para inmuebles garaje-aparcamiento, cuando no es posible delimitar un ámbito territorial homogéneo de valoración se toma en consideración, de forma supletoria, la delimitación establecida para el uso residencial en el entorno correspondiente.



Figura 22.1 Ejemplo localización compraventas

- El producto inmobiliario representativo en cada uno de ellos será el resultado de determinar la tipología mayoritaria de los inmuebles urbanos considerados, para cada uso. Se determinarán los datos descriptivos asociados a dicha tipología, de manera que las características del inmueble representativo se correspondan con medidas centrales de su distribución (moda o mediana, según el caso).
- El módulo de valor medio del producto inmobiliario representativo de cada ámbito territorial, asignado como conclusión del análisis realizado, se encuentra en el entorno de proximidad de la medida central del comportamiento del mercado inmobiliario de compraventas de inmuebles con características constructivas equiparables a las de dicho producto.

Cuando en un ámbito territorial el escaso número de compraventas inmobiliarias no permite alcanzar conclusiones directas y evidentes sobre los precios medios de las mismas, se realiza un análisis agregado de la información, considerando áreas de estudio estadístico de mayor dimensión formadas por agregación de ámbitos, que pueden tener ámbito inferior al municipal, municipal o supramunicipal.

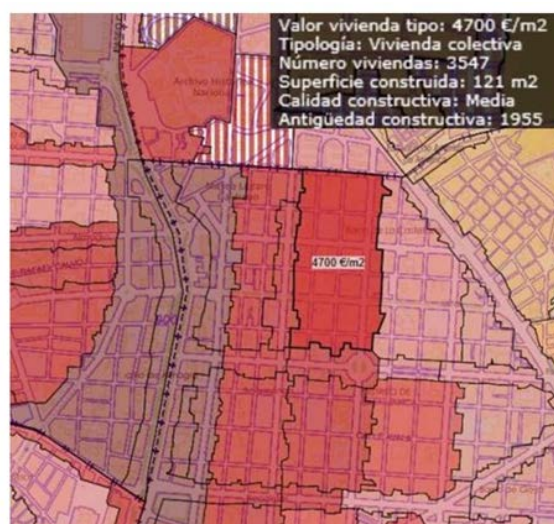


Figura 22.2 Ejemplo Producto tipo y módulo de valor uso residencial (Madrid)

Los mapas de valor resultantes del IAMIU incorporan y delimitan cada uno de los ámbitos territoriales homogéneos de valoración y son la base para la determinación de los valores de referencia individualizados. Los mapas serán objeto de publicación en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro

de acuerdo con la disposición final tercera del TRLCI, *ampliando de forma sustancial el catálogo de servicios y ofreciendo a todo quien lo precise, información veraz sobre el mercado inmobiliario.*

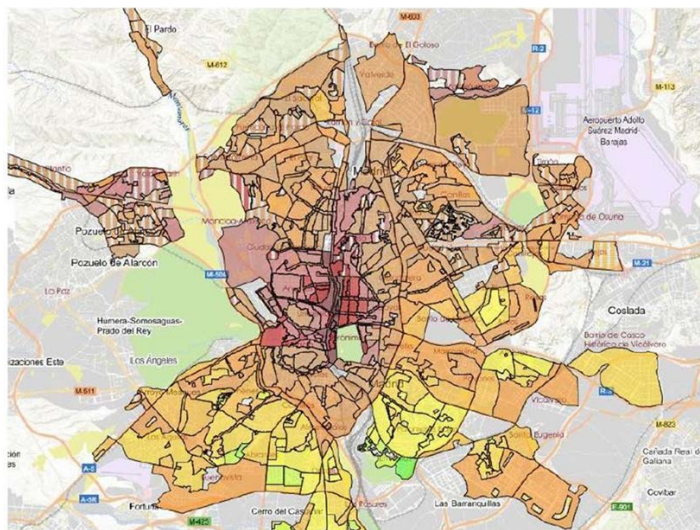


Figura 22.3 Ejemplo Mapa de valor uso residencial (Madrid)

22.3. Procedimiento de determinación de los valores de referencia para bienes inmuebles urbanos.

De acuerdo con la disposición final tercera del TRLCI, con periodicidad anual, la Dirección General del Catastro aprobará, mediante resolución, los elementos precisos para la determinación del valor de referencia de cada inmueble por aplicación de los citados módulos de valor medio, en la forma en la que reglamentariamente se determine.

La resolución contendrá, también, los *factores de minoración al mercado*, fijados mediante orden de la Ministra de Hacienda, para los bienes de una misma clase, *con el fin de que el valor de referencia de los inmuebles no supere el valor de mercado.*

Esta resolución se publicará por edicto en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro antes del 30 de octubre del año anterior a aquel en que deba surtir efecto, previo trámite de audiencia colectiva. A este efecto, se publicará un edicto en el «Boletín Oficial del Estado» en el que se anunciará la

apertura del mencionado trámite por un periodo de diez días, durante el cual los interesados podrán presentar las alegaciones y pruebas que estimen convenientes.

La citada resolución será recurrible en vía económico-administrativa, o potestativamente mediante recurso de reposición, por los interesados y en el plazo de un mes desde su publicación, sin que la interposición de la reclamación suspenda su ejecución.

En los 20 primeros días del mes de diciembre, la Dirección General del Catastro publicará en el "Boletín Oficial del Estado" anuncio informativo para general conocimiento de los valores de referencia de cada inmueble, que, al no tener condición de datos de carácter personal, podrán ser consultados de forma permanente a través de la Sede Electrónica del Catastro.

La disposición transitoria novena indica que en tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario, la aplicación de los módulos de valor medio previstos en la disposición final tercera del TRLCI, para la determinación del valor de referencia de los bienes inmuebles urbanos se realizará de acuerdo con las siguientes directrices:

- Los criterios y reglas de cálculo se ajustarán a lo previsto en el Real Decreto 1020/1993 por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- Serán de aplicación los módulos básicos de suelo y construcción de cada municipio, que se aprueben anualmente de acuerdo con las directrices dictadas para la coordinación de valores.
- Los valores de suelo de zona permitirán la reproducción de los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en cada ámbito territorial homogéneo de valoración.
- La resolución a aprobar por la Dirección General del Catastro definirá su ámbito de aplicación y concretará criterios y reglas de cálculo, módulos básicos de suelo y construcción, valores de suelo de zona y costes de

construcción, así como, en su caso, campos de aplicación de coeficientes correctores.

En consecuencia, a partir de los módulos de valor del producto inmobiliario representativo de cada recinto por usos, se destila mediante el método residual el valor del suelo aplicando la normativa catastral (ver Norma 16 RD 1020/1993).—Una vez obtenidos los valores de suelo (jerarquía e importe) correspondientes a cada recinto y uso, se aplicará la información del inmueble contenida en la base de datos catastral, la metodología del RD 1020/1993 y demás criterios, reglas, módulos y coeficientes, de acuerdo con las directrices mencionadas, con el fin de obtener el valor de referencia individualizado del inmueble.

22.4. Informes anuales del mercado inmobiliario y mapas de valores de inmuebles rústicos.

El valor de referencia de los inmuebles se determinará anualmente por aplicación de los módulos de valor medio obtenidos en el marco de los informes anuales del mercado inmobiliario que elabora la Dirección General del Catastro.

Por tanto, como se desprende de la disposición final tercera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el informe anual del mercado inmobiliario resulta esencial para justificar el análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas de bienes inmuebles rústicos sin construcción.

El proceso de elaboración, contenido y publicación del informe anual del mercado inmobiliario rústico (IAMIR) y de su mapa de valores se regulan en la instrucción cuarta de la Circular 04.01/2021, de 9 de septiembre, sobre el valor de referencia de los bienes inmuebles.

El informe anual del mercado inmobiliario rústico se elabora de manera separada al informe anual del mercado inmobiliario urbano.

El informe del mercado inmobiliario rústico se elabora cada año en dos fases, derivadas de la propia estructura de la organización.

En la primera fase los ponentes de las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria elaboran cada año, los informes del mercado inmobiliario rústico de los ámbitos de las Gerencias Regionales del Catastro.

Estos informes regionales serán recibidos, por las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria y elevados a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

En la segunda fase, la Subdirección General de Valoración e Inspección de la Dirección General del Catastro refundirán los anteriores informes regionales en el informe anual del mercado Inmobiliario rústico de la Dirección General del Catastro y lo elevará a firma del Director General del Catastro.

La Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria informará el mismo con carácter previo a su aprobación, por encargo del Director General del Catastro de acuerdo con el apartado g) del artículo 6 del RD 417/2006

El ámbito temporal de los informes abarcará tres años naturales completos.

Los informes contendrán, como mínimo:

- a) La relación de los ámbitos territoriales homogéneos de valoración delimitados.
- b) Las estadísticas resultantes del análisis de compraventas.
- c) La relación de compraventas analizadas.
- d) Los productos inmobiliarios representativos definidos en cada ámbito territorial homogéneo de valoración.
- e) Los módulos de valor medio asignados a cada producto inmobiliario representativo.
- f) Los mapas de valores de los productos inmobiliarios representativos representados a escala nacional para cada agrupación catastral.
- g) En su caso, y de acuerdo con lo señalado en la disposición transitoria novena del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, los



coeficientes correctores de localización, agronómicos y socioeconómicos, así como sus importes y campos de aplicación.

Los ámbitos territoriales homogéneos de valoración (ATH) a los que se refiere la disposición final tercera del TRLCI delimitan zonas geográficas continuas o discontinuas que engloban municipios del ámbito de competencia de una misma gerencia regional del Catastro en los que el precio unitario de las compraventas de los inmuebles rústicos permite un tratamiento homogéneo de las mismas.

La tabla de los ATH delimitados en las gerencias regionales, el mapa de delimitación de los ATH y la tabla de clasificación de municipios en ATH se incluyen como anexos al informe anual del mercado inmobiliario rústico.

Los productos inmobiliarios representativos en un ámbito territorial homogéneo son aquellas agrupaciones de cultivos y aprovechamientos cuya dinámica inmobiliaria sea suficientemente significativa y así se deduzca del análisis de los precios comunicados.

El módulo de valor medio del producto inmobiliario representativo de cada ámbito territorial homogéneo se corresponde con una medida de tendencia central resultante del análisis realizado sobre los precios de las compraventas comunicadas por los fedatarios públicos para cada agrupación de cultivos o aprovechamientos. Los módulos de valor medio se expresarán en euros por hectárea (€/ha).

La determinación de los módulos de valor en el informe anual implica un estudio pormenorizado de los testigos con el objeto de descartar todos aquellos que atendiendo a circunstancias objetivas no sean representativos para la formación del módulo de valor, ya sea por la forma en que se ha realizado la compraventa, por las características de la propia finca que se transmite o por el grado de actualización de la base de datos catastral. La identificación de las diferentes casuísticas es esencial para determinar los testigos que participan en el módulo de valor y así poder justificar su valor unitario.

Por su parte, el mapa de valores de inmuebles rústicos permite conocer los módulos de valor medio asignados para cada agrupación de cultivos o



aprovechamientos, así como la delimitación gráfica de los ámbitos territoriales homogéneos de valoración.

Por tanto, el mapa de valores rústico contiene los módulos de valor medio aplicables para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles rústicos sin construcción.

La publicación del mapa de valores es obligatoria por ley atendiendo a lo establecido en la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

El 27 de septiembre de 2023 se publicó en la Sede Electrónica del Catastro el mapa de valores correspondiente al informe anual del mercado inmobiliario rústico de la Dirección General del Catastro.

Los citados mapas reproducen el comportamiento del mercado inmobiliario en el ámbito rústico.

El mapa de valores del ámbito rústico publicado en la Sede Electrónica del Catastro incorpora un buscador de inmuebles. Los datos que se muestran una vez que se selecciona una zona sobre el mapa, son el código identificativo y la denominación del ámbito territorial homogéneo, así como el módulo de valor medio de las agrupaciones catastrales representativas.

En aras de la transparencia de la actuación administrativa, la publicación del mapa de valores se acompaña de la publicación de un extracto del contenido del informe anual del mercado inmobiliario rústico, para su general conocimiento.

22.5. Procedimiento de determinación de los valores de referencia para bienes inmuebles rústicos.

El procedimiento de determinación de los valores contempla dos fases bien diferenciadas, por un lado los trámites necesarios para aprobar la resolución de elementos, los cuales vienen contemplados en la disposición final tercera del texto refundido del Catastro Inmobiliario, y por otro lado la individualización del valor de referencia amparada por lo dispuesto en la disposición transitoria novena del mencionado texto refundido.



En base a las exigencias legales establecidas en la disposición final tercera, el 26 de septiembre de 2023 se publicó en el BOE el Anuncio de la Dirección General del Catastro por el que se hace pública la apertura del trámite de audiencia colectiva previo a la aprobación de Resolución del Director General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles rústicos sin construcciones del ejercicio 2024.

El 27 de septiembre de 2023 se publicó por edicto en la Sede Electrónica del Catastro la propuesta de resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles rústicos sin construcciones del ejercicio 2024.

El 14 de octubre de 2021 se publicó en el BOE la Orden HFP/1104/2021, de 7 de octubre por la que se aprueba el factor de minoración aplicable para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles. El artículo 2 de la citada Orden fijó un factor de minoración de 0,9 con el objeto de que los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos no superen el valor de mercado.

El 27 de octubre de 2023 se publicó en la Sede Electrónica del Catastro el edicto de publicación de la resolución, así como la Resolución de 25 de octubre de 2023, de la Dirección General del Catastro, sobre los elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcciones del ejercicio 2024.

Por último, el 15 de diciembre de 2023 se publicó en el BOE el Anuncio de la Dirección General del Catastro para general conocimiento de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcciones. En dicho anuncio se informaba que los valores de referencia determinados conforme a la resolución aprobada, podrán ser consultados de forma permanente en la Sede Electrónica del Catastro a partir del 1 de enero de 2024.

El régimen de determinación del valor de referencia de los bienes inmuebles rústicos se regula en la disposición transitoria novena del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario:

En tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario, la aplicación de los módulos de valor medio previstos en la disposición final tercera para la

determinación del valor de referencia de cada inmueble se realizará de acuerdo con las siguientes directrices:

b) Para los inmuebles rústicos sin construcciones, la resolución a aprobar por la Dirección General del Catastro definirá su ámbito de aplicación, y concretará criterios y reglas de cálculo, así como, en su caso, importes y campos de aplicación de coeficientes correctores de localización, agronómicos y socioeconómicos.

El informe anual del mercado inmobiliario al que hace referencia la disposición final tercera determinará los coeficientes correctores aplicables, así como sus importes.

Los mencionados criterios y reglas de cálculo han sido aprobados por Resolución de 25 de octubre de 2023, de la Dirección General del Catastro, sobre los elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcciones del ejercicio 2024. La aplicación de dichos criterios permite individualizar el valor de referencia de los bienes inmuebles rústicos a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario.

En la disposición primera de la resolución se regula el ámbito de aplicación:

La presente resolución es de aplicación para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles rústicos sin construcción.

No obstante lo anterior, las siguientes causas podrán implicar, en su caso, que el valor de referencia de un inmueble no exista y no pueda ser certificado a una determinada fecha:

- i. Cuando el inmueble se encuentre en suelo urbanizable incluido en ámbitos o sectores sin ordenación detallada, en suelos pendientes de desarrollo urbanístico o afectados por inconcreción urbanística.*
- ii. Cuando alguna de las subparcelas que forman parte del inmueble, no se corresponden con productos inmobiliarios representativos.*

- iii. Cuando las condiciones de compraventa libre entre partes independientes no puedan ser reproducidas por alguna limitación, y así se justifique por la Dirección General del Catastro.*
- iv. Cuando se trate de inmuebles que, ubicados en una zona afectada gravemente por una emergencia de protección civil, hayan sido dañados físicamente de forma directa por una catástrofe originada por causas naturales o derivadas de la acción humana, sea accidental o intencionada.*
- v. Cuando el grado de actualización de los datos obrantes en el Catastro impidan el cálculo del valor de referencia.*
- vi. Cuando se trate de inmuebles con precio de transmisión fijado por subasta pública, notarial, judicial o administrativa, en el periodo de efectos de esta resolución.*
- vii. Cuando la coherencia lógico-informática de la descripción del inmueble en la base de datos catastral adolezca de algún defecto que imposibilite la obtención matemática del valor de referencia del mismo.*

Por tanto, no existirá valor de referencia para los bienes inmuebles rústicos sin construcción o para aquellos bienes inmuebles que se encuentren incluidos en alguno de los supuestos contemplados en la disposición primera de la resolución.

La inexistencia del valor de referencia está prevista a efectos tributarios tanto en el artículo 10.2 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, como en el artículo 9.3 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. En estos casos la base imponible del impuesto sobre transmisiones atenderá a la mayor de las siguientes magnitudes: valor declarado por los interesados, precio o contraprestación pactada o valor de mercado; mientras que para el segundo impuesto se atenderá al valor declarado por los

interesados o al valor de mercado, todo ello sin perjuicio de la comprobación administrativa que corresponda.

Por último, en la disposición quinta de la resolución se regulan los criterios y reglas de cálculo para individualizar el valor de referencia:

A los efectos previstos en la presente resolución, la valoración de un inmueble rústico se hará como suma de las valoraciones de las subparcelas que lo integran.

La expresión que recoge los factores que intervienen en la formación del valor de referencia es la siguiente:

$$VR = (\sum (MV \times FA \times Sup \times CS)) \times FLS \times CP \times DE \times FM$$

En la que VR = Valor de referencia, en euros.

MV = Módulos de valor de los productos inmobiliarios representativos asignados en el Informe Anual del Mercado Inmobiliario Rústico (IAMIR), en euros/hectárea.

FA = Coeficiente agronómico de aptitud para la producción atendiendo a la pendiente.

Sup = Superficie de la subparcela, en hectáreas.

CS = Coeficiente agronómico de superficie excesiva. No es de aplicación en el caso de parcelas de zonas concentradas.

FLS = Coeficiente de localización y socioeconómico. Aplicable a las parcelas, teniendo en cuenta el grado de construcción de las parcelas circundantes y el municipio en el que se encuentra el inmueble.

CP = Coeficiente agronómico por concentración parcelaria.

DE = Coeficiente de depreciación económica por características de localización y agronómicas. Para aquellos inmuebles con especiales características de accesibilidad o aquellos inmuebles cuyo estado agronómico y circunstancias intrínsecas condicionan su aprovechamiento.



FM = Factor de minoración de los bienes inmuebles rústicos sin construcción.

22.6. Impugnación del Valor de referencia.

La impugnación del valor de referencia debe analizarse desde dos perspectivas, atendiendo a la impugnabilidad de las resoluciones de elementos precisos para la determinación del valor de referencia de los bienes inmuebles urbanos o rústicos, o a la propia impugnación del valor de referencia individualizado de cada inmueble.

La impugnabilidad de las mencionadas resoluciones se regula en la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario:

La citada resolución será recurrible en vía económico-administrativa, o potestativamente mediante recurso de reposición, por los interesados y en el plazo de un mes desde su publicación, sin que la interposición de la reclamación suspenda su ejecución.

Sin embargo, el valor de referencia individualizado de los inmuebles tan sólo será impugnable cuando forme parte de la base imponible del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Sin embargo, eso no impide que se puedan tramitar los procedimientos catastrales de incorporación que correspondan con el objeto de adecuar la descripción catastral de los bienes inmuebles a la realidad, lo que podría repercutir en el valor de referencia de los mismos.

La impugnación del valor de referencia se regula al margen de la normativa catastral, al contrario de lo que ocurre con el valor catastral que es susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

En materia de impugnación hay que atender a lo establecido en los apartados tercero y cuarto del artículo 10 del texto refundido de la Ley del

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados donde se regula la base imponible de las transmisiones patrimoniales onerosas:

3. El valor de referencia solo se podrá impugnar cuando se recurra la liquidación que en su caso realice la Administración Tributaria o con ocasión de la solicitud de rectificación de la autoliquidación, conforme a los procedimientos regulados en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Cuando los obligados tributarios consideren que la determinación del valor de referencia ha perjudicado sus intereses legítimos, podrán solicitar la rectificación de la autoliquidación impugnando dicho valor de referencia.

4. Cuando los obligados tributarios soliciten una rectificación de autoliquidación por estimar que la determinación del valor de referencia perjudica a sus intereses legítimos o cuando interpongan un recurso de reposición contra la liquidación que en su caso se le practique, impugnando dicho valor de referencia, la Administración Tributaria resolverá previo informe preceptivo y vinculante de la Dirección General del Catastro, que ratifique o corrija el citado valor, a la vista de la documentación aportada.

La Dirección General del Catastro emitirá informe vinculante en el que ratifique o corrija el valor de referencia cuando lo solicite la Administración Tributaria encargada de la aplicación de los tributos como consecuencia de las alegaciones y pruebas aportadas por los obligados tributarios.

Asimismo, emitirá informe preceptivo, corrigiendo o ratificando el valor de referencia, cuando lo solicite la Administración Tributaria encargada de la aplicación de los tributos, como consecuencia de la interposición de reclamaciones económico-administrativas.

En los informes que emita la Dirección General del Catastro, el valor de referencia ratificado o corregido será motivado mediante la expresión de la resolución de la que traiga causa, así como de los módulos de valor medio, factores de minoración y demás elementos precisos para su determinación aprobados en dicha resolución.

El artículo 10 del mencionado texto refundido resulta también aplicable a la modalidad de operaciones societarias cuando se lleve a cabo una disminución del capital social o disolución que afecte a bienes inmuebles (artículo 25) y a la submodalidad de documentos notariales de Actos Jurídicos Documentados cuando la base imponible se determine en función del valor de bienes inmuebles (artículo 30).

Asimismo, a efectos de impugnación hay que atender también a lo mencionado en los apartados cuarto y quinto del artículo 9 de la Ley 29/87 del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, donde se transcribe literalmente lo dispuesto en los apartados 3 y 4 del artículo 10 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:

4. El valor de referencia solo se podrá impugnar cuando se recurra la liquidación que en su caso realice la Administración Tributaria o con ocasión de la solicitud de rectificación de la autoliquidación, conforme a los procedimientos regulados en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Cuando los obligados tributarios consideren que la determinación del valor de referencia ha perjudicado sus intereses legítimos, podrán solicitar la rectificación de la autoliquidación impugnando dicho valor de referencia.

5. Cuando los obligados tributarios soliciten una rectificación de autoliquidación por estimar que la determinación del valor de referencia perjudica a sus intereses legítimos o cuando interpongan un recurso de reposición contra la liquidación que en su caso se le practique, impugnando dicho valor de referencia, la Administración Tributaria resolverá previo informe preceptivo y vinculante de la Dirección General del Catastro, que ratifique o corrija el citado valor, a la vista de la documentación aportada.

La Dirección General del Catastro emitirá informe vinculante en el que ratifique o corrija el valor de referencia cuando lo solicite la Administración Tributaria encargada de la aplicación de los tributos como consecuencia de las alegaciones y pruebas aportadas por los obligados tributarios.

Asimismo, emitirá informe preceptivo, corrigiendo o ratificando el valor de referencia, cuando lo solicite la Administración Tributaria encargada de la aplicación de los tributos, como consecuencia de la interposición de reclamaciones económico-administrativas.

En los informes que emita la Dirección General del Catastro, el valor de referencia ratificado o corregido será motivado mediante la expresión de la resolución de la que traiga causa, así como de los módulos de valor medio, factores de minoración y demás elementos precisos para su determinación aprobados en dicha resolución.

Por tanto, el valor de referencia sólo se podrá impugnar cuando formando parte de la base imponible de los citados tributos, se recurra la liquidación que realice la administración tributaria o se solicite la rectificación de la autoliquidación. El obligado tributario también puede presentar alegaciones y pruebas a la propuesta de liquidación.

Con respecto al sentido de la resolución se distinguen tres tipos de informes a emitir por la Dirección General del Catastro en materia de impugnación:

- Informes de ratificación del valor de referencia.
- Informes de corrección del valor de referencia.
- Informes de inexistencia del valor de referencia.

Dichos informes serán preceptivos y vinculantes en el caso de que se recurra la liquidación o se solicite la rectificación de la autoliquidación, serán vinculantes en el caso de que dichos informes se soliciten por la Administración Tributaria como consecuencia de la interposición de pruebas o alegaciones a la propuesta de liquidación y serán únicamente preceptivos, con el objeto de preservar la independencia de los órganos económico administrativos, en el caso de que la Administración Tributaria lo solicite como consecuencia de una reclamación económico administrativa.

Por último, hay que resaltar que cuando la base imponible de un bien inmueble sea su valor de referencia o el valor declarado por ser superior, el valor



de referencia no puede ser objeto de comprobación de valores conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 29/87 del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y en el artículo 46 del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Por tanto, con respecto al valor de referencia, no serán aplicables los medios de comprobación de valores contemplados en el artículo 57 de la Ley 58/2003 de la Ley General Tributaria.

Bibliografía.

- Mateo Lozano, Ana I., González-Carpio Fernández, L. (Abril 2018): *Un valor de referencia para el catastro*. Artículo publicado en la revista CT Catastro nº92. Edita Ministerio de Hacienda, Secretaría General Técnica, Subdirección General de Información, Documentación y Publicaciones, Centro de Publicaciones. Madrid, España.
- Moreno Bueno, T. (Abril 2018): *El Catastro como plataforma de servicios para una sociedad digital*. Artículo publicado en la revista CT Catastro nº92. Editorial Ministerio de Hacienda, Secretaría General Técnica, Subdirección General de Información, Documentación y Publicaciones, Centro de Publicaciones. Madrid, España.
- V.V.A.A (2011): *105 años del cuerpo de Arquitectos de la Hacienda Pública*. Editorial Ministerio de Hacienda, Secretaría General Técnica, Subdirección General de Información, Documentación y Publicaciones, Centro de Publicaciones. Madrid, España.

Tema 23 La cartografía catastral. Concepto y contenido. Ordenación de la cartografía oficial: objetivos e instrumentos. Plan Cartográfico Nacional. Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA). La estandarización de la información geográfica. Infraestructura de Datos Espaciales de España (IDEE)

23.1. La cartografía catastral. Concepto y contenido

El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda y Función Pública en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales. La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán, entre otras, características cartográficas como la superficie, la localización y la representación gráfica. La **cartografía catastral**, como base geométrica o cartográfica del Catastro, es la que define este tipo de características.

La elaboración y gestión de la cartografía catastral, así como la difusión de esta información, es competencia exclusiva del Estado en todo el territorio nacional, excepto en el País Vasco y Navarra. Estas funciones se ejercerán por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes administraciones, entidades y corporaciones públicas.

Respecto a su marco normativo, la cartografía catastral se constituye como una cartografía oficial, la cual se rige por lo establecido en los artículos 33, 34 y 35 definidos en el título III del *Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario* (TRLCI). Adicionalmente, existen otros marcos regulatorios que le afectan, como: la *Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía*; el *Real Decreto 1545/2007, de 23 de noviembre, por el que se regula el Sistema Cartográfico Nacional*; y la *Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España* (modificada por la *Ley 2/2018, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España*).

También debemos tener en cuenta la *Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo*, ya que supuso un punto de inflexión estableciendo que la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad.

Respecto al **concepto de cartografía catastral**, encontramos el mismo en el artículo 33 del título III del TRCLI, en sus apartados 1 y 2:

“1. La representación gráfica de los bienes inmuebles a que se refiere el artículo 3 comprenderá en todo caso su descripción cartográfica en el modo que en este título se establece.

2. La base geométrica del Catastro Inmobiliario está constituida por la cartografía parcelaria elaborada por la Dirección General del Catastro. Dicha cartografía catastral constituirá la base para la georreferenciación de los bienes inmuebles.”

Podemos complementar esta definición con lo establecido en el artículo 2 del *Real Decreto 585/1989, de 26 de mayo, por el que se desarrolla la Ley 7/1986, de 24 de enero, en materia de cartografía catastral*, el cual indica:

“La cartografía catastral es la documentación gráfica que define, entre otras características que se consideren relevantes, la forma, dimensiones y situación de las diferentes parcelas o fincas que integren el territorio nacional, cualquiera que sea el uso o actividad a que estén destinadas, constituyendo en su conjunto el soporte gráfico del Catastro.”

Por tanto, la cartografía catastral se establece como la base geométrica que define las dimensiones, formas y posiciones georreferenciadas, en un sistema de referencia de coordenadas oficial, de los objetos geográficos del Catastro Inmobiliario. A su vez, también determina las relaciones espaciales entre estos objetos, contiene atributos o variables asociadas a los mismos y posee una componente temporal.

Por otra parte, el artículo 33 del TRCLI, en su apartado 3 especifica que esta cartografía tendrá que estar a disposición de los ciudadanos y de las empresas, así como de las Administraciones y Entidades públicas que requieran información sobre el territorio o sobre bienes inmuebles concretos, preferentemente a través de un servidor de mapas gestionado por la Dirección General del Catastro o de los servicios que a tal efecto se establezcan en su sede electrónica. En este sentido, además del *Buscador de inmuebles y visor cartográfico* disponible actualmente en la Sede Electrónica del Catastro, la Dirección General del Catastro pone a disposición de los ciudadanos los datos geográficos catastrales con su respectiva información alfanumérica no protegida de todo el territorio bajo su competencia (la totalidad del territorio nacional salvo País Vasco y Navarra) a través de varios mecanismos para su visualización y libre descarga: servicios web WMS y WFS, ATOM, descarga de cartografía vectorial en diferentes formatos (shapefile o GML), etc.

Respecto al **contenido de la cartografía catastral**, se regula en el artículo 34 del título III del TRCLI según lo siguiente:

“1. La cartografía catastral definirá, entre otras características que se consideren relevantes, la forma, dimensiones y situación de los diferentes bienes inmuebles susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario, cualquiera que sea el uso o actividad a que estén dedicados, constituyendo en su conjunto el soporte gráfico de éste.

2. En particular, dicha cartografía contendrá:

a) Los polígonos catastrales, determinados por las líneas permanentes del terreno y sus accidentes más notables, como ríos, canales, arroyos, pantanos, fuentes, lagunas, vías de comunicación, límite del término municipal y clases de suelo.

b) Las parcelas o porciones de suelo que delimitan los bienes inmuebles, así como las construcciones emplazadas en ellas y, en su caso, las subparcelas o porciones de sus distintos cultivos o aprovechamientos.”

A su vez, en el siguiente artículo 35 de este mismo título, se indica que como medios auxiliares incluirá los siguientes:

- a) Ortofotografías y fotografías aéreas.
- b) Los planos de cada término municipal con las líneas de sus límites.
- c) Los planos de planta de los edificios y de las parcelas catastrales.
- d) Los polígonos de valoración a que se refiere el artículo 30 (Procedimiento simplificado de valoración colectiva), así como cualesquiera otros aspectos susceptibles de representación gráfica que sean necesarios para la correcta instrucción de los procedimientos regulados en el capítulo V del título II (Valoración).

Si analizamos la situación de la cartografía catastral a lo largo de los años, observamos que ha sufrido diferentes grados de evolución ligados en parte al avance de las nuevas tecnologías. Actualmente la Dirección General del Catastro dispone de cartografía catastral digital de todo el territorio de su ámbito de competencia, estructurada en una base de datos informatizada y gestionada de manera muy eficiente por el sistema de información geográfica catastral corporativo SIGCA.

Esta cartografía es un soporte gráfico y territorial imprescindible para la gestión catastral que permite, entre otras utilidades:

- Localizar e identificar los diferentes bienes inmuebles.
- Asignarles referencia catastral, clave imprescindible para identificar y localizar los bienes.
- Medir superficies.
- Apoyar labores de valoración.
- Detectar errores y omisiones en la información catastral.

Resulta también relevante resaltar el carácter temático de la cartografía catastral ya que incorpora la información adicional específica, y se obtiene a partir de la cartografía básica realizada de acuerdo con una norma establecida por la Administración General del Estado. A su vez, es un producto transversal y altamente demandado por ciudadanos, empresas o administraciones públicas para diferentes fines.



Por último, el reciente *Reglamento de Ejecución (UE) 2023/138 de la Comisión de 21 de diciembre de 2022, por el que se establecen una lista de conjuntos de datos específicos de alto valor y modalidades de publicación y reutilización*, incluye como conjuntos de datos de alto valor a las parcelas catastrales, edificios y direcciones que actualmente ofrece la Dirección General del Catastro como conjuntos de datos en cumplimiento de la Directiva INSPIRE (*Infrastructure for Spatial Information in Europe*). Con ello se resalta la gran importancia, ya comentada, que posee la cartografía catastral a nivel nacional e internacional.

23.2. Ordenación de la cartografía oficial: objetivos e instrumentos

23.2.1. Marco normativo de la cartografía oficial en España

El marco legal de la cartografía oficial en España viene establecido por un conjunto de leyes y normativas específicas, destacando como más importantes las siguientes:

- La principal es la *Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía*, por la que se ordena la producción Cartográfica del Estado, la cual tendrá carácter de cartografía oficial. Dentro de su articulado se encuentran definiciones y competencias del Estado en cuanto a la producción cartográfica.
- *Real Decreto 1545/2007, de 23 de noviembre, por el que se regula el Sistema Cartográfico Nacional*. En aplicación de la Ley 7/1986, anteriormente mencionada, en este Real Decreto se regula las actividades de recogida, almacenamiento, tratamiento y difusión de información geográfica sobre el territorio nacional y su mar territorial, la zona contigua, la plataforma continental y la zona económica exclusiva, realizada por las autoridades públicas a través del Sistema Cartográfico Nacional.
- *Real Decreto 1071/2007 de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España*. Este Real Decreto regula el sistema de referencia geodésico sobre el que se debe compilar toda la información geográfica y cartografía oficial, permitiendo una completa

integración de la información geográfica y de la cartografía oficial española con la de otros países europeos y con los sistemas de navegación.

- *Ley 14/2010 de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España (LISIGE)*, cuyo objeto es complementar la organización de los servicios de información geográfica y fijar, de conformidad con las competencias estatales, las normas generales para el establecimiento de infraestructuras de información geográfica en España orientadas a facilitar la aplicación de políticas basadas en la información geográfica por las Administraciones públicas y el acceso y utilización de este tipo de información, especialmente las políticas de medio ambiente y políticas o actuaciones que puedan incidir en él. La presente ley transpone al ordenamiento jurídico español la *Directiva 2007/2/CE* del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de marzo de 2007, por la que se establece una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea (INSPIRE).
- *Ley 2/2018, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España*. Actualiza algunos artículos de la Ley 14/2010, con el objeto de que cumplan con la plena transposición de la Directiva 2007/2/CE, por la que se establece la infraestructura de Información Espacial en la Comunidad Europea (INSPIRE).
- *Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRJI)*, donde se define el concepto, contenido y carácter de la cartografía catastral como cartografía oficial.

Por otro lado, la sentencia del Tribunal Constitucional 76/1984, señaló que la actividad cartográfica tiene carácter instrumental y no es una actividad competencia exclusiva del Estado, pudiendo las Comunidades Autónomas crear organismos para realizar tareas técnicas de desarrollo de la información cartográfica en el ámbito de sus competencias. Debido a esto, algunas Administraciones públicas han creado institutos cartográficos regulados por

diferentes normativas autonómicas como, por ejemplo, el Decreto 141/2006, de 18 de julio, por el que se ordena la actividad cartográfica en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

23.2.2. Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía

Detalladas brevemente las diferentes leyes y normas más relevantes, nos centraremos en la *Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía* constituida como la norma principal y reguladora de la actividad cartográfica del Estado.

Su objetivo es evitar dispersiones y duplicidades y conseguir una correcta rentabilidad de los recursos públicos afectados por las distintas Administraciones públicas a la realización de los trabajos de cartografía necesarios para el ejercicio de sus respectivos cometidos. A su vez, la presente ley distingue, en materia de cartografía, las funciones de servicio público de interés general que corresponden a la Administración General del Estado (cartografía oficial básica y derivada de series que cubren todo el territorio nacional), de las competencias instrumentales que han de ser desarrolladas por todos los organismos de las Administraciones públicas productores de cartografía oficial.

En su artículo primero y segundo establece su objeto y define la cartografía oficial según lo siguiente:

“Artículo primero.

*Es objeto de la presente Ley la ordenación de la producción cartográfica del Estado. Tendrá carácter de **cartografía Oficial** la realizada con sujeción a las prescripciones de esta Ley por las Administraciones públicas o bajo su dirección o control.*

Artículo segundo.

A los efectos de la presente Ley, la cartografía oficial se clasifica en básica, derivada y temática.”

Atendiendo a lo establecido en los artículos tercero, cuarto y quinto, se define cartografía básica, derivada y temática según lo siguiente:

- Cartografía básica: cualquiera que sea la escala de su levantamiento, aquella que se realiza de acuerdo con una norma cartográfica establecida por la Administración del Estado, y se obtiene por procesos directos de observación y medición de la superficie terrestre. La cartografía básica será objeto de aprobación oficial, a propuesta del Consejo Superior Geográfico, por el mismo órgano de la Administración del Estado competente para establecer la norma aplicable.
- Cartografía derivada: es la que se forma por procesos de adición o generalización de la información topográfica contenida en cartografía básica preexistente. La Administración del Estado establecerá la Norma Cartográfica a que habrá de atenerse la formación de cartografía derivada para las series que hayan de cubrir todo el territorio nacional. La cartografía correspondiente a estas series nacionales será objeto de aprobación por el mismo procedimiento establecido para la cartografía básica.
- Cartografía temática: es la que, utilizando como soporte cartografía básica o derivada, singulariza o desarrolla algún aspecto concreto de la información topográfica contenida en aquéllas, o incorpora información adicional específica. Los organismos públicos responsables de la realización y publicación de cartografía temática establecerán sus propias normas cartográficas, sin perjuicio de que puedan recabar para tal fin el asesoramiento del Consejo Superior Geográfico. La cartografía temática sólo será objeto de inscripción obligatoria en el Registro Central de Cartografía en los supuestos en que, por razones de interés nacional, así lo acuerde el Ministro de la Presidencia.

En lo que respecta a la cartografía catastral, en el artículo 5 del *Real Decreto 1545/2007, de 23 de noviembre, por el que se regula el Sistema Cartográfico Nacional*, se establece la clasificación de la cartografía oficial, considerando la cartografía catastral como cartografía temática:

“... En todo caso, se considera cartografía temática la siguiente:

h) Catastral, aquella que recoge la descripción parcelaria o superficial de los bienes inmuebles, conforme al Texto Refundido de la Ley del Catastro

Inmobiliario, aprobado por Real Decreto-Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.”

En su artículo sexto la Ley también define las competencias de la Administración General del Estado en materia cartográfica:

“Artículo sexto.

Uno. Es competencia de la Administración del Estado:

a) A través del Instituto Geográfico Nacional:

1. El establecimiento y mantenimiento de las redes nacionales geodésicas y de nivelaciones.

2. La formación y conservación de las series cartográficas a escala 1/25.000 y 1/50.000 que constituyen el mapa topográfico nacional.

3. La formulación de series cartográficas a otras escalas, de ámbito nacional, que en su momento fueren aprobadas reglamentariamente.

b) A través del Instituto Hidrográfico de la Marina: La formación y conservación de la cartografía náutica básica.

Por otra parte, al servicio de los fines de coordinación perseguidos por la Ley 7/1986 se crean **dos instrumentos**:

- Registro Central de Cartografía (RCC): es formado y conservado por la Administración del Estado a través del Instituto Geográfico Nacional y tiene un régimen jurídico y de funcionamiento establecido reglamentariamente (*Real Decreto 1545/2007, de 23 de noviembre, por el que se regula el Sistema Cartográfico Nacional, Capítulo IV, artículos 15-25*). Le corresponde, entre otras funciones, la inscripción de la cartografía oficial. En este Registro deberá inscribirse todas las producciones de cartografía básica, topográfica y náutica, la cartografía derivada y la cartografía temática elaborada por las Administraciones Públicas, así como las delimitaciones territoriales establecidas y sus variaciones. Asimismo, corresponde también al RCC la formación y conservación del Nomenclátor Geográfico Nacional.

Asimismo, podrán inscribirse los productos o servicios cartográficos elaborados por personas físicas o jurídicas privadas siempre que satisfagan los criterios técnicos de homologación que determine el Consejo Superior Geográfico.

La cartografía catastral, como cartografía oficial, está inscrita en este registro en cumplimiento de su normativa.

- Plan Cartográfico Nacional: es el instrumento de planificación de la producción cartográfica oficial realizada por la Administración General del Estado. Será visto con más detalle en el epígrafe 23.3.

Por último, en su artículo 9, la Ley define el Consejo Superior Geográfico como órgano superior, consultivo y de planificación del Estado en el ámbito de la cartografía, en el que, además, podrán integrarse representaciones de las Administraciones autonómica y local. El Consejo Superior Geográfico ejercerá las funciones de coordinación y asesoramiento necesarias para la formación, revisión y ejecución del Plan Cartográfico Nacional, y propondrá las normas cartográficas para la ejecución de la cartografía básica y derivada a los Órganos de la Administración del Estado competentes para su aprobación. Asimismo, informará, a instancia de los Organismos interesados, las normas de cartografía temática elaboradas por los mismos y será consultado en los procesos de elaboración de cuantas disposiciones afecten a la producción cartográfica oficial. La Dirección General del Catastro ocupa una vicepresidencia en el pleno de este Consejo.

23.2.3. Sistema Cartográfico Nacional

La Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía, anteriormente detallada, regula el marco en el que se ha venido desarrollando la actividad cartográfica oficial en España, habiendo contribuido al eficaz desarrollo de la cartografía por parte de las Administraciones públicas competentes. No obstante, el sistema diseñado no ha evitado, en algunos casos, una duplicidad del gasto y del esfuerzo público en esta materia.

Por esta razón esencial, se determinó la necesidad de establecer un **Sistema Cartográfico Nacional**, el cual viene regulado en *Real Decreto*



1545/2007, de 23 de noviembre, por el que se regula el Sistema Cartográfico Nacional.

El Sistema Cartográfico Nacional es un modelo de actuación, constituido en desarrollo de la Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía, que persigue el ejercicio eficaz de las funciones públicas en materia de información geográfica mediante la coordinación de la actuación de los diferentes operadores públicos cuyas competencias concurren en este ámbito.

A su vez, constituye un marco obligatorio de actuación en materia cartográfica para la Administración General del Estado y las entidades vinculadas o dependientes de ella, y voluntario para las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales.

Tiene encomendado el cumplimiento de los siguientes objetivos:

- Garantizar la homogeneidad de la información producida por la multiplicidad de organismos públicos que formen parte de él y que de manera concurrente desarrollan actividades cartográficas en el territorio nacional, para asegurar así su coherencia, continuidad e interoperabilidad.
- Favorecer la eficiencia en el gasto público destinado a cartografía y sistemas de información geográfica, evitando la dispersión y duplicidad de los recursos públicos utilizados y promoviendo la cooperación interinstitucional.
- Asegurar la disponibilidad pública y actualización de los datos cartográficos de referencia.
- Asegurar la calidad de la producción cartográfica oficial y su utilidad como servicio público, facilitando el acceso público a la información geográfica y favoreciendo la competitividad del sector cartográfico privado.

Para el cumplimiento de estos objetivos, el Sistema Cartográfico Nacional cuenta con los siguientes instrumentos:

- El Equipamiento Geográfico de Referencia Nacional: integrado por el Sistema de Referencia Geodésico, el Sistema Oficial de Coordenadas,

toponimia oficial, las Delimitaciones Territoriales y el Inventario Nacional de Referencias Geográficas Municipales.

- Los Planes de producción de la cartografía oficial: el Plan Cartográfico Nacional, el Plan Cartográfico de las Fuerzas Armadas y los planes y programas de producción cartográfica de las demás Administraciones públicas.
- El Registro Central de Cartografía: órgano administrativo que garantiza la fiabilidad e interoperabilidad de los datos geográficos oficiales. Entre sus funciones están la inscripción de la cartografía oficial, la inscripción de las Delimitaciones Territoriales y sus variaciones, la inscripción del Nomenclátor Geográfico Nacional y la recopilación, normalización y difusión de la toponimia oficial.
- La Infraestructura Nacional de Información Geográfica: conjunto de Infraestructuras de Datos Espaciales que contiene toda la información geográfica oficial disponible sobre el territorio nacional, el mar territorial, la zona contigua, la plataforma continental y la zona económica exclusiva.
- El Consejo Superior Geográfico: órgano de dirección del Sistema Cartográfico Nacional. Tiene carácter colegiado, depende del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y ejerce la función consultiva y de planificación de la información geográfica y la cartografía oficial.

Y está constituido por: los planes y programas de producción cartográfica oficial, la toponimia oficial y normalizada, las infraestructuras de datos espaciales que se basan en información geográfica oficial, los productos y servicios de información geográfica elaborados por las Administraciones públicas y por otros agentes públicos en las citadas materias, así como por las relaciones entre ellos

La cartografía incluida en el Sistema Cartográfico Nacional deberá ajustarse a unos criterios normalizados, contenidos en las Normas Cartográficas correspondientes y aprobadas mediante orden ministerial, a propuesta del Consejo Superior Geográfico. Por otro lado, los productos y servicios cartográficos oficiales serán distribuidos y, en su caso, comercializados por los órganos y organismos competentes de las Administraciones públicas integradas



en el Sistema, de conformidad con las reglas establecidas en este Real Decreto 1545/2007.

La Dirección General del Catastro, como Administración General del Estado, forma parte de este Sistema Cartográfico Nacional.

23.3. Plan Cartográfico Nacional

Como se ha comentado anteriormente, el Plan Cartográfico Nacional es el instrumento de planificación de la producción cartográfica oficial realizada por la Administración General del Estado.

Tiene una vigencia cuatrienal, aunque podrá ser revisado cuando las necesidades lo aconsejen. El último Plan Cartográfico Nacional aprobado corresponde al periodo 2021-2024.

Su aprobación y sus eventuales revisiones corresponden al Consejo de Ministros, tras la propuesta formulada por el Consejo Superior Geográfico elaborada por su Comisión Especializada del Plan Cartográfico Nacional.

No podrá incluirse en el Plan la producción de cartografía ya inscrita en el Registro Central de Cartografía, salvo que no reúna las necesarias condiciones de actualización, se pretenda su revisión o su titular haya denegado expresamente el permiso para su difusión.

El Plan Cartográfico Nacional como instrumento del Sistema Cartográfico Nacional viene regulado por el Real Decreto 1545/2007. Tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

- Diagnóstico de la situación de la cartografía oficial en el momento de su elaboración.
- Determinación de los objetivos y necesidades a cubrir en materia cartográfica durante el periodo de vigencia del Plan, a cuya satisfacción deberán orientarse los proyectos de producción y actualización de la cartografía oficial.

- La planificación indicativa de la actividad cartográfica de la Administración General del Estado.
- La política de datos aplicable a la difusión y accesibilidad de la información geográfica a producir al amparo del Plan, así como los servicios de información y el sistema de protección de derechos, incluidos los mecanismos de financiación.
- La forma de coordinación, mediante la planificación nacional, de los planes y programas de producción cartográfica de las Administraciones públicas integradas en el Sistema Cartográfico Nacional, salvaguardando los intereses de la Defensa Nacional.
- La determinación de costes y financiación.
- Las normas técnicas de producción de cartografía oficial y los criterios de homologación, armonización y coordinación de la producción cartográfica oficial.
- La participación de las Administraciones públicas en programas de investigación, desarrollo e innovación.

Según lo establecido en el artículo 8 del *Real Decreto 585/1989, de 26 de mayo, por el que se desarrolla la Ley 7/1986, de 24 de enero, en materia de cartografía catastral*, los planes y proyectos de mantenimiento y actualización de la cartografía catastral podrán ser incluidos en el Plan Cartográfico Nacional, aun cuando se refiera a cartografía ya inscrita en el Registro Central de Cartografía, previo informe del Consejo Superior Geográfico. Cumpliendo con ello, la Dirección General del Catastro participa activamente en el Plan Cartográfico Nacional, proporcionando la información necesaria de su actividad cartográfica. A su vez, es miembro, a través de una vocalía, de la Comisión Especializada del Plan Cartográfico Nacional.

23.4. Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA)

El Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) se inicia en el año 2004 y tiene como objetivo la obtención de coberturas con vuelos fotogramétricos de



todo el territorio español, obteniendo modelos digitales de elevación de alta precisión y ortofotografías aéreas digitales en color. Su periodo de actualización es fijo, siendo actualmente de 3 años.

Dentro de este plan se encuentra también el PNOA-Lídar cuyo objetivo es cubrir todo el territorio de España mediante nubes de puntos con coordenadas X,Y,Z, y atributos como clasificación o color, obtenidas mediante sensores LÍDAR aerotransportados. Por tanto, podemos dividir el proyecto en dos partes relacionadas entre ellas: PNOA Imagen y PNOA Lídar.

El PNOA es un proyecto cooperativo en el que participan la Administración General del Estado y las Comunidades Autónomas. La dirección del proyecto es asumida por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, a través de la Dirección General del Instituto Geográfico Nacional y el Centro Nacional de Información Geográfica y se coordina con los demás Ministerios interesados y con cada Comunidad Autónoma.

Este Plan Nacional es un componente del Plan Nacional de Observación del Territorio (PNOT), incluido en el Sistema Cartográfico Nacional y en cuyos principales objetivos está, entre otros, satisfacer las necesidades de los usuarios en materia de Observación del Territorio de los organismos participantes, Unión Europea y por extensión, resto de agentes sociales.

La resolución de las ortofotos generadas en el proyecto PNOA Imagen ha ido variando a lo largo del tiempo (tamaños de píxel de 50 cm o inferior), siendo desde el año 2017 de al menos 25 cm, aunque en algunas zonas se alcanzan resoluciones de 15 cm. Las diferentes exactitudes planimétricas alcanzadas en las ortofotos según el tamaño del píxel en el terreno (GSD) se muestran en la siguiente imagen:

	GSD Vuelo (cm)	GSD Ortofoto (cm)	Exactitud planimétrica de la ortofoto
PNOA 50 cm	45	50	RMSE $x,y \leq 1,00$ m
PNOA 25 cm	35	25	RMSE $x,y \leq 0,80$ m
	22	25	RMSE $x,y \leq 0,50$ m
PNOA 15 cm	18	15	RMSE $x,y \leq 0,40$ m
PNOA 10 cm	9	10	RMSE $x,y \leq 0,20$ m

Figura 23.1 Especificaciones técnicas del proyecto PNOA imagen.

Respecto a PNOA Lídár, la 3^o cobertura tiene vuelos planificados entre el año 2022 y 2025, con una densidad de 5 puntos/m².

Cabe mencionar que en el año 2008 se puso también en marcha el proyecto PNOA Histórico con el objetivo de trabajar en la salvaguarda y puesta a disposición de todos los ciudadanos de multitud de vuelos fotogramétricos históricos que desde los años 20 fueron promovidos por diferentes organismos de las Administraciones públicas. Desde entonces se ha avanzado en el escaneado y ortorrectificación de estos vuelos históricos, a través de la colaboración de distintos organismos de la Administración General del Estado y las diferentes Administraciones autonómicas. Muchos de estos valiosos fotogramas de valor incalculable se encuentran disponibles para su visualización y descarga, respectivamente, en la Fototeca Digital y el Centro de Descargas del Centro Nacional de Información Geográfica (CNIG).

Los productos PNOA se distribuyen de manera gratuita a través de diferentes medios, entre los que destacan:

- Centro de Descargas (Centro Nacional de Información Geográfica-Instituto Geográfico Nacional).
- Comparador de ortofotos del PNOA (Centro Nacional de Información Geográfica-Instituto Geográfico Nacional): permite consultar y comparar las ortofotos de diferentes años, desde su inicio en el año 2004 hasta la actualidad, así como comparar esta información con otras fuentes.



- Servicio Web de Mapas (WMS) y Servicio Web de Teselas de Mapas (WMTS): Ortofotos históricas y Ortofotos máxima actualidad del PNOA.
- Fototeca Digital (Centro Nacional de Información Geográfica-Instituto Geográfico Nacional).
- Visualizador cartográfico Iberpix (Centro Nacional de Información Geográfica-Instituto Geográfico Nacional).

La Dirección General del Catastro como responsable de la producción y mantenimiento de la cartografía catastral participa en el proyecto PNOA (Imagen y Lídár). Los productos PNOA (ortofotos, modelos digitales de elevaciones, nubes de puntos lídar, etc.) son utilizados con diferentes propósitos en el mantenimiento continuo y actualización de la cartografía catastral. A su vez, la Dirección General del Catastro permite visualizar las diferentes ortofotos PNOA más actuales en el visor cartográfico de la Sede Electrónica del Catastro, de manera que los ciudadanos puedan contrastar la información gráfica catastral georreferenciada con la realidad terreno mostrada por estas ortoimágenes.

23.5. La estandarización de la información geográfica

Se entiende como normalización a la actividad que aporta soluciones para aplicaciones repetitivas que se desarrollan fundamentalmente en el ámbito de la ciencia, la tecnología y la economía, con el fin de conseguir una ordenación óptima en un determinado contexto.

La gestión de la información geográfica es un campo en el que la normalización es especialmente necesaria. Hace posible el intercambio de información, permite la interoperabilidad de sistemas, servicios y aplicaciones, y la compatibilidad de datos.

23.5.1. Organismos oficiales de normalización

Los diferentes organismos nacionales, europeos e internacionales de normalización en materia de información geográfica han establecido, a partir de las diferentes normas funcionales existentes que eran más sectoriales, una serie

de normas más generales. Dentro de estos organismos, podemos destacar los siguientes en materia de información geográfica:

ISO/ TC 211 Geographic information/Geomatics

ISO (Internacional Organization for Standardization) es la Organización Internacional de Normalización que se encarga del desarrollo y publicación de estándares y normas internacionales. Dentro de ISO, el Comité Técnico que trabaja en el campo de la información geográfica es el ISO/TC 211. Su actividad normativa se agrupa en un conjunto de normas esenciales que se denominan familia ISO 19100.

El objetivo de este comité es la estandarización en el campo de la información geográfica digital. Estas normas (familia ISO 19100) pueden especificar, para el caso de la información geográfica, los métodos, herramientas y servicios para el manejo de datos (incluyendo su definición y descripción), así como la obtención, procesamiento, análisis, acceso, presentación y transferencia de dichos datos en formato digital/electrónico entre distintos usuarios, sistemas y ubicaciones.

Por tanto, los objetivos generales del ISO/TC 211 son:

- Incrementar la comprensión y el uso de la información geográfica.
- Incrementar la disponibilidad, acceso, integración y distribución de la información geográfica.
- Promover el uso eficiente, eficaz y económico de la información geográfica digital y los sistemas de hardware y software relacionados.
- Contribuir a un enfoque unificado para solucionar los problemas ecológicos y humanitarios globales.

En la elaboración de los proyectos normativos de este comité están involucrados 37 países de pleno derecho, 33 países como observadores y en orden de 30 organizaciones internacionales de máxima relevancia. España ha participado y participa en ISO/TC 211 como miembro de pleno derecho.



Actualmente el comité tiene 7 grupos de trabajo:

- Grupo de trabajo 1: Marco y modelo de referencia (WG 1 Framework and reference model).
- Grupo de trabajo 4: Servicios geoespaciales (WG 4 Geospatial services).
- Grupo de trabajo 6: Imágenes (WG 6 Imagery).
- Grupo de trabajo 7: Comunidades de información (WG 7 Information communities).
- Grupo de trabajo 9: Gestión de la información (WG 9 Information management).
- Grupo de trabajo 10: Acceso público ubicuo (WG 10 Ubiquitous public Access).
- Grupo de trabajo conjunto 11, entre ISO/TC 211 y ISO/TC 204 (JWG 11 GIS – ITS).

También existen otra una serie de grupos consultivos y de mantenimiento para dar soporte al trabajo que desarrolla el comité. Todos ellos son de vital importancia para mantener la coordinación y coherencia en el desarrollo de las actividades del comité.

Conviene destacar dentro de los grupos consultivos el AG 4 ISO/TC 211 - OGC Joint Advisory Group (JAG), ya que se encarga de asegurar la coordinación entre ISO/TC 211 y el Open Geospatial Consortium (OGC). La armonización y ajuste de las especificaciones y estándares de OGC y ISO/TC 211 facilitan el desarrollo de arquitecturas y software geoespaciales interoperables. Por tanto, recoge los fundamentos de las especificaciones de OGC en la normativa de referencia en información geográfica ISO 19100 y asegura la armonización entre ambos ámbitos.

Actualmente ISO/TC 211 ha publicado 90 estándares o normas y 23 están en desarrollo.



La **familia normativa ISO 19100** desarrollada por este comité es una normativa consensuada, avanzada y armonizada, situándose actualmente como la referencia normativa en materia de información geográfica

Comité Europeo de Normalización (CEN/TC 287)

Comenzó antes que ISO/TC 211, en el año 1991. En su primera etapa, hasta 1999, elaboró diez documentos normativos. Una vez comenzaron los trabajos de ISO/TC 211, con el objetivo de no generar duplicidad de responsabilidades en cuanto a la normalización de la información geográfica, paralizó su actividad. No obstante, abrieron la posibilidad de que los documentos finales generados por este comité fueran utilizados como punto de partida en los trabajos de ISO/TC 211.

En el año 2004 el CEN/TC 287 volvió a activarse con el objetivo de aportar un marco normativo a la Directiva Europea INSPIRE (2007/02/CE), transpuesta al ordenamiento jurídico español a través de la *Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España* (LISIGE). Para ello, se pretendía particularizar y aprovechar tanto la familia de normas ISO 19100 como las especificaciones OGC.

Esta nueva etapa del CEN/TC 287 se basó en los siguientes principios:

- Adopción de la serie ISO 19100 como estándares europeos.
- Desarrollo y adaptación de nuevos estándares y perfiles en cooperación con ISO/TC 211, incluyendo las reglas de implementación para INSPIRE.
- Facilitar la interoperabilidad con iniciativas de estándares relacionados mediante armonización.
- Promoción del uso de las normas de información geográfica.

En la actualidad se han adoptado una veintena de normas ISO 19100 como normas europeas (EN) y existen diferentes proyectos para adoptar otras más. También han desarrollado el informe CEN/TR 15449:2006 “Geographic information - Standards, specifications, technical reports and guidelines, required to implement Spatial Data Infrastructure”, cuyo objetivo es recoger la información necesaria para la implementación de una Infraestructura de Datos Espacial.



Asociación Española de Normalización y Certificación

La Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR) es el órgano oficial de normalización en España. Su Comité Técnico de Normalización 148 (AEN/CT 148) es el responsable de la normalización en el ámbito de la información geográfica. El CTN 148 se encarga de realizar el seguimiento de los trabajos desarrollados por ISO/TC 211 adoptados por el CEN/TC 287, y de la traducción y adopción de sus normas como españolas UNE. A su vez, también realiza la colaboración con los órganos internacionales de normalización.

Este comité ha elaborado actualmente más de 80 normas UNE-EN. Un ejemplo de ello es la norma *UNE 148002:2016: Metodología de evaluación de la exactitud posicional de la información geográfica* o la más actual *UNE-EN ISO 19111:2020/A1:2022: Información geográfica. Sistemas de referencia por coordenadas*.

En la estructura del CTN participan más de 45 expertos de 23 entidades que representan a la Administración Pública central y autonómica relativas a la información geográfica, catastro, estadística y cartografía, así como a empresas públicas; universidades y centros de investigación; empresas que desarrollan software de sistemas de información geográfica; organizaciones especializadas en derecho geoespacial, o expertos en información geográfica a título individual.

23.5.2. Especificaciones del Open Geospatial Consortium (OGC)

Antes de terminar este epígrafe resulta imprescindible detallar las especificaciones OGC actuales, siendo su principal objetivo facilitar el acceso a la información espacial, tanto a las propias instituciones como al ciudadano, fomentando el uso de la información y su integración a través de Internet.

OGC es un consorcio internacional de más de 500 organizaciones empresariales, agencias gubernamentales, organizaciones de investigación y universidades con el objetivo de hacer que la información geoespacial y sus servicios sean accesibles, interoperables y reutilizables.

Los documentos consensuados generados se establecen como especificaciones OGC y están a libre disposición sin coste en su página web.

Las especificaciones de OGC se estructuran en tres grandes bloques:

- Modelos Abstractos. Proporcionan las bases conceptuales para el desarrollo de otras especificaciones OGC. Estos modelos han permanecido sin demasiados cambios desde el año 2010 salvo la inclusión de la extensión paramétrica de los sistemas de referencia.
- Estándares OGC. Representan los esfuerzos normativos de la organización que luego, en su mayoría, son asumidos por ISO o se convierten en estándares de facto para la información geográfica.
- Buenas prácticas para implementación. Están concebidas para una audiencia técnica y poseen un el nivel de detalle adecuado para realizar una implementación.

Como se comentó anteriormente, la mayor parte de todas estas implementaciones son asumidas luego por ISO/TC 211 para constituir las normas ISO 19100, o tomadas como un esfuerzo conjunto por ambas instituciones para el proceso normalizador de la información geográfica.

De entre todas las especificaciones de OGC, la más implementada por su utilidad es la de Web Map Service (WMS) o Servicio Web de Mapas. Uno de los servicios más utilizados de este tipo que siguen la especificación OGC en España es el WMS de Catastro y el WMS de las ortofotos del PNOA.

No obstante, existen otras especificaciones también muy difundidas como, por ejemplo: Web Feature Service (WFS); Web Coverage Service (WCS); Catalog Service for the Web (CSW); Gazetteer (WFS-G); Geography Markup Language (GML) ampliamente utilizado por la Dirección General del Catastro como formato de intercambio de información geográfica, etc.

23.6. Infraestructura de Datos Espaciales de España (IDEE)

23.6.1. Infraestructura de Datos Espaciales de España (IDEE)

En primer lugar, podemos definir, de una manera resumida, una Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) como una red en la que diferentes organizaciones publican información geoespacial a través de servicios web

normalizados y la catalogan utilizando metadatos. Para ello, asumen una serie de acuerdos y políticas comunes.



Figura 23.2 Estructura de una IDE.

El objetivo de la **Infraestructura de Datos Espaciales de España (IDEE)** es integrar en la web los datos, metadatos y servicios geográficos producidos en España, que cumplen las normas, estándares y recomendaciones que permiten su interoperabilidad.

La IDEE integra los diferentes nodos IDE de las Administraciones nacional, regional y local, y está preparada para integrar los recursos IDE del sector privado, universidades, ONG, otras organizaciones y el público en general.

A su vez, forma parte de la IDE Europea, definida en la Directiva INSPIRE, transpuesta en España por la ley LISIGE ya comentada anteriormente.

Su punto de acceso principal, en el que se centralizan la multitud de geoportales y nodos IDE a nivel estatal, autonómico y local, es el **Geoportal IDEE** (<https://www.idee.es/>), responsabilidad del Instituto Geográfico Nacional. Este geoportal es un proyecto diseñado para fusionar los datos geográficos con los que trabajan las Administraciones públicas de España bajo el paraguas de la LISIGE y los Reglamentos de la Directiva INSPIRE.



Figura 23.3 Geoportal IDEE.

23.6.2. Organización de la IDEE

El encargado de coordinar la IDEE es el Consejo Directivo de la Infraestructura de Información Geográfica de España (**CODIIGE**), dependiente del Consejo Superior Geográfico. El CODIIGE tiene como responsabilidades principales las siguientes:

- Dirigir y coordinar la IDEE.
- Gestionar, mantener y evolucionar el geoportal IDEE.
- Organizar las Jornadas Ibéricas de IDE.
- Dinamizar la actividad del Grupo de Trabajo de la IDEE y de los Grupos Técnicos de Trabajo.
- Informar a la Comisión Europea sobre los Conjuntos de Datos Espaciales y servicios existentes en España, en cumplimiento del marco de la Directiva INSPIRE.
- Establecer un Plan de Acción para la implementación de la LISIGE y la Directiva INSPIRE en España, considerando Conjuntos de Datos Espaciales y servicios catalogados en el Catálogo CODSI (Catálogo Oficial de Datos y Servicios INSPIRE).



La Dirección General del Catastro es miembro del CODIIGE a través de un vocal representante.

Por otro lado, también se crea, como comisión especializada del Consejo Superior Geográfico, la **Comisión Especializada de Infraestructuras de Datos Espaciales**. Esta comisión será la encargada de elaborar las especificaciones técnicas, el calendario y los costes del Plan de la IDEE y constituir el Portal Nacional de la Infraestructura (geoportal IDEE).

En lo referente a grupos de trabajo, dentro del CODIIGE se crea el **Grupo de Trabajo IDEE**. Este grupo de trabajo se establece como un grupo abierto, de carácter técnico, integrado por expertos y representantes de productores de datos, proveedores de servicios, empresas de software, universidades, técnicos y todo tipo de actores de la comunidad de la IDEE. Sus principales líneas de actividad son:

- Analizar los datos geográficos existentes para su posible integración en la IDEE.
- Proponer actuaciones para completar la IDEE.
- Estudiar la calidad y accesibilidad de los metadatos disponibles.
- Promover la implementación de metadatos y catálogos.
- Proponer arquitecturas, normas y especificaciones técnicas para el establecimiento de la IDEE.
- Estudiar las soluciones tecnológicas más adecuadas.
- Intercambiar y difundir experiencias y buenas prácticas.
- Analizar y proponer soluciones para las políticas de datos, licencias y precios.

El Grupo de Trabajo IDEE mantiene reuniones periódicas, en las que se realizan presentaciones, se intercambian experiencias, se consensuan y aprueban propuestas para la implementación de proyectos IDE en España y se muestra la evolución de dichos proyectos IDE.

Al igual que con el CODIIGE, la Dirección General del Catastro también forma parte del Grupo de Trabajo IDEE con diferentes miembros y participa activamente en las actividades y reuniones de este.

Por último, existen otros Grupos Técnicos de Trabajo encargados de las tareas técnicas relacionadas con la implementación de las Especificaciones de Datos y Directrices Técnicas de INSPIRE y de ayudar a los productores de datos y servicios a cumplirlas. A su vez, proponen a CODIIGE la aprobación de directrices, guías, clasificaciones, listas codificadas y otros documentos técnicos que faciliten la interoperabilidad, para su elevación al Consejo Superior Geográfico para su adopción. La Dirección General del Catastro coordina actualmente el Grupo de Trabajo Técnico de Parcela Catastral y el de Edificios, y participa como miembro en otros.

23.6.3. Marco normativo de la IDEE

Las dos normas principales que regulan la IDEE son las siguientes:

1) Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España (LISIGE)

Transpone en España la Directiva 2007/2/CE INSPIRE. Años después hubo una modificación con la Ley 2/2018, de 23 de mayo.

La LISIGE se aplica a los datos geográficos que cumplan estas condiciones:

- Referirse a una zona geográfica del territorio nacional, el mar territorial, la zona contigua, la plataforma continental y la zona económica exclusiva.
- Haber sido generados por o bajo la responsabilidad de las Administraciones públicas.
- Estar en formato electrónico.
- Ser su producción y mantenimiento competencia de una Administración u organismo del sector público.

- Estar dentro de los temas de los anexos I (Información Geográfica de Referencia), II (Datos Temáticos Fundamentales) o III (Datos Temáticos Generales).

Los datos y servicios geográficos regulados por la LISIGE están disponibles en el Geoportal de la IDEE, cuyo mantenimiento es responsabilidad del IGN.

La LISIGE debe considerarse sin perjuicio de lo dispuesto por:

- La Ley 37/2007 sobre reutilización de la información del sector público y la Ley 18/2015 que la modifica.
- La Ley 27/2006, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente, en tanto que incorporen al derecho español la Directiva 2003/4/CE.
- La Ley Orgánica 3/2018 de Protección de Datos Personales y garantía de Derechos Digitales

II) Directiva INSPIRE (Infrastructure for Spatial Information in Europe)

Establece las reglas generales para el establecimiento de una IDE en la Unión Europea basada en las IDE de los Estados miembros. Fue aprobada el 14 de marzo de 2007 (Directiva 2007/2/CE).

Fue desarrollada en colaboración con los Estados miembros y países en proceso de adhesión, con el fin de hacer disponible la información geográfica necesaria para la gestión de políticas ambientales de la Unión Europea.

Como se ha comentado anteriormente, se transpone en España en la Ley 14/2010 (LISIGE). El Consejo Superior Geográfico es el punto de contacto con la Comisión Europea para la implementación de esta Directiva.

Para que las IDE nacionales sean interoperables, la Directiva exige la adopción de Normas de Ejecución (Implementing Rules) sobre metadatos, conjuntos de datos, servicios de red, servicios de datos espaciales, compartición de datos y servicios, y seguimiento e informes.

Esas normas se aprueban como Decisiones y Reglamentos de la Comisión y son de obligado cumplimiento en todos los países de la Unión. La implementación técnica de esas normas se facilita mediante las Directrices y Guías Técnicas (Technical Guidelines and Guidances).

Bibliografía

- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (BOE núm. 58, de 08 de marzo de 2004).
- Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE núm. 151, de 25 de junio de 2015).
- Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía (BOE núm. 25, de 29 de enero de 1986).
- Real Decreto 1545/2007, de 23 de noviembre, por el que se regula el Sistema Cartográfico Nacional (BOE núm. 287, de 30 de noviembre de 2007).
- Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España (BOE núm. 163, de 6 de julio de 2010).
- Ley 2/2018, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España (BOE núm. 126, de 24 de mayo de 2018).
- Reglamento de Ejecución (UE) 2023/138 de la Comisión de 21 de diciembre de 2022, por el que se establecen una lista de conjuntos de datos específicos de alto valor y modalidades de publicación y reutilización.



- Ariza López, Francisco J.; Rodríguez Pascual, Antonio F. (2008): *Introducción a la normalización en información geográfica: la familia ISO 19100*. Jaén, España.
- Instituto Panamericano de Geografía e Historia (2010): *Guía de normas. Comité ISO/TC 211*. México D.F, México.
- Instituto Geográfico Nacional (2008): *Temario básico y bibliografía recomendada para la preparación de la Oposición al Cuerpo de Ingenieros Geógrafos*. Madrid, España.
- Ojeda Manrique, Juan C. (2016): *PNOA-LÍDAR*. Madrid, España.
- Conejo Fernández, Carmen; Virgós Soriano, Luis I.: *Evolución de la Cartografía Catastral como soporte gráfico territorial de los bienes inmuebles*. Madrid, España.
- Geoportal de la Infraestructura de Datos Espaciales de España (IDEE): <http://www.idee.es>
- Internacional Organization for Standardization (ISO): <https://www.iso.org>
- Open Geospatial Consortium (OGC). <http://www.opengeospatial.org>
- Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA): <https://pnoa.ign.es/>
- Portal del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible: <https://www.mitma.gob.es/>
- Portal de la Dirección General del Catastro: <https://www.catastro.meh.es/>

Tema 24

Colaboración e intercambio de información en el ámbito del Catastro. Suministro de información a la Dirección General del Catastro. Suministro de información por la Dirección General del Catastro. Colaboración institucional. Los convenios de colaboración. Regulación de los convenios en la Ley 40/2015: definición y tipos de convenios, ámbito subjetivo de los convenios, eficacia y publicidad, contenido de los convenios, tramitación y extinción. Regulación de las encomiendas de gestión formalizadas en convenios.

24.1. Colaboración e intercambio de información en el ámbito del Catastro.

La colaboración administrativa se encuentra fuertemente relacionada con los principios constitucionales de coordinación y eficacia regulados en el art. 103 de nuestra Constitución, donde se establece que *“La Administración Pública sirve con objetividad los intereses generales y actúa de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la ley y al Derecho”*.

Por su parte, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (en adelante, Ley 40/2015), al hablar de los principios generales que deberán respetar todas las Administraciones Públicas en su actuación y en sus relaciones recíprocas, además de los ya mencionados en la Constitución Española incorpora los de transparencia y de planificación y dirección por objetivos, como exponentes de los nuevos criterios que han de guiar la actuación de todas las unidades administrativas.

En consecuencia, el artículo 3 de la Ley 40/2015 establece lo siguiente:

“1. Las Administraciones Públicas sirven con objetividad los intereses generales y actúan de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la Constitución, a la Ley y al Derecho.

Deberán respetar en su actuación y relaciones los siguientes principios:

- a) Servicio efectivo a los ciudadanos.*
- b) Simplicidad, claridad y proximidad a los ciudadanos.*

- c) Participación, objetividad y transparencia de la actuación administrativa.*
- d) Racionalización y agilidad de los procedimientos administrativos y de las actividades materiales de gestión.*
- e) Buena fe, confianza legítima y lealtad institucional.*
- f) Responsabilidad por la gestión pública.*
- g) Planificación y dirección por objetivos y control de la gestión y evaluación de los resultados de las políticas públicas.*
- h) Eficacia en el cumplimiento de los objetivos fijados.*
- i) Economía, suficiencia y adecuación estricta de los medios a los fines institucionales.*
- j) Eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos.*
- k) Cooperación, colaboración y coordinación entre las Administraciones Públicas.*

2. Las Administraciones Públicas se relacionarán entre sí y con sus órganos, organismos públicos y entidades vinculados o dependientes a través de medios electrónicos, que aseguren la interoperabilidad y seguridad de los sistemas y soluciones adoptadas por cada una de ellas, garantizarán la protección de los datos de carácter personal, y facilitarán preferentemente la prestación conjunta de servicios a los interesados.

3. Bajo la dirección del Gobierno de la Nación, de los órganos de gobierno de las Comunidades Autónomas y de los correspondientes de las Entidades Locales, la actuación de la Administración Pública respectiva se desarrolla para alcanzar los objetivos que establecen las leyes y el resto del ordenamiento jurídico”.

En el ámbito catastral, la colaboración y el intercambio de información vienen regulados en el Título IV del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (en adelante, TRLCI) y en el Título IV del Real Decreto 417/2006 que desarrolla dicho texto refundido.

Así pues, el art. 4 del TRLCI señala que *“la formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario, así como la difusión de la información catastral, es de competencia exclusiva del Estado. Estas funciones, que comprenden, entre otras, la valoración, la inspección y la elaboración y gestión de la cartografía catastral, se ejercerán por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes Administraciones, entidades y corporaciones públicas”*.

Por su parte, el artículo 36 del TRLCI, relativo al deber de colaboración, recuerda en su primer punto que *“Toda persona natural o jurídica, pública o privada, está sujeta al deber de colaboración establecido en el artículo 93 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en relación con los datos, informes o antecedentes que revistan trascendencia para la formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario”*.

24.2. Suministro de información a la Dirección General del Catastro.

El resto del artículo 36 del TRLCI hace referencia al suministro de información al Catastro por agentes externos al mismo.

Así, se establece lo siguiente:

“2. Las Administraciones y demás entidades públicas, los fedatarios públicos y quienes, en general, ejerzan funciones públicas estarán obligados a suministrar al Catastro Inmobiliario, en los términos previstos en el artículo 94 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, cuantos datos o antecedentes relevantes para su formación y mantenimiento sean recabados por éste, bien mediante disposición de carácter general, bien a través de requerimientos concretos. A tal fin, facilitarán el acceso gratuito a dicha información en los términos que acaban de indicarse, a través de medios telemáticos.

En particular, las entidades locales y demás Administraciones actuantes deberán suministrar a la Dirección General del Catastro, en los términos que reglamentariamente se determinen, aquella información que revista trascendencia para el Catastro Inmobiliario relativa a la ordenación y a la gestión



tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, así como al planeamiento y gestión urbanística, concentraciones parcelarias, deslindes administrativos y expropiación forzosa. Igualmente las Administraciones públicas competentes deberán remitir a la Dirección General del Catastro la información obtenida con motivo de la gestión de ayudas agrarias sobre los bienes inmuebles rústicos que revista transcendencia para el Catastro Inmobiliario.

3. Los notarios y registradores de la propiedad remitirán telemáticamente al Catastro, dentro de los 20 primeros días de cada mes, información relativa a los documentos por ellos autorizados o que hayan generado una inscripción registral en el mes anterior, en los que consten hechos, actos o negocios susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario. En dicha información se consignará de forma separada la identidad de las personas que hayan incumplido la obligación de aportar la referencia catastral establecida en el artículo 40. Asimismo, remitirán la documentación complementaria incorporada en la escritura pública que sea de utilidad para el Catastro.

Cuando dicho suministro se refiera a las comunicaciones que deben realizar los notarios conforme a lo dispuesto en el artículo 14. a), la remisión de la información deberá producirse dentro de los 5 días siguientes a la autorización del documento público que origine la alteración.

Mediante Resolución de la Dirección General del Catastro, previo informe favorable de la Dirección General de los Registros y Notariado, se regularán los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información tributaria establecidas en este apartado.

4. La cesión al Catastro Inmobiliario de datos de carácter personal en virtud de lo dispuesto en los apartados anteriores no requerirá el consentimiento del afectado”.

Por su parte, el artículo 69 del RD 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (en adelante RD 417/2006) desarrolla la información que deberán suministrar las Administraciones públicas:



1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, los ayuntamientos o las entidades públicas gestoras del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, remitirán a las Gerencias y Subgerencias del Catastro, la siguiente información:

a) Los tipos de gravamen aprobados y el importe de las exenciones y bonificaciones otorgadas y que vayan a estar vigentes en la fecha de efectividad de los nuevos valores catastrales, para cada bien inmueble, en aquellos municipios incursos en un procedimiento de valoración colectiva de carácter general. Dicha información se remitirá antes de la fecha de inicio de las notificaciones individuales de los nuevos valores catastrales.

b) Las propuestas de rectificación de las inexactitudes en la descripción catastral de que tengan conocimiento, que se acompañarán de las pruebas que correspondan. Siempre que se encuentren suficientemente fundadas, estas propuestas servirán para incoar, en su caso, el procedimiento de incorporación que corresponda.

c) Cuanta información estadística relacionada con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles sea requerida por los servicios del Catastro para el ejercicio de sus competencias.

d) Los cambios de denominación de las vías municipales y de los identificadores postales de los inmuebles, que se incorporarán a la base de datos catastral conforme a lo previsto en el artículo 18.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, sin que para ello se precise audiencia ni resolución expresa.

2. La Administración competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico generales y parciales deberá suministrar, previo requerimiento de las Gerencias o Subgerencias del Catastro, copia íntegra de la documentación gráfica y alfanumérica del citado planeamiento que revista trascendencia catastral.

Igualmente, las administraciones actuantes en los procedimientos de concentración parcelaria, deslinde administrativo y expropiación forzosa deberán

suministrar, previo requerimiento de la correspondiente Gerencia o Subgerencia del Catastro, toda la información del correspondiente procedimiento, complementaria a la recogida en el artículo 35, que afecte a la descripción de los bienes inmuebles y que revista trascendencia para el Catastro Inmobiliario.

24.3. Suministro de información por la Dirección General del Catastro.

Por su parte, la Dirección General del Catastro también ha de suministrar información a otras Administraciones Tributarias. Así, el artículo 37 del TRLCI establece lo siguiente:

“1. La Dirección General del Catastro remitirá, en el plazo más breve posible, a la Administración tributaria estatal y a la Administración autonómica del territorio en el que radiquen los bienes inmuebles, copia de la información suministrada por los notarios y los registradores de la propiedad sobre personas que hayan incumplido la obligación de aportar la referencia catastral establecida en el artículo 40.

2. La Dirección General del Catastro remitirá a las Administraciones tributarias de los tres niveles territoriales, a petición de éstas, la información catastral necesaria para la gestión, liquidación, recaudación e inspección de los tributos cuya aplicación les corresponde, en los términos que reglamentariamente se determinen”.

Al igual que para el deber de colaboración, el RD 417/2006 ha especificado aún más este deber de suministrar en sus artículos 70 y 71 donde distingue dos grandes suministros de información: por un lado la información remitida a las administraciones tributarias y por otro a las Entidades Colaboradoras.

El artículo 70 del RD 417/2006 desarrolla la información que ha de remitir el Catastro, indicando lo siguiente:

“1. La Dirección General del Catastro, con la periodicidad que se acuerde en cada caso, remitirá a la Agencia Estatal de Administración Tributaria y a las Consejerías competentes en materia de hacienda de las comunidades autónomas y ciudades con Estatuto de Autonomía, la información a que se



refiere el artículo 37.1 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, acompañándola, siempre que lo soliciten, del resto de la información de que disponga relativa a los documentos autorizados por los notarios o inscritos por los registradores de la propiedad, así como de cualquier otra información catastral a que se refiere el apartado 2 del citado artículo.

2. Las Gerencias y Subgerencias del Catastro remitirán a los ayuntamientos o entidades públicas gestoras de los correspondientes impuestos municipales la siguiente información:

a) El Padrón catastral de los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales, que contendrá la información catastral referida a la fecha de devengo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles necesaria para su gestión.

Los datos del Padrón catastral que, conforme a lo dispuesto en el artículo 77.6 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, deben figurar en las listas cobratorias, documentos de ingreso y justificantes de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, serán, exclusivamente, la referencia catastral del inmueble, su valor catastral y el titular catastral que deba tener la consideración de sujeto pasivo en dicho impuesto.

b) La relativa a los actos dictados en los diferentes procedimientos tanto de incorporación al Catastro Inmobiliario de los bienes inmuebles y de sus alteraciones, como de revisión en vía administrativa o jurisdiccional de dichos actos, siempre que tengan efectos tributarios en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Dicha información se suministrará en forma continua por medios telemáticos, o trimestralmente en otro caso, a petición de las entidades locales afectadas, salvo que de mutuo acuerdo se establezca una periodicidad diferente.

c) La información estadística necesaria para que los ayuntamientos afectados por un procedimiento de valoración colectiva de carácter general puedan acordar, en su caso, los nuevos tipos de gravamen y la bonificación prevista en el artículo 74.2 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

d) Los valores catastrales y las bases liquidables que, para el ejercicio siguiente al de su aprobación, resulten de las nuevas ponencias de valores, a efectos de lo previsto en el artículo 69.1.a) anterior.

e) La información que soliciten a efectos de lo previsto en el artículo 77.4 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

f) La relativa a los documentos que hubieran servido de base para la atribución de la titularidad catastral, previa petición del titular del órgano de revisión en vía administrativa de los actos de gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

g) La información para la liquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, relativa al valor catastral del terreno de cada inmueble, salvo que tales valores ya consten en el Padrón catastral. A tal efecto, el valor al que se refiere el artículo 107.2.a), primer párrafo, del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, será el resultado de aplicar a la superficie del terreno el valor del suelo establecido en la Ponencia de valores vigente en el momento del devengo del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, corregido por los coeficientes correctores del suelo y por los coeficientes correctores del suelo y construcción conjuntamente que, para cada finca, resulten de aplicación.

h) La información catastral, no incluida en los apartados anteriores, necesaria para la concesión de beneficios fiscales en los tributos municipales.

i) Cualquier otra que resulte necesaria para la aplicación de los tributos municipales, conforme a lo dispuesto en el artículo 37.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario”.

Por último, en lo que respecta al suministro de información a las Entidades Colaboradoras, el artículo 71 establece que “La Dirección General del Catastro suministrará así mismo a las distintas Administraciones o instituciones, a petición de las mismas y en las condiciones que se establecen en el capítulo siguiente, cualquier otra información que resulte necesaria para el desarrollo y ejecución



de los convenios de colaboración o de los procedimientos de comunicación, de inspección conjunta o de cualquier otra fórmula de colaboración que se hubiera acordado”.

24.4. Colaboración institucional.

De forma general, podemos decir que con el término “colaboración institucional” se hace referencia a la colaboración que deben prestar determinadas entidades o instituciones que sin tener el carácter de administración pública desarrollan actividades íntimamente relacionadas con ésta.

Podemos considerar colaboración institucional las colaboraciones ya descritas anteriormente entre la Dirección General del Catastro y las administraciones tributarias y entidades colaboradoras, en lo que respecta al intercambio mutuo de información, con el triple objetivo de realizar la gestión, debidamente coordinada, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles así como del resto de los impuestos municipales, y de lograr un mayor acercamiento de la información y de los servicios del Catastro a los ciudadanos y de mantener una información sobre los bienes inmuebles actualizada y veraz.

Otro ejemplo de colaboración institucional es la llevada a cabo por los órganos colegiados de carácter interadministrativo en materia de Catastro, establecidos en el Capítulo I del Título I del RD 417/2006, explicados en otro tema de la oposición:

- a) El Consejo Superior de la Propiedad Inmobiliaria.
- b) La Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.
- c) La Comisión Técnica de Cooperación Catastral.
- d) Las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria.
- e) Los Consejos Territoriales de la Propiedad Inmobiliaria.
- f) Las Juntas Periciales municipales del Catastro.

Otro modo importante de colaboración institucional, es la colaboración ya mencionada con los Notarios y Registradores, en concreto el punto 3 del artículo 36 TRLCI. Una parte de dicho suministro es objeto de una especial regulación en el artículo 14.1.a) y g) del TRLCI como un procedimiento de incorporación mediante comunicaciones.

El procedimiento y la forma de dar cumplimiento a la obligación de colaboración bilateral establecida entre el Catastro y los Notarios y Registradores hasta ahora se regula en la Orden de 23 de junio de 1999 del Ministerio de la Presidencia por la que se regula el procedimiento para dar cumplimiento a la obligación establecida en la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, sobre suministro de información a la Dirección General del Catastro por los Notarios y Registradores de la Propiedad y en la Orden HAC/1293/2018, de 19 de noviembre, por la que se aprueba el modelo de declaración de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles y se determina la información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de determinadas comunicaciones catastrales.

Es de especial transcendencia la colaboración con los fedatarios públicos, con el objetivo final de que el contenido de la base de datos catastral, como registro fiscal de bienes inmuebles, y el registro de la propiedad, con prevalencia jurídica, esté coordinado.

24.5. Los convenios de colaboración.

El artículo 4 del TRLCI prevé que las funciones de formación, mantenimiento del Catastro y la difusión de información catastral se ejercerán por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes Administraciones, entidades y corporaciones públicas.

No obstante, en el ámbito catastral es el RD 417/2006 quien regula los convenios de colaboración, dedicando a esta materia el Capítulo I del Título IV (artículos 62 a 69).

Es importante mencionar que la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público establece la regulación de los convenios en su Capítulo VI, siendo aplicable, de conformidad con el artículo 2, tanto a las Administraciones territoriales como al sector público institucional, que se integra por los organismos públicos y entidades de derecho público o privado vinculadas o dependientes de las Administraciones Públicas, así como las Universidades públicas, de manera supletoria a su normativa específica.

En consecuencia, el RD 417/2006 se aplicará siempre y cuando no contravenga lo establecido en la Ley 40/2015, aprobada con posterioridad y además con rango normativo superior.

Teniendo esto en cuenta, procedemos a analizar en primer lugar lo establecido en el Capítulo VI del Título Preliminar de la Ley 40/2015, “De los convenios”.

24.6. Regulación de los convenios en la Ley 40/2015.

24.6.1. Definición y tipos de convenios.

El artículo 47 de la Ley 40/2015 establece la definición y tipos de convenios, estableciendo en el punto 1 que “*son convenios los acuerdos con efectos jurídicos adoptados por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes o las Universidades públicas entre sí o con sujetos de derecho privado para un fin común*”.

Añadiendo a continuación que “*No tienen la consideración de convenios, los Protocolos Generales de Actuación o instrumentos similares que comporten meras declaraciones de intención de contenido general o que expresen la voluntad de las Administraciones y partes suscriptoras para actuar con un objetivo común, siempre que no supongan la formalización de compromisos jurídicos concretos y exigibles*”.

Además, el artículo 47.1 deja claro que los convenios no podrán tener por objeto prestaciones propias de los contratos. En caso contrario, su naturaleza y

régimen jurídico habría de ajustarse a lo previsto en la legislación de contratos del sector público.

Por su parte, el punto 2 del mencionado artículo 47 indica que los convenios que suscriban las Administraciones Públicas, los organismos públicos y las entidades de derecho público vinculados o dependientes y las Universidades públicas, deberán corresponder a alguno de los siguientes tipos:

a) Convenios interadministrativos firmados entre dos o más Administraciones Públicas, o bien entre dos o más organismos públicos o entidades de derecho público vinculados o dependientes de distintas Administraciones públicas.

b) Convenios intradministrativos firmados entre organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes de una misma Administración Pública.

c) Convenios firmados entre una Administración Pública u organismo o entidad de derecho público y un sujeto de Derecho privado.

d) Convenios no constitutivos ni de Tratado internacional, ni de Acuerdo internacional administrativo, ni de Acuerdo internacional no normativo, firmados entre las Administraciones Públicas y los órganos, organismos públicos o entes de un sujeto de Derecho internacional, que estarán sometidos al ordenamiento jurídico interno que determinen las partes.

En la actualidad, la Dirección General del Catastro tiene suscritos convenios que se pueden encuadrar en los 3 primeros tipos de este artículo.

24.6.2. Ámbito subjetivo de los convenios.

El artículo 48 determina los requisitos que deben cumplir los convenios para que resulten válidos y eficaces. Así, en su punto 1 este artículo establece la posibilidad de que las Administraciones Públicas, incluyendo, sus organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes y las Universidades públicas, puedan suscribir convenios con sujetos de derecho público y privado, sin que ello pueda suponer en ningún caso la cesión de la titularidad de sus competencias.

El artículo 48.2 establece que en el ámbito de la Administración General del Estado y sus organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes, podrán celebrar convenios los titulares de los Departamentos Ministeriales y los Presidentes o Directores de las dichas entidades y organismos públicos.

En el ámbito del Catastro, el artículo 6.1 del Real Decreto 682/2021, de 3 de agosto, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Hacienda y Función Pública, modificado por el Real Decreto 611/2022, de 26 de julio, señalando, entre otras, en su apartado g) “*La planificación, coordinación, suscripción y seguimiento de los convenios para la formación, mantenimiento y difusión de la actividad catastral*”.

Por su parte, el artículo decimoctavo de la Orden HFP/1500/2021, de 29 de diciembre, de delegación de competencias y por la que se fijan los límites de las competencias de gestión presupuestaria y concesión de subvenciones y ayudas de los titulares de las Secretarías de Estado establece que se aprueba la delegación por la persona titular de la Secretaría de Estado de Hacienda en la persona titular de Dirección General del Catastro, en el marco de las competencias propias de dicho centro directivo, entre otras, la facultad de formalización de convenios, hasta el límite de 600.000 euros.

Cuando los convenios firmados incluyan compromisos financieros para la Administración Pública, el artículo 48.4 de la Ley 40/2015 establece que la justificación y resto de actuaciones relacionadas con los gastos derivados de estos convenios o con los fondos comprometidos en virtud de dichos convenios, se ajustarán a lo dispuesto en la legislación presupuestaria.

En estos casos, los convenios deberán ser financieramente sostenibles, debiendo quienes los suscriban tener capacidad para financiar los asumidos durante la vigencia del convenio, y las aportaciones financieras que se comprometan a realizar los firmantes no podrán ser superiores a los gastos derivados de la ejecución del convenio.

Por su parte, el artículo 48.7 de la Ley 40/2015 establece que cuando el convenio instrumente una subvención deberá cumplir con lo previsto en la

Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y en la normativa autonómica de desarrollo que, en su caso, resulte aplicable.

En el segundo párrafo del mencionado artículo 48.7 se añade que, cuando el convenio tenga por objeto la delegación de competencias en una Entidad Local, deberá cumplir con lo dispuesto en Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Esta remisión a la LBRL es de especial importancia para la tramitación de convenios por parte de la Dirección General del Catastro, dada su estrecha colaboración con las Entidades Locales.

24.6.3. Eficacia y publicidad de los convenios.

Por su parte, el artículo 48.8 hace referencia a la eficacia y publicidad de los convenios, indicando que se perfeccionan por la prestación del consentimiento de las partes. Sin embargo, el mero consentimiento de las partes no implica que un convenio entre en vigor, siendo requisito indispensable su inscripción, en el plazo de 5 días hábiles desde su formalización, en el Registro Electrónico estatal de Órganos e Instrumentos de Cooperación del sector público estatal (en adelante, REOICO), al que se refiere la disposición adicional séptima de la Ley 40/2015, de manera que los convenios suscritos por la Administración General del Estado o alguno de sus organismos públicos o entidades de derecho público vinculados o dependientes resultarán eficaces desde esa inscripción.

Además, los convenios deberán ser publicados en el plazo de 10 días hábiles desde su formalización en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de su publicación facultativa en el boletín oficial de la comunidad autónoma o de la provincia que corresponda a la otra administración firmante.

24.6.4. Contenido de los convenios.

El artículo 49 de la Ley 40/2015 establece que los convenios deberán incluir, al menos, las siguientes materias:

a) Sujetos que suscriben el convenio y la capacidad jurídica con que actúa cada una de las partes.

b) La competencia en la que se fundamenta la actuación de la Administración Pública, de los organismos públicos y las entidades de derecho público vinculados o dependientes de ella o de las Universidades públicas.

c) Objeto del convenio y actuaciones a realizar por cada sujeto para su cumplimiento, indicando, en su caso, la titularidad de los resultados obtenidos.

d) Obligaciones y compromisos económicos asumidos por cada una de las partes, si los hubiera, indicando su distribución temporal por anualidades y su imputación concreta al presupuesto correspondiente de acuerdo con lo previsto en la legislación presupuestaria.

e) Consecuencias aplicables en caso de incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por cada una de las partes y, en su caso, los criterios para determinar la posible indemnización por el incumplimiento.

f) Mecanismos de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y de los compromisos adquiridos por los firmantes. Este mecanismo resolverá los problemas de interpretación y cumplimiento que puedan plantearse respecto de los convenios.

g) El régimen de modificación del convenio. A falta de regulación expresa la modificación del contenido del convenio requerirá acuerdo unánime de los firmantes.

h) Plazo de vigencia del convenio, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

- 1º. Los convenios deberán tener una duración determinada, que no podrá ser superior a cuatro años, salvo que normativamente se prevea un plazo superior.
- 2º. En cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto en el apartado anterior, los firmantes del convenio podrán acordar unánimemente su prórroga por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

En el caso de convenios suscritos por la Administración General del Estado o alguno de sus organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes, esta prórroga deberá ser comunicada al REOICO al que se refiere la disposición adicional séptima.

24.6.5. Tramitación de los convenios.

El artículo 50 de la Ley 40/2015 establece los trámites preceptivos para la suscripción de convenios, indicando lo siguiente:

1. Sin perjuicio de las especialidades que la legislación autonómica pueda prever, será necesario que el convenio se acompañe de una memoria justificativa donde se analice su necesidad y oportunidad, su impacto económico, el carácter no contractual de la actividad en cuestión, así como el cumplimiento de lo previsto en esta Ley.

2. Los convenios que suscriba la Administración General del Estado o sus organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes se acompañarán además de:

a) El informe de su servicio jurídico, que deberá emitirse en un plazo máximo de siete días hábiles desde su solicitud, transcurridos los cuales se continuará la tramitación. En todo caso, dicho informe deberá emitirse e incorporarse al expediente antes de proceder al perfeccionamiento del convenio.

No será necesario solicitar este informe cuando el convenio se ajuste a un modelo normalizado informado previamente por el servicio jurídico que corresponda.

b) Cualquier otro informe preceptivo que establezca la normativa aplicable, que deberá emitirse en un plazo máximo de siete días hábiles desde su solicitud, transcurridos los cuales se continuará la tramitación. En cualquier caso, deberán emitirse e incorporarse al expediente todos los informes preceptivos antes de proceder al perfeccionamiento del convenio.

c) La autorización previa del Ministerio de Hacienda y Función Pública para su firma, modificación, prórroga y resolución por mutuo acuerdo entre las partes, que deberá emitirse en un plazo máximo de siete días hábiles desde la solicitud, transcurridos los cuales se continuará la tramitación. En todo caso dicha autorización deberá emitirse e incorporarse al expediente antes de proceder al perfeccionamiento del convenio.

En este sentido, la Orden HFP/1500/2021, de 29 de diciembre, de delegación de competencias y por la que se fijan los límites de las competencias de gestión presupuestaria y concesión de subvenciones y ayudas de los titulares

de las Secretarías de Estado, en el punto 4 de su artículo decimosexto establece que se delega la competencia para la autorización de convenios en la persona titular de la Secretaría General Técnica del Ministerio de Hacienda y Función Pública.

Por otro lado, al referirnos a la tramitación de los convenios, hay que tener en cuenta lo establecido en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 15 de diciembre de 2017, por el que se aprueban las instrucciones para la tramitación de convenios, publicado por Orden PRA/1267/2017, de 21 de diciembre, cuya Instrucción Segunda determina el orden en el que se realizarán los trámites previstos en la Ley 40/2015.

Por último, no hay que olvidar que, de conformidad con el apartado e) del artículo 50.2 de la Ley 40/2015, los convenios interadministrativos suscritos con las Comunidades Autónomas serán remitidos al Senado por el Ministerio de Política Territorial.

24.6.6. Extinción de los convenios.

De conformidad con el artículo 51 de la Ley 40/2015, *“los convenios se extinguen por el cumplimiento de las actuaciones que constituyen su objeto o por incurrir en causa de resolución”*.

En concreto, son causas de resolución de los convenios las siguientes:

- a) El transcurso del plazo de vigencia del convenio sin haberse acordado la prórroga del mismo.
- b) El acuerdo unánime de todos los firmantes.
- c) El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por parte de alguno de los firmantes.

En este caso, cualquiera de las partes podrá notificar a la parte incumplidora un requerimiento para que cumpla en un determinado plazo con las obligaciones o compromisos que se consideran incumplidos. Este requerimiento será comunicado al responsable del mecanismo de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y a las demás partes firmantes.

Si trascurrido el plazo indicado en el requerimiento persistiera el incumplimiento, la parte que lo dirigió notificará a las partes firmantes la concurrencia de la causa de resolución y se entenderá resuelto el convenio. La resolución del convenio por esta causa podrá conllevar la indemnización de los perjuicios causados si así se hubiera previsto.

d) Por decisión judicial declaratoria de la nulidad del convenio.

e) Por cualquier otra causa distinta de las anteriores prevista en el convenio o en otras leyes.

Los efectos de la resolución de los convenios son los siguientes:

1. El cumplimiento y la resolución de los convenios dará lugar a la liquidación de los mismos con el objeto de determinar las obligaciones y compromisos de cada una de las partes.

2. En el supuesto de convenios de los que deriven compromisos financieros, se entenderán cumplidos cuando su objeto se haya realizado en los términos y a satisfacción de ambas partes, de acuerdo con sus respectivas competencias, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) Si de la liquidación resultara que el importe de las actuaciones ejecutadas por alguna de las partes fuera inferior a los fondos que la misma hubiera recibido del resto de partes del convenio para financiar dicha ejecución, aquella deberá reintegrar a estas el exceso que corresponda a cada una.

Transcurrido el plazo máximo que hubieran determinado las partes sin que se haya producido el reintegro, se deberá abonar a dichas partes el interés de demora aplicable al citado reintegro, que será en todo caso el que resulte de las disposiciones de carácter general reguladoras del gasto público y de la actividad económico-financiera del sector público.

b) Si fuera superior, el resto de partes del convenio deberá abonar a la parte de que se trate la diferencia que corresponda a cada una de ellas, con el límite máximo de las cantidades que cada una de ellas se hubiera comprometido a aportar en virtud del convenio. En ningún caso las partes del convenio tendrán derecho a exigir al resto cuantía alguna que supere los citados límites máximos.

3. No obstante lo anterior, si cuando concurra cualquiera de las causas de resolución del convenio existen actuaciones en curso de ejecución, las partes, a propuesta de la comisión de seguimiento, vigilancia y control del convenio o, en su defecto, del responsable del mecanismo a que hace referencia la letra f) del artículo 49, podrán acordar la continuación y finalización de las actuaciones en curso que consideren oportunas, estableciendo un plazo improrrogable para su finalización, transcurrido el cual deberá realizarse la liquidación de las mismas en los términos establecidos en el apartado anterior.

Por último, el artículo 53 de la Ley 40/2015 establece la obligatoriedad de la remisión de convenios al Tribunal de Cuentas en los siguientes casos:

1. Dentro de los tres meses siguientes a la suscripción de cualquier convenio cuyos compromisos económicos asumidos superen los 600.000 euros, estos deberán remitirse electrónicamente al Tribunal de Cuentas u órgano externo de fiscalización de la Comunidad Autónoma, según corresponda.

2. Igualmente se comunicarán al Tribunal de Cuentas u órgano externo de fiscalización de la Comunidad Autónoma, según corresponda, las modificaciones, prórrogas o variaciones de plazos, alteración de los importes de los compromisos económicos asumidos y la extinción de los convenios indicados.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entenderá sin perjuicio de las facultades del Tribunal de Cuentas o, en su caso, de los correspondientes órganos de fiscalización externos de las Comunidades Autónomas, para reclamar cuantos datos, documentos y antecedentes estime pertinentes con relación a los contratos de cualquier naturaleza y cuantía.

24.7. Regulación de las encomiendas de gestión formalizadas en convenios.

El artículo 48.9 de la Ley 40/2015 establece que *“Las normas del presente Capítulo no serán de aplicación a las encomiendas de gestión (...)”*.

En consecuencia, hemos de analizar la regulación de las encomiendas de gestión, recogida en el artículo 11 de la Ley 40/2015, indicando lo siguiente:

1. La realización de actividades de carácter material o técnico de la competencia de los órganos administrativos o de las Entidades de Derecho Público podrá ser encomendada a otros órganos o Entidades de Derecho Público de la misma o de distinta Administración, siempre que entre sus competencias estén esas actividades, por razones de eficacia o cuando no se posean los medios técnicos idóneos para su desempeño.

Las encomiendas de gestión no podrán tener por objeto prestaciones propias de los contratos regulados en la legislación de contratos del sector público. En tal caso, su naturaleza y régimen jurídico se ajustará a lo previsto en ésta.

2. La encomienda de gestión no supone cesión de la titularidad de la competencia ni de los elementos sustantivos de su ejercicio, siendo responsabilidad del órgano o Entidad encomendante dictar cuantos actos o resoluciones de carácter jurídico den soporte o en los que se integre la concreta actividad material objeto de encomienda.

En todo caso, la Entidad u órgano encomendado tendrá la condición de encargado del tratamiento de los datos de carácter personal a los que pudiera tener acceso en ejecución de la encomienda de gestión, siéndole de aplicación lo dispuesto en la normativa de protección de datos de carácter personal.

3. La formalización de las encomiendas de gestión se ajustará a las siguientes reglas:

a) Cuando la encomienda de gestión se realice entre órganos administrativos o Entidades de Derecho Público pertenecientes a la misma Administración deberá formalizarse en los términos que establezca su normativa propia y, en su defecto, por acuerdo expreso de los órganos o Entidades de Derecho Público intervinientes. En todo caso, el instrumento de formalización de la encomienda de gestión y su resolución deberá ser publicada, para su eficacia, en el Boletín Oficial del Estado, en el Boletín oficial de la Comunidad Autónoma o en el de la Provincia, según la Administración a que pertenezca el órgano encomendante.

Cada Administración podrá regular los requisitos necesarios para la validez de tales acuerdos que incluirán, al menos, expresa mención de la actividad o actividades a las que afecten, el plazo de vigencia y la naturaleza y alcance de la gestión encomendada.

b) Cuando la encomienda de gestión se realice entre órganos y Entidades de Derecho Público de distintas Administraciones se formalizará mediante firma del correspondiente convenio entre ellas, que deberá ser publicado en el «Boletín Oficial del Estado», en el Boletín oficial de la Comunidad Autónoma o en el de la Provincia, según la Administración a que pertenezca el órgano encomendante, salvo en el supuesto de la gestión ordinaria de los servicios de las Comunidades Autónomas por las Diputaciones Provinciales o en su caso Cabildos o Consejos insulares, que se regirá por la legislación de Régimen Local.

Así pues, son estas encomiendas entre órganos o entidades de distintas Administraciones, las que tiene la forma jurídica de un convenio, pero no se tratan como tales convenios en cuanto a su tramitación, vigencia, etc, de conformidad con el artículo 48.9. de la Ley 40/2015.

En lo que respecta a los convenios que recogen encomiendas de gestión entre la Dirección General del Catastro y entidades de otras Administraciones (entre las que se encuentran, a título de ejemplo, las entidades locales, o las corporaciones de Derecho Público), tenemos que ir a lo que establece el RD 417/2006, en el Capítulo IV (“Convenios de Colaboración) del Título IV (“De la colaboración y del intercambio de información”), artículos 62 a 68.

Así, el RD 417/2006 establece lo siguiente:

Artículo 62. Suscripción de convenios de colaboración.

Para el ejercicio de las funciones atribuidas a la Dirección General del Catastro podrán suscribirse convenios de colaboración con otras Administraciones, entidades y corporaciones públicas, con las limitaciones previstas en el artículo 6 (relativo a los convenios de colaboración) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (derogada por las Leyes 39/2015 de 1 de octubre del procedimiento administrativo común de las



administraciones públicas y 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público), así como en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y en este capítulo.

Artículo 63. Tramitación de los convenios de colaboración.

1. En el caso de que la formalización de convenios de colaboración lo sea a propuesta de la entidad interesada, la solicitud será formulada directamente ante la citada Dirección General o bien a través de la Gerencia o Subgerencia del Catastro correspondiente, según el ámbito territorial de la entidad colaboradora. A dicha solicitud se adjuntará memoria explicativa en la que se hará constar el objeto del convenio, el alcance de las funciones a ejercer en cada caso y los medios personales y materiales de que se dispone para el desarrollo de las funciones cuya gestión se pretende convenir. Previamente a la toma en consideración de la formalización de un convenio, deberá quedar acreditado en el expediente instruido la suficiencia de dichos medios.

2. La Dirección General del Catastro, a la vista de la propuesta formulada y previo informe del Consejo Territorial de la Propiedad Inmobiliaria y de las Gerencias o Subgerencias correspondientes, decidirá sobre la conveniencia o no de la suscripción del convenio.

3. Cuando la formalización del convenio lo sea a propuesta de la Dirección General del Catastro, la propuesta se acompañará igualmente de una memoria explicativa.

Artículo 64. Régimen jurídico de los convenios.

1. En virtud del convenio de colaboración, la entidad colaboradora podrá asumir en régimen de delegación de competencias, de encomienda de gestión, o mixto, el ejercicio de alguna de las funciones a que se refiere el apartado 3 de este artículo, sin perjuicio de la posibilidad de avocación en los supuestos de delegación, o del ejercicio concurrente de la función convenida en los supuestos de encomienda, siempre que ello no sea contrario al convenio ni afecte a la eficacia del servicio.

En este sentido, cabe señalar que si el convenio se formaliza en régimen de delegación de competencias o en régimen mixto, ya no sería una

“encomienda de gestión formalizada mediante un convenio”, sino un convenio que ha de regirse, por tanto, por lo establecido en el Capítulo VI del Título Preliminar de la Ley 40/2015.

2. El convenio de colaboración no comportará la transferencia de medios materiales ni personales, ni contraprestación económica de ningún tipo entre las partes.

3. Podrá ser objeto de los convenios a que se refiere este capítulo el ejercicio de las siguientes funciones:

a) Tramitación de expedientes relativos a cambios en la titularidad catastral de los inmuebles, excepto aquellos que deban ser objeto de comunicación.

b) Colaboración en el tratamiento de la información suministrada por los notarios y registradores de la propiedad.

c) Tramitación de declaraciones relativas a modificaciones en la descripción catastral de los inmuebles.

d) Tramitación de expedientes de subsanación de discrepancias.

e) Actuaciones de inspección catastral, exceptuadas las funciones recogidas en los párrafos e), f), y g) del artículo 47. No obstante, la delegación de funciones inspectoras sólo alcanzará a las actuaciones de investigación.

f) Colaboración en el proceso de notificación y atención al público derivados de los procedimientos de valoración colectiva o de otros procedimientos catastrales.

g) Recepción de documentación y asistencia e información a los ciudadanos en materia de gestión y de difusión de la información catastral.

h) Elaboración y mantenimiento de cartografía, ortofotografías y otros soportes gráficos.

i) Elaboración de ponencias de valores.

j) Procedimientos simplificados de valoración colectiva.

k) Colaboración en el desarrollo de las funciones del observatorio catastral del mercado inmobiliario.

l) Cualesquiera otras que se acuerden.

4. Las resoluciones que se adopten en virtud de delegación indicarán expresamente esta circunstancia y se considerarán dictadas por el órgano delegante, por lo que se informará expresamente a los interesados de que el régimen de impugnación de los actos dictados por la entidad colaboradora es el previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

5. Las cláusulas de los convenios recogerán en todo caso las obligaciones de las entidades colaboradoras de cumplir las normas sobre protección de datos de carácter personal, asumir los compromisos de calidad del servicio que tenga vigentes la Dirección General del Catastro y ajustarse a la programación del Plan de Objetivos y de Actuaciones de la citada Dirección General.

6. En cada convenio de colaboración se creará una comisión mixta de vigilancia y control que será presidida por un representante de la Dirección General del Catastro y que resolverá las cuestiones que se planteen en cuanto a su interpretación y cumplimiento.

Artículo 65. Especialidades en materia de valoración e inspección.

1. Siempre que el acto que se dicte por la entidad colaboradora incluya la determinación del valor catastral, se precisará informe previo y vinculante de la correspondiente Gerencia o Subgerencia del Catastro, que se entenderá conforme con la propuesta si, transcurrido el plazo de un mes desde su recepción, dicho informe no se hubiera emitido.

2. Cuando se trate de funciones delegadas de inspección catastral, las menciones contenidas en este real decreto al Gerente del Catastro, al Inspector Jefe, al Inspector actuario o a cualesquiera otro personal dependiente de la Dirección General del Catastro se entenderán realizadas a la autoridad o funcionario de la entidad colaboradora que corresponda, conforme a sus propias normas de organización, y que, en su caso, tenga atribuidas las funciones propias de la inspección de los tributos en las respectivas relaciones de puestos de trabajo.

Artículo 66. Eficacia.

Los convenios de colaboración celebrados obligarán a las partes intervinientes desde el momento de su firma, salvo que en ellos se establezca otra cosa. No obstante, podrán suspenderse de mutuo acuerdo y por un plazo no superior a un año cuando concurren circunstancias técnicas, presupuestarias o de cualquier otra índole que así lo justifiquen.

Artículo 67. Denuncia.

La denuncia del convenio podrá formularse por cualquiera de las partes, previa comunicación a la otra con una antelación mínima de un mes. Transcurrido dicho plazo, se producirá la extinción de la relación convencional. No obstante, en el supuesto en que la otra parte manifestará su oposición a la denuncia, se abrirá un periodo de consultas durante veinte días naturales, en el que la comisión mixta de vigilancia y control deberá procurar el acuerdo entre las partes sobre la vigencia o rescisión del convenio. De no producirse este acuerdo, quedará extinguido el convenio una vez transcurrido el plazo de consultas.

Artículo 68. Publicidad del convenio y de su resolución.

1. La suscripción de los convenios, así como su suspensión y resolución, deberá publicarse en el Boletín Oficial del Estado.

2. Así mismo, las partes intervinientes darán publicidad de la existencia del convenio en todos los documentos que se expidan con motivo de su ejecución, así como en sus oficinas abiertas al público y en sus respectivas páginas web.

Tema 25

La referencia catastral. Su configuración actual. Normas de asignación. Constancia documental y registral de la referencia catastral. Actuaciones vinculadas a su cumplimiento. Sujetos obligados. Efectos del incumplimiento.

25.1 La referencia catastral.

La referencia catastral es un identificador que el Catastro asigna a cada bien inmueble. Consiste en un código alfanumérico que permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro (Artículo 6.3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

La referencia catastral permite la localización del inmueble a través de la cartografía catastral, y, por tanto, la geolocalización de cualquiera de sus atributos o características. Por otra parte, gracias a la constancia documental obligatoria de la referencia catastral en documentos notariales, registrales y administrativos, así como en contratos y declaraciones de todo tipo, este código de identidad permite saber con exactitud de qué inmueble se trata en los actos, hechos o negocios jurídicos de carácter inmobiliario (compra-ventas, transmisiones, arrendamientos, herencias, donaciones, actividades económicas, tasaciones, etc.).

Esto proporciona mayor seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, facilita el cumplimiento de las obligaciones tributarias de los titulares catastrales o poseedores de los inmuebles, y contribuye a la lucha contra el fraude en el sector inmobiliario. La consignación de la referencia catastral en los títulos públicos notariales, en el Registro de la Propiedad, en los contratos de todo tipo (de suministro, de arrendamiento), en las declaraciones de la PAC y otros documentos, facilita la identificación física del inmueble frente a terceros, mejorando así la agilidad y la seguridad de las transacciones inmobiliarias.

Además, cuando los interesados aporten la referencia catastral del inmueble a notarios y registros de la propiedad, quedan eximidos de la obligación de realizar la correspondiente declaración ante el Catastro como consecuencia de la adquisición o consolidación de la propiedad de dicho bien, siempre que se



haya formalizado en escritura pública o se solicite su inscripción en el Registro de la Propiedad en el plazo de dos meses desde la fecha de transmisión. Esas declaraciones son sustituidas por las Comunicaciones de fedatarios del artículo 14 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, pero también pueden serlo por las de ayuntamientos y otras entidades locales, en su caso.

25.2 Su configuración actual.

La configuración actual de la referencia catastral está regulada por el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que, como hemos visto, define la referencia catastral que se asigna a cada inmueble. Además, el título V de dicho texto refundido está dedicado a la constancia documental de la referencia catastral, de la que se hablará más adelante.

El Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, dedica el capítulo I del Título II, que trata de la regulación del Catastro Inmobiliario, a la referencia catastral. Define las normas de asignación, la referencia catastral de los recintos de dominio público en suelo rústico, y la de los bienes inmuebles de características especiales.

No obstante, la configuración actual viene determinada por dos circulares de la Dirección General del Catastro: la Circular 07.04/06, de 9 de junio, sobre criterios de asignación y modificación de la referencia catastral de los bienes inmuebles, y la circular 07.04/08p, de 29 de septiembre, que modifica a la anterior para recoger la estructura de las referencias catastrales de los bienes inmuebles de características especiales al tener que incluir, por Sentencia del Tribunal Supremo, los parques eólicos y las centrales de energía solar.

La referencia catastral de los inmuebles está compuesta de veinte caracteres, es decir, por una combinación de veinte letras y números con una determinada estructura. Actualmente se pretende que sea un código o identificador único para cada inmueble y persistente, de modo que no cambie, si no lo hace el inmueble.

Esta estructura es heredera de la forma en que tradicionalmente se identificaban los inmuebles en el Catastro. En rústica, desde los primeros trabajos de hace más de un siglo como el avance catastral o el catastro topográfico parcelario, se habla de polígono y parcela. En urbana, se identifica la parcela dentro de cada manzana, y ésta, por su situación en la hoja del plano. En ambos casos, esta notación pretendía facilitar la búsqueda primero de la hoja del mapa en papel en que se encontraba la parcela (el plano del polígono o la hoja del plano urbano), y luego, una vez que se tenía el plano, la parcela, ya que su numeración dentro del plano seguía determinadas reglas. Las revisiones y renovaciones catastrales de los años 90 del siglo XX y sobre todo la digitalización de la información catastral, la creación de las bases de datos, obligó a normalizar, a sistematizar, la asignación de referencia catastral. En 1995 una circular definió una nueva estructura de la referencia catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y daba instrucciones para asegurar la adaptación a esta nueva estructura. En 1996, otra circular definió la configuración de la referencia catastral de los bienes inmuebles de naturaleza rústica y estableció normas para la identificación de polígonos y parcelas catastrales, procedentes de las concentraciones parcelarias, y para la identificación de subparcelas. Circulares posteriores de 1997 y 1999 completaron las reglas de asignación.

Actualmente los inmuebles de toda clase, rústicos, urbanos, y recintos de dominio público en suelo rústico, son identificados por una referencia catastral de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 417/2006, que dedica el capítulo I del título V a las normas de asignación de la referencia catastral. Los Bienes inmuebles de características especiales tienen una referencia específica. Vemos a continuación ejemplos de asignación de referencias:

- Bien Inmueble Urbano: 9770409 VH5797S 0001 DX. Los siete primeros caracteres (9770409) identifican la finca o parcela dentro de la hoja de plano donde se ubica, definida por los siete siguientes caracteres (VH5797S). A continuación cuatro caracteres (0001) identifican al inmueble dentro de la parcela. Se completa con los dos últimos (DX) que son dígitos de control, que calcula un algoritmo en función de los 18

caracteres anteriores, lo que permite verificar que la introducción o grabación de los mismos al teclear, es correcta.

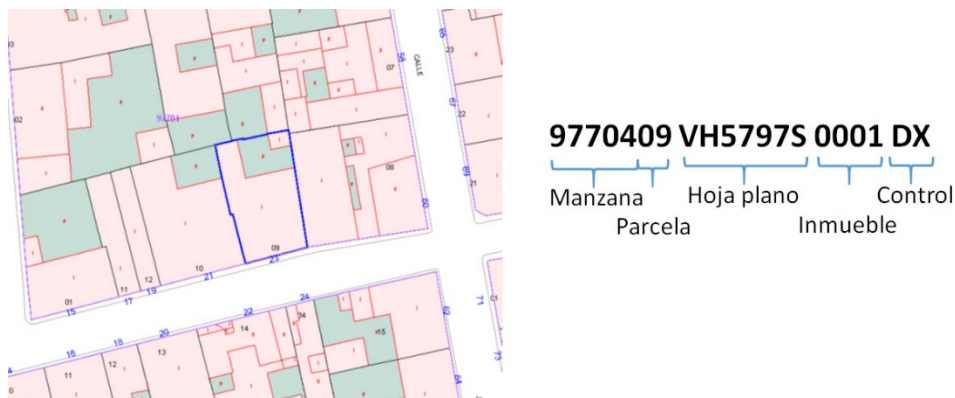


Figura 25.1 Ejemplo de desglose de la referencia catastral urbana

- Bien Urbano en Diseminado: 0025004 00PH18B 0001 JS. Es un caso especial de la referencia catastral de bienes inmuebles urbanos, cada vez menos frecuente. La estructura y contenido son los mismos, pero la identificación de la parcela comienza con dos ceros, y la hoja de plano también comienza con doble cero.
- Bien Inmueble Rústico: 13 077 A 018 00039 0000 MS. En este caso, los dos primeros caracteres (13) identifican la delegación de Hacienda que normalmente coincide con la provincia, los tres siguientes (087) el municipio, seguidos de una letra que se denomina sector (A), que indica el agregado o zona de concentración o combinación de ambos en su caso. Los tres siguientes (018) identifican el polígono catastral, y los cinco que figuran a continuación (00039), corresponden a la parcela dentro del polígono. Hay cuatro caracteres (0000) que identifica al inmueble dentro de la parcela. Y se completa con dos dígitos de control (MS), ya explicados anteriormente.



Figura 25.2 Ejemplo de desglose de la referencia catastral rústica

- Recintos de dominio público en suelo rústico: 13 077 A 018 09002 0000 MS. Es la misma estructura que actualmente tienen los bienes inmuebles rústicos, y se les asigna un número de parcela comprendido entre 09001 y 09999 (en el ejemplo 09002).
- Bienes Inmuebles de Características Especiales (BICE): 2P 13 087 P 03 CABE. Los BICE constituyen un único bien inmueble, aunque es posible que se encuentren divididos en varias parcelas, que se denominan unidades singularizadas. Al bien inmueble global se le asigna una referencia catastral de catorce caracteres con la codificación que se describe a continuación. Los dos primeros identifican el tipo de BICE según su codificación (2P, Presas Grupo B, en el ejemplo), las dos siguientes identifican la provincia en que el BICE tenga mayor superficie o longitud (13, Ciudad Real); las tres siguientes el código del municipio en el que el BICE tenga mayor superficie o longitud (087, Valdepeñas); el siguiente carácter es el código del ámbito espacial del BICE (Estatal, Autonómico, Provincial, Municipal). Las posiciones 9 y 10 indican el número de municipios afectados (03) y las cuatro últimas es la abreviatura de la denominación del BICE (embalse de Cabezuelas en el ejemplo). Las unidades singularizadas tienen referencia catastral de parcela.

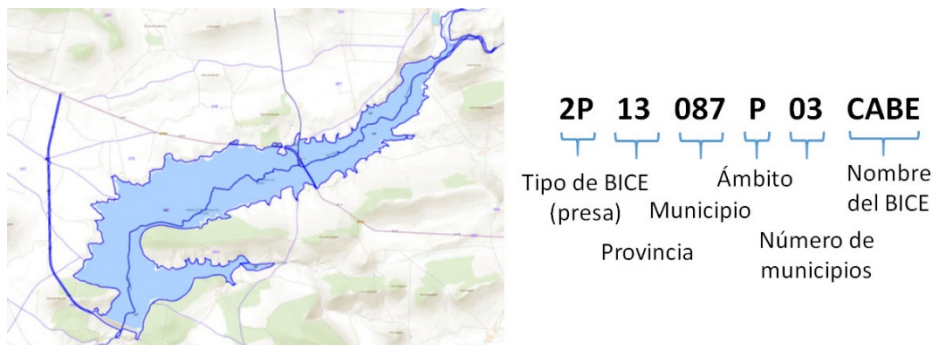


Figura 25.3 Ejemplo de desglose de la referencia catastral BICE

Como se puede ver en los ejemplos anteriores, los primeros caracteres catorce caracteres de la referencia catastral de los bienes inmuebles de naturaleza rústica y/o urbana, identifican a la parcela catastral que los contiene. Esta identificación se utiliza mucho en la práctica catastral, de manera que consta en tablas y ficheros informáticos, en la cartografía y en otros documentos, programas y aplicaciones informáticas. A veces se desglosa en Pcatastral1 (los siete primeros caracteres) y Pcatastral2 (los siete siguientes).

25.3 Normas de asignación.

La referencia Catastral del Inmueble se asigna, de acuerdo con el artículo 18 del Real Decreto 417/2006, por el que se desarrolla el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, con la primera inscripción del mismo en el Catastro, sea un inmueble originado por una división, agrupación, alta de obra nueva, división horizontal u otras operaciones. Debe ser un código Identificador único de cada inmueble y, en consecuencia, no se puede reutilizar una referencia catastral asignada con anterioridad a otro inmueble.

La variación de clase de inmueble, es decir, el paso de rústica a urbana, o al contrario, de urbana a rústica; o el cambio de polígono o manzana, no supone, por sí mismo, la modificación de la referencia catastral asignada. Por ejemplo, una parcela rústica que se clasifique como urbana no cambia de referencia hasta que la propia parcela se transforme como consecuencia de un proceso de reparcelación, equidistribución urbanística u otros semejantes.

Por tanto, puede haber inmuebles urbanos cuya referencia catastral tiene apariencia de inmueble rústico, y, al revés, puede haber inmuebles rústicos que

tengan aparentemente referencia catastral de urbana, si se ha desclasificado suelo no desarrollado. Además, hay parcelas que pueden tener inmuebles de dos clases, cuando el diseminado de urbana se ha integrado en la parcela rústica, o cuando la parcela es una encabalgada, esto es, cuando el urbanismo define una parte de la parcela como urbana y la otra sigue siendo rústica, es decir, está constituida por inmuebles de dos clases, rústico y urbano.

La asignación de referencia catastral se debe hacer siguiendo las siguientes reglas:

- En los casos de inscripción de nuevas construcciones en régimen de propiedad horizontal se asignará una nueva referencia a cada inmueble y desaparecerá la que correspondió al inmueble sobre el que se hubiera realizado la nueva construcción. Es decir, desaparece la referencia catastral del solar no edificado, o en su caso de la edificación anterior.
- Cuando se trate de una división o de una agrupación desaparecen las referencias catastrales anteriores de la finca matriz o de las parcelas agrupadas, y se asigna nueva referencia catastral a las fincas resultantes de la operación.
- En cambio en el caso de la segregación, la finca original o matriz conservará su referencia catastral y se asignará referencia catastral a cada una de las nuevas fincas segregadas. Del mismo modo, la agregación de una finca a otra implica que ésta última mantiene su referencia catastral.
- La norma prevé que se puedan asignar referencias catastrales provisionales, a petición del notario que autorice la correspondiente escritura pública, en determinados supuestos en que los inmuebles están pendientes de su consolidación material o jurídica, esto es en los casos de obra nueva en construcción o una división en propiedad horizontal en idénticas circunstancias.

Los recintos de dominio público en suelo rústico será objeto de una identificación especial de acuerdo con el artículo 19 del Real Decreto citado. Éste establece que dentro de cada término municipal, el ámbito espacial de los bienes



de dominio público localizados en suelo de naturaleza rústica tendrá una referencia catastral específica, de acuerdo con su función y con delimitación del recinto que ocupen. Además, esta identificación especial se mantendrá aun cuando el suelo pase a ser de naturaleza urbana hasta que se produzca su desarrollo urbanístico.

Por otra parte, de acuerdo con el artículo 20 del Real Decreto 417/2006, a los bienes inmuebles de características especiales compuestos de varios recintos geográficos se les asignará una referencia catastral única, la referencia catastral del BICE, sin perjuicio de la identificación de cada uno de dichos recintos, referencias catastrales de las unidades singularizadas, que componen o forman parte del Bien Inmueble de Características Especiales.

Además de estas disposiciones, hay que tener en cuenta la Circular 07.04/06, de 9 de junio, sobre criterios de asignación y modificación de la referencia catastral de los bienes inmuebles, ya que, además de dar criterios generales, y definir la estructura de la referencia catastral de bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana, da instrucciones para el mantenimiento catastral y la asignación de referencia a los inmuebles que forman parte de nuevas construcciones en régimen de propiedad horizontal, que serán referencias catastrales provisionales cuando estos inmuebles estén pendientes de su consolidación material o jurídica. También para los casos de agrupación o agregación de inmuebles, y segregación o división, y reparcelaciones en suelo urbanizable sin desarrollar. En anexo se ofrece información adicional sobre la asignación de referencias catastral a bienes de naturaleza rústica y urbana a partir de su localización en el espacio.

La circular da reglas para mantener o modificar la referencia catastral de los inmuebles afectados por expropiaciones, aperturas de viales, o nuevas infraestructuras. El criterio en este caso es que no se cambia la referencia catastral de los inmuebles salvo que estén directamente afectados, en cuyo caso se aplican las reglas de división o segregación. Es decir, si una manzana urbana se divide en dos por la construcción de una nueva calle, solo los inmuebles parcial o totalmente afectados, ocupados, por la nueva calle pueden cambiar, o no, de referencia catastral conforme a las normas de segregación o división de inmuebles.



Hay un apartado específico para los recintos de dominio público en suelo rústico y el tratamiento de los anteriormente llamados ajustes topográficos o descuentos, de modo que fija las reglas para asignar una referencia catastral específica, u ordinaria, según los casos.

La instrucción cuarta da las normas sobre el tratamiento de la referencia catastral cuando se producen cambios de clase o variación de la naturaleza del suelo. Vemos en primer lugar los casos en que un bien de naturaleza rústica pasa a ser urbano. Si pasa en su totalidad y es una parcela sin edificar, se mantiene la referencia catastral. Si pasa íntegramente pero está edificada, se mantiene la referencia catastral de la parcela rústica, y en el campo de dirección no estructurada, se pone la referencia catastral del diseminado de urbana. Si se trata de Recintos de dominio público en suelo rústico, se mantienen las referencias catastrales hasta que se produzca su desarrollo urbanístico. Cuando el bien inmueble rústico pasa parcialmente, tenemos los siguientes casos: en parcelas sin edificar se mantiene la referencia catastral del bien inmueble rústico, y se asigna una nueva referencia para el bien inmueble urbano, en que las 14 primeras posiciones son las de la parcela rústica, las cuatro siguientes son secuenciales, y se complementan con los dos dígitos de control. Si la parcela está edificada, la asignación de referencia depende tanto de si la construcción está en la parte urbana o rústica, como del año de la Ponencia de valores de carácter general del municipio. Así, si la construcción queda en suelo urbano, como en el caso anterior se asigna una nueva referencia con los 14 primeros caracteres de la referencia catastral rústica y se añade cuatro caracteres, secuenciales, y dos dígitos de control. Si la construcción está en suelo rústico y la ponencia de valores es anterior a 1 de enero de 2006, se asigna una nueva referencia al bien inmueble urbano con la regla anterior, y tanto la parcela rústica como el diseminado conservan su referencia catastral. Si la ponencia es posterior a 2006, el diseminado se agrupa con la parcela rústica y la referencia catastral del diseminado se guarda como dirección no estructurada.

Ahora vemos el caso contrario, cuando un bien inmueble de clase urbana pasa a ser de clase rústica. Si lo hace en su totalidad y no está edificada, mantiene la referencia urbana. Si está edificada, depende de si la ponencia es anterior a 1 de enero de 2006, en cuyo caso se mantendrá la referencia catastral



urbana para la construcción y suelo ocupado por la misma, generándose un nuevo bien inmueble de clase rústica para el suelo no ocupado, cuya referencia mantendrá las catorce primeras posiciones de la referencia urbana; las cuatro siguientes serán 0000 y serán seguidos de los correspondientes caracteres de control nuevamente calculados. Si la ponencia es posterior, a 1 de enero de 2006 se mantiene la referencia catastral que tenía asignada como urbano, y suelo y construcción constituyen un único inmueble rústico.

Si la parcela pasa parcialmente, sin edificar la parte urbana mantiene la referencia, y a la parte rústica se asigna nueva referencia constituida por las catorce primeras posiciones de la referencia urbana, las cuatro siguientes serán 0000 y los dos dígitos de control recalculados. Si la parcela está edificada, el tratamiento depende de la fecha de la ponencia. Si es posterior a 2006 y la parte que pasa a rústica tiene construcción, se genera un nuevo inmueble rústico al que se asigna una referencia catastral con las catorce primeras posiciones de la referencia urbana, las cuatro siguientes 0000 y las dos dígitos de control. Si la ponencia es anterior a 2006, se generan dos inmuebles, uno con el suelo de naturaleza rústica y otro urbano con la parte que queda en suelo urbano y la construcción y el suelo ocupado por la misma, situado en suelo rústico. Estas dos partes forman un único bien inmueble urbano que mantiene su referencia. Y se asigna una nueva referencia a la parte rústica compuesta por las catorce primeras posiciones de la antigua referencia urbana que irán seguidas de 0000 y de los correspondientes caracteres de control.

Esta instrucción acaba con el caso de que se haga una ponencia posterior a 2006 y existe una construcción no indispensable, un diseminado, que si no ocupa toda la parcela se agrupa con la parcela rústica, y si ocupa toda la parcela, no se modifica.

La instrucción quinta da reglas para la asignación de referencia catastral en el caso de que exista un derecho de superficie o una concesión administrativa, que mantiene la referencia catastral previamente asignada al inmueble, o no, dependiendo de si el derecho de superficie o la concesión afectan, o no, a la totalidad del inmueble. Si afectan a la totalidad, se mantiene la referencia, si es parcial se crea un nuevo inmueble con el derecho de superficie o concesión administrativa.

La instrucción sexta define la estructura de las catorce primeras posiciones de la referencia catastral de los bienes inmuebles de características especiales, como se ha visto en el ejemplo. La circular 07.04/08p, de 29 de septiembre, simplemente añade dos nuevos códigos para Parques eólicos (1P) y Centrales energía solar (1S).

Para acabar este apartado, señalar que estas reglas van siendo incorporadas a las aplicaciones informáticas, especialmente a SIGCA.

25.4. Constancia documental y registral de la referencia catastral.

La constancia documental de la referencia catastral, regulada en título V del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece que la referencia catastral debe figurar en todos los documentos que reflejen relaciones de naturaleza económica o con trascendencia tributaria vinculadas al inmueble.

Concretamente, el artículo 38 del TRLCI, indica que la referencia catastral debe constar, obligatoriamente, en los siguientes documentos en que consten bienes inmuebles:

- Instrumentos públicos
- mandamientos y resoluciones judiciales
- Expedientes y resoluciones Administrativas
- Documentos donde consten hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales
- Contratos de arrendamiento de bienes inmuebles o de cesión por cualquier título del uso del inmueble
- Contratos de suministro de energía eléctrica
- Otros documentos en los que se ponga de manifiesto cualquier alteración de orden físico, jurídico o económico de los bienes inmuebles (declaraciones tributarias, proyectos técnicos, certificaciones de finalización de obras, licencias, etc.)

- Documentos privados que tengan por objeto bienes inmuebles
- La referencia catastral debe constar en el Registro de la Propiedad

Su consignación no es obligatoria en los siguientes casos:

- Documentos en que consten cancelaciones de derechos reales de garantía, como hipotecas.
- Actos administrativos por los que se adopten o cancelen medidas tendentes a asegurar el cobro de deudas de derecho público.
- Procedimientos de aplazamiento o fraccionamiento de pago tributarios, y
- Procedimientos de comprobación, investigación y liquidación tributaria cuando la referencia catastral ya sea conocida por la Agencia Tributaria.
- Anotaciones que deban practicarse en el Registro de la propiedad en cumplimiento y ejecución de una resolución judicial o administrativa dictada en procedimiento de apremio.

La constancia de la referencia catastral en los documentos administrativos está regulada en el artículo 46 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que indica que el órgano competente para instruir un procedimiento administrativo que afecte a los bienes inmuebles, requerirá a los titulares de derechos reales o de trascendencia real sobre los mismos que aporten la documentación acreditativa de la referencia catastral, salvo que dicho órgano la pueda obtener por procedimientos electrónicos o telemáticos. Por otra parte, en la resolución administrativa que por la que se finalice el procedimiento se hará constar tanto la referencia catastral como el justificante de su aportación, haciendo constar si la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los términos establecidos en el artículo 45.

Se entiende que existe identidad de la finca con la referencia catastral aportada cuando los datos de situación, denominación y superficie, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad. También, cuando existan diferencias de superficies inferiores al 10 por ciento y no existan dudas derivadas de otros datos descriptivos (nomenclátor de dirección y número de casa).

Si el procedimiento administrativo supone modificaciones en el inmueble, el órgano administrativo remitirá al Catastro copia de los planos de situación, para que por éste se expidan y comuniquen, en el plazo de cinco días, las nuevas referencias catastrales de los bienes inmuebles afectados.

La constancia de la referencia catastral en documentos notariales se detalla en el artículo 47, que señala que los notarios deberán solicitar a los otorgantes o requirentes de los instrumentos públicos que aporten la documentación acreditativa de la referencia catastral, salvo que la pueda obtener por procedimientos telemáticos. Además, transcribirán la referencia catastral en el documento que autoricen y deben incorporar a la matriz el documento justificativo aportado incorporando a la matriz para que se traslade a las copias de las escrituras.

Además, cuando los documentos notariales se refieran a agrupaciones, agregaciones, segregaciones o divisiones de fincas o se trate de la constitución sobre ellas del régimen de propiedad horizontal, el notario remitirá al Catastro, en el plazo de cinco días desde la autorización del documento, copia simple de la escritura junto con el plano o proyecto, si se lo presenta el interesado, para que el catastro comunique una nueva referencia catastral para su constancia en la matriz por diligencia o nota al margen. Esa misma documentación se aportará para la asignación notarial de la referencia catastral provisional en los supuestos de obra nueva en construcción en régimen de propiedad horizontal.

Finalmente, en cuanto a la Constancia de la referencia catastral en los asientos del Registro de la Propiedad, del artículo 48 del Texto Refundido, tiene por objeto, entre otros, posibilitar el trasvase de información entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario. Una vez calificada por el registrador la documentación presentada, recogerá en el asiento la referencia catastral que se le atribuya por los otorgantes en el documento inscribible como uno más de los datos descriptivos de la finca cuando exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca en los términos del artículo 45. Además, la referencia catastral se podrá reflejar en el registro como operación específica.

En el caso de actos de naturaleza urbanística, el registrador remitirá a la Dirección General del Catastro copia del plano el día siguiente al de su

presentación en el Registro de la Propiedad para que el Catastro comunique al registrador, en el plazo de cinco días, las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate (expedientes de reparcelación y parcelación).

Las discrepancias en la referencia catastral no afectarán a la validez de la inscripción.

25.5. Actuaciones vinculadas a su cumplimiento.

La referencia catastral de los inmuebles se hará constar en los expedientes y resoluciones administrativas, en los instrumentos públicos y en el Registro de la Propiedad cuando el obligado exhiba o aporte uno de los siguientes documentos en los que conste de forma indubitada dicha referencia:

- Certificación Catastral electrónica obtenida por procedimientos telemáticos a través de la Sede Electrónica del Catastro: Trámites ante Catastro
- Certificado catastral emitido por las Gerencias Regionales o Territoriales.
- Último recibo justificativo del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- Certificado emitido por el Ayuntamiento, en su caso.
- Escrituras públicas en las que conste la referencia catastral o la información del Registro de la Propiedad cuando dicha referencia figure inscrita.

23.6. Sujetos obligados.

Los obligados a aportar la referencia catastral son los siguientes:

- Los titulares de derechos reales o con trascendencia real sobre bienes inmuebles ante la autoridad judicial o administrativa competente para instruir o resolver un procedimiento que afecte a esos bienes inmuebles.
- Uno cualquiera de los requirentes u otorgantes del documento notarial en el que conste el hecho, acto o negocio constituido sobre un inmueble, ante



los Notarios. Por ejemplo, en las compra-ventas están obligados tanto el vendedor como el comprador.

- Ante el Registro de la Propiedad, quienes soliciten la práctica de un asiento registral relativo a bienes inmuebles.
- Quienes contraten dichos suministros eléctricos ante las compañías prestadoras del servicio.
- Los arrendadores o cedentes en los contratos privados de arrendamiento o de cesión por cualquier título de uso del inmueble
- Las partes contratantes en los documentos privados.

En los casos de modificaciones de fincas será suficiente la aportación de la referencia catastral de las fincas de origen, junto con el plano o proyecto que refleje las modificaciones realizadas, si fuera necesario.

Por otra parte, en el caso de que fueran varios los obligados a aportar la referencia catastral, bastará con que lo haga cualquiera de ellos, quedando los demás eximidos de dicha obligación.

Si la Autoridad judicial o Administrativa o el Notario o Registrador obtienen directamente la Certificación Catastral Electrónica, el interesado no está obligado a presentarla.

En cuanto al plazo de aportación, hay que señalar que la referencia catastral de los bienes inmuebles deberá aportarse ante la autoridad judicial o administrativa en el plazo de 10 días a contar desde aquel en que se practique el correspondiente requerimiento; ante el notario, con anterioridad a la autorización del documento y ante el registrador de la propiedad, durante el plazo de despacho de aquél. En los demás supuestos, la referencia catastral deberá aportarse en el momento de la expedición del documento o de la firma del contrato.

Cuando los inmuebles carezcan de referencia catastral en el momento en el que debe ser aportada, según lo previsto en el párrafo anterior, los obligados a aportarla, deberán comunicarla a la autoridad judicial o administrativa de que

se trate, o a la correspondiente compañía prestadora del servicio de suministro de energía eléctrica, en el plazo de un mes desde que les sea notificada.

25.7. Efectos del incumplimiento.

La advertencia de incumplimiento es necesaria y por ello, de acuerdo con el artículo 43 del TRLCI, el órgano competente para instruir el procedimiento administrativo, el notario o el registrador de la propiedad, deberán advertir a los interesados, de forma expresa y escrita, en los casos de incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral.

Además, los notarios y registradores de la propiedad deberán advertir expresamente a los interesados de que subsiste la obligación de declarar prevista en el apartado 2 del artículo 13 del TRLCI, cuando no se cumplan los requisitos para las comunicaciones del artículo 14 a) de dicho Texto Refundido

La falta de aportación de la referencia catastral en el plazo legalmente previsto se hará constar en el propio documento notarial, o en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad, y en el expediente o resolución administrativa.

El incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral se califica como infracción tributaria simple y podrá ser penada, previa tramitación del correspondiente expediente sancionador, con sanción que puede oscilar entre 60 y 6.000 €

No obstante, en el caso de que se acredite que no es posible aportar la referencia catastral por estar pendiente de comunicación por el Catastro, los interesados quedan liberados de esta responsabilidad.

La falta de aportación de la referencia catastral:

- No suspenderá la tramitación del procedimiento ni impedirá su resolución.
- No impedirá que los notarios autoricen el documento ni afectará a su eficacia o a la del hecho, acto o negocio que contenga.

- No impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad.

Todo ello sin perjuicio de lo especialmente regulado para supuestos concretos en los que se exija la aportación de determinada documentación catastral como requisito para continuar el procedimiento o de lo legalmente establecido para el caso de que la resolución fuera inscribible en el Registro de la Propiedad.

25.8. Adenda: Referencia Catastral y coordinación Registro - Catastro

Aunque no forma parte del tema en sentido estricto, conviene indicar aquí que la normativa relativa al fomento de la Coordinación Registro-Catastro (La Ley 13/2015 y las modificaciones introducidas en la Ley Hipotecaria y el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, así como las Resoluciones conjuntas derivadas) influye en los intercambios de información entre Catastro y Registro de la Propiedad, especialmente en lo relacionado con las modificaciones físicas de las parcelas, sea por alteración física, o por subsanación, y por tanto, también en la asignación de las nuevas referencias catastrales correspondientes. Asimismo influye en la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales. Los intercambios de información y comunicaciones mediante servicios web por vía electrónica, entre Catastro, notarios y registradores, y los plazos de respuesta previstos, fomentan la asignación automatizada de referencia catastral y su inmediata incorporación a los documentos notariales e inscripciones registrales.

En este sentido, hay que destacar la importancia del Informe de validación gráfica, definido en la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, de la subsecretaría, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, y su influencia actual y futura en el mantenimiento y actualización del Catastro. El informe de validación gráfica que debe ser coherente con la operación incorporada en los documentos públicos notariales o en las inscripciones registrales. Esto a su vez permite la automatización de las alteraciones gráficas



y asignación de referencia en determinadas comunicaciones notariales y registrales de agregación y agrupación, de segregación y división, y de reparcelación y subsanación. Estas reglas operan en la validación gráfica de ficheros GML, están incorporadas al programa de validación, de modo que en función de la identificación de las parcelas en el GML se considera que se trata de una división o una segregación. También se verifica que el tipo de operación del informe de validación gráfica sea el mismo que el que figura en la escritura pública o comunicación.

Por otro lado la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el catastro y el registro de la propiedad, y la Resolución de 29 de marzo de 2021, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales, prevén mecanismos para la solicitud y asignación de nuevas referencias catastrales en las comunicaciones de alteraciones físicas de las parcelas. Y además, la segunda resolución citada incluye la asignación de las nuevas referencias de inmuebles de una nueva construcción terminada en división horizontal, a petición o solicitud del notario, en las que se trabaja actualmente. También, la asignación de referencias catastrales provisionales para inmuebles pendientes de su consolidación material o jurídica.

Pero es que, además, como la coordinación catastro registro se basa en la representación gráfica de la parcela y no del inmueble, ambas resoluciones prevén nuevos certificados catastrales y otros documentos que sirven para acreditar tanto la representación gráfica de la parcela, como su identificador o referencia catastral. Así, el nuevo certificado de parcela catastral para las sometidas al régimen de propiedad horizontal, y parcelas con más de un inmueble en general; o el nuevo certificado gráfico de parcela catastral para las nuevas parcelas procedentes de una comunicación de alteración física, que



permite al notario consignar las nuevas referencias catastrales en los documentos públicos.

Por otra parte, la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, incluye disposiciones relativas a los bienes inmuebles de dominio público y las actuaciones administrativas de deslinde, concentración parcelaria, deslinde, reparcelación y parcelación urbanística, que cuando se apliquen o desarrollen, tendrán influencia en la asignación de referencias a este tipo de bienes, tanto a nivel normativo o conceptual, como a nivel operativo o práctico. Se trata, por ejemplo, de la asignación de referencias en los casos previstos en el artículo 204 de la Ley Hipotecaria, es decir, cuando se pretenda la inscripción de fincas aportadas a expedientes de transformación o equidistribución urbanística; fincas de reemplazo resultantes de expedientes de concentración parcelaria; fincas que hubieran sido objeto de expropiación forzosa; fincas de titularidad pública resultantes de procedimientos administrativos de deslinde. Y, también, de la inmatriculación de los bienes de titularidad de las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes, mediante certificación administrativa.

Estas actuaciones pueden afectar o incluir bienes de dominio público en suelo urbano, como vías de comunicación, lo que puede ser un problema para el Catastro ya que los recintos de dominio público en suelo urbano, hasta ahora, no han sido catastrados y carecen de referencia catastral. Probablemente, será necesario modificar las normas y el modelo de datos de catastro para incluir estos nuevos inmuebles y referencias catastrales.

La conclusión es que la referencia catastral se modifica y evoluciona conforme lo hace el Catastro, tanto en cuanto a su composición y estructura, como en cuanto a sus usos y utilidades, e intercambio de información. Desde el polígono y parcela de la cartografía catastral en papel, hasta los intercambios automatizados mediante servicios web con distintos organismos. La referencia catastral actual y sobre todo, la referencia catastral del futuro carecen de significado y simplemente son un identificador de los bienes inmuebles que, además, permite localizarlos en el territorio, en el espacio.

Anexo:

Detalle de la asignación de referencias catastrales urbanas y rústicas.

La asignación de referencia catastral a bienes inmuebles urbanos tiene una larga tradición en cuanto a composición y estructura. Su origen es un catastro en papel, en el que para poder encontrar la situación o localización de la parcela, lo primero que había que hacer era localizar la hoja del plano en papel en el archivo físico de la gerencia. Y una vez en posesión del plano en papel, de 1 metro de ancho por 0,5 metros de alto, a escala 1/1000 (1 km y 500 metros, de terreno real), había que buscar la manzana que contiene la parcela, y luego ésta dentro de la manzana. Dada una referencia catastral de un bien inmueble urbano, los 7 primeros caracteres indican la localización de la parcela dentro de la manzana y los 7 siguientes la localización de la hoja de plano. Esta estructura procede de los pliegos de prescripciones técnicas para la obtención de cartografía catastral urbana de finales de los años 80 del siglo XX, y luego se incorporaron a las circulares de asignación de referencia catastral de 1995 y de 2006. Pero sigue estando estrechamente relacionado con la cartografía. Y por ello es necesario explicarlo con un diagrama.

Empezamos con la hoja de plano (posiciones 8 a 14 de la referencia catastral). Este bloque está dividido en cuatro grupos:

- El primer grupo son dos letras mayúsculas que identifican el cuadrado de 100 Km., de lado, de la cuadrícula UTM
- El segundo son dos cifras que identifican el cuadrado de 10 Km., resultado de dividir el cuadrado de 100 Km. Cada cuadrado se denomina por el número de orden de la división en abcisa y ordenada, del vértice izquierdo.
- El tercer grupo corresponde a dos cifras que identifican el cuadrado de 1Km, dentro del cuadrado de 10 Km., con las mismas reglas.
- Finalmente, el cuarto grupo es una letra que para plano a 1/1000 será un N o una S para identificar la mitad Norte o Sur de la hoja de plano normalizado. Para planos a Escala 1/500 tomará valor A,B,C,D,E,F,G o H

Las 7 primeras posiciones de la referencia catastral corresponden a:

- Kilómetro y hectómetro de la Coordenada X del centroide de la Manzana
- Kilometro y hectómetro de la Coordenada Y del centroide citado
- Número del cuadrante de 33,33 metros, resultante de dividir el cuadrado de 100 metros de lado en que se encuentra el centroide de la manzana.
- Los dos números de la parcela son secuenciales del 01 al 99

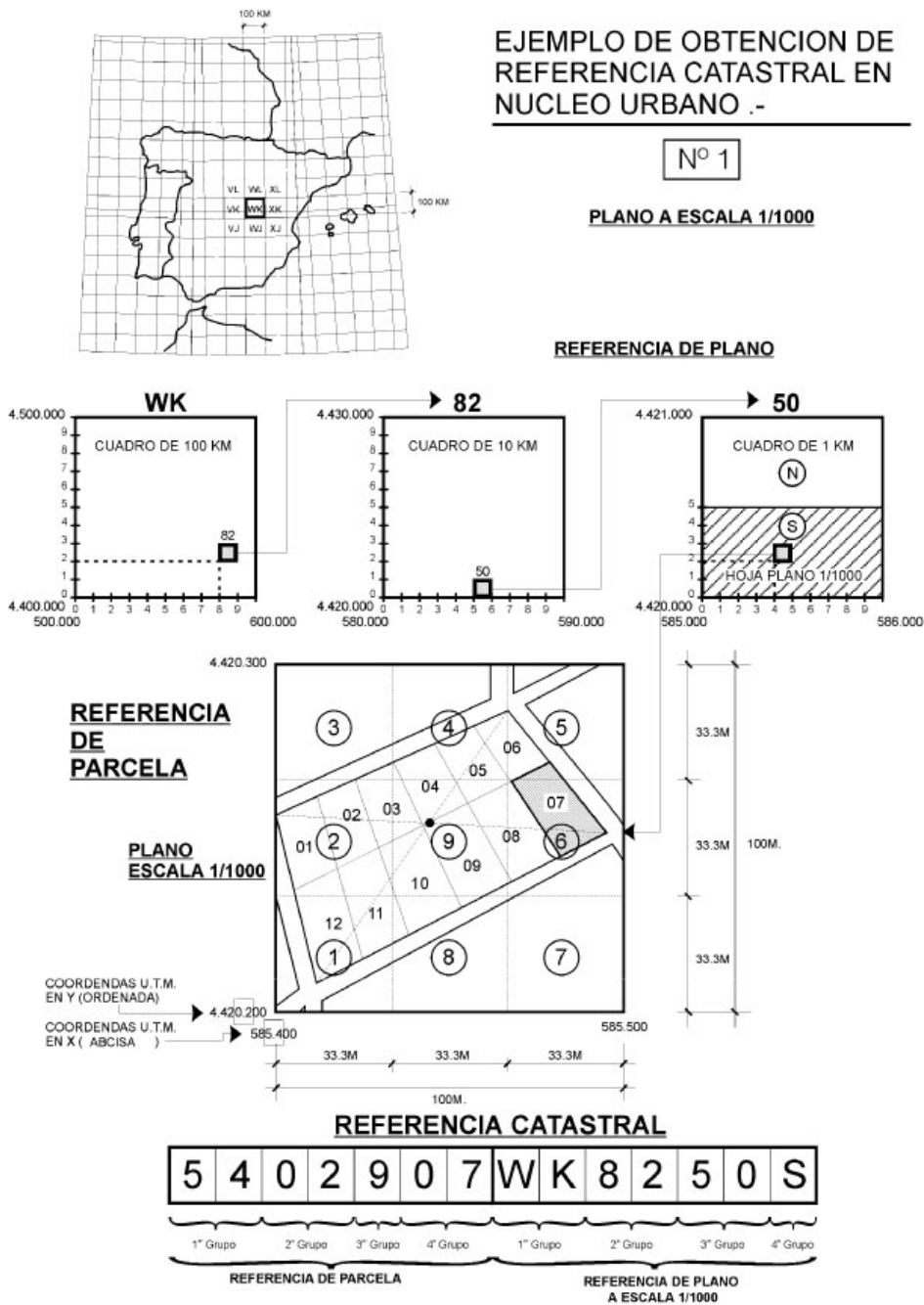
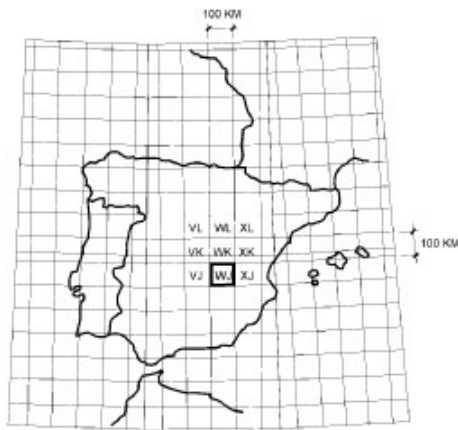


Figura 25.4 Ejemplo de Referencia Urbana a 1/1.000

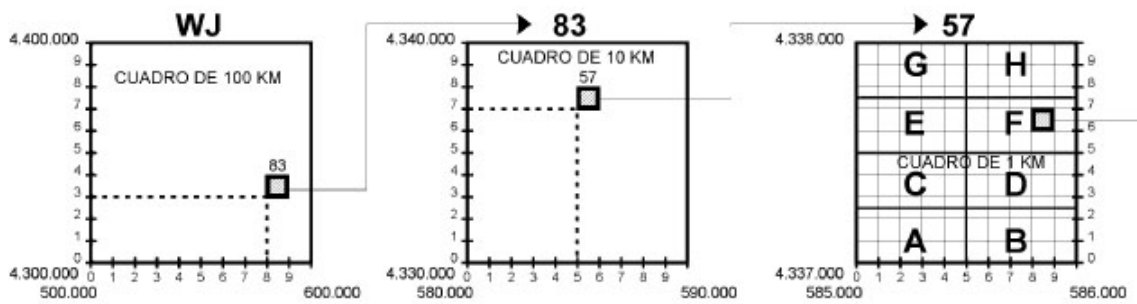


EJEMPLO DE OBTENCION DE REFERENCIA CATASTRAL EN NUCLEO URBANO .-

Nº 2

PLANO A ESCALA 1/500

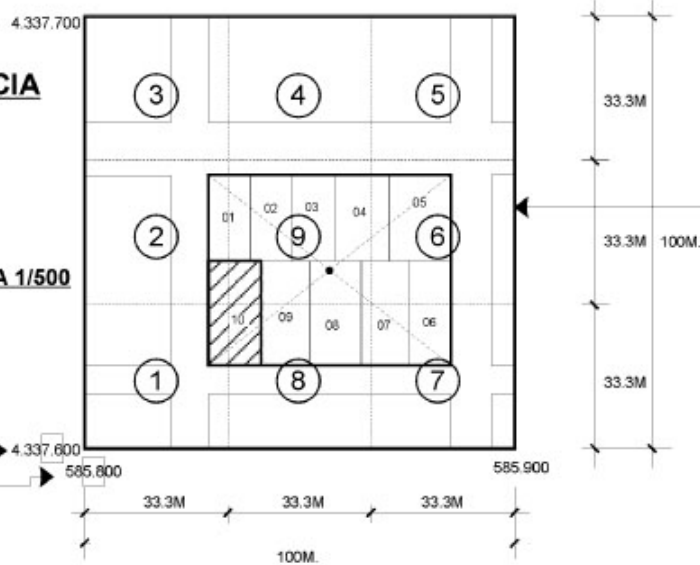
REFERENCIA DE PLANO



REFERENCIA DE PARCELA

PLANO ESCALA 1/500

COORDENADAS U.T.M. EN Y (ORDENADA)
COORDENADAS U.T.M. EN X (ABCISA)



REFERENCIA CATASTRAL

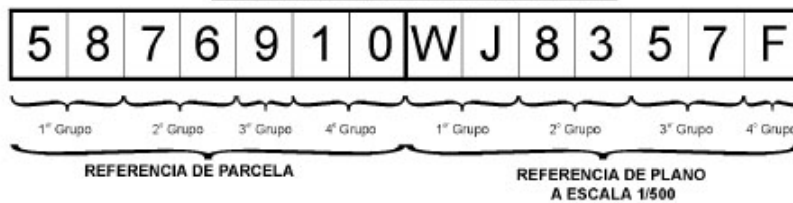


Figura 25.5 Ejemplo de Referencia Urbana a 1/500

La asignación de referencia catastral de rústica corresponde al mismo concepto de localización de la hoja papel del polígono y luego la parcela dentro de él: Los trabajos de formación del catastro, partían del levantamiento topográfico del plano perimetral de cada término municipal con las líneas de límites jurisdiccionales. Dentro del plano de esta línea perimetral se sitúan los polígonos topográficos determinados por las líneas más notables y los accidentes permanentes del terreno como ríos, canales, arroyos, pantanos, puentes, vías de comunicación, caminos, perímetros de población, etc. Cada uno de los polígonos catastrales en que se divide un término municipal va designado por un número, empezando por el norte, siguiendo por el este, después al sur y al oeste, continuando hasta terminar en el centro.

El levantamiento del plano de cada polígono, cuya extensión y escala viene determinada por el tamaño medio de las parcelas, tiene por objeto fijar la situación topográfica de las parcelas dentro del término municipal y el polígono, determinada por la situación, forma y dimensiones de las líneas perimetrales o límites de las mismas. Se pretende llegar a la representación gráfica de las parcelas dentro de cada polígono, para que dada una parcela, pueda reconocerse con seguridad en el plano su posición y perímetro; y dado el plano, pueda replantearse fácilmente sobre el terreno el contorno parcelario. A cada parcela se le asigna un número y se procuraba que la numeración fuera lo más ordenada posible, de modo que sea fácil buscar las parcelas por su número.

Esto es la identificación clásica de los inmuebles rústicos: municipio, polígono, parcela. Pero luego han sucedido una serie de hechos como la agregación de municipios, o la concentración parcelaria, total o parcial, y a menudo varias zonas concentradas en el mismo municipio en diferentes fechas y procesos, que hacen que haya varios polígonos y parcelas con la misma numeración, pero en un agregado y/o zona de concentración diferentes. Lo que obligo a codificar el municipio agregado y la zona de concentración. La informatización y digitalización de la información catastral, hizo necesario que la referencia catastral rústica se limitara a 20 caracteres y fuera homogénea o equivalente con la referencia catastral urbana. El código de sector, de 1 posición, indica el agregado o zona de concentración parcelaria en su caso, codificación

que se guarda en una tabla por municipio, llamada RUSECTOR. Por defecto es la A.

Bibliografía.

Catastral

- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. (BOE de 8 de marzo de 2004)
- Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. (BOE de 24 de abril de 2006)
- Circular 07.04/06, de 9 de junio, sobre criterios de asignación y modificación de la referencia catastral de los bienes inmuebles.
- Circular 07.04/08P, de 29 de septiembre, de modificación de la Circular 07.04/06, de 9 de junio, sobre criterios de asignación y modificación de la referencia catastral de los bienes inmuebles

Coordinación Catastro Registro

- Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo
- Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, sobre constancia documental de la referencia catastral
- Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística



- Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947
- Decreto de 2 de junio de 1944, por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la Organización y Régimen del Notariado.
- Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad
- Resolución-circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio
- Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.
- Resolución de 8 de abril de 2021, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución de 29 de marzo de 2021, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales.
- Instrucción de 26 de marzo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre certificaciones catastrales descriptivas y gráficas a los efectos de constancia documental y registral de la referencia catastral

Tema

26

Infracciones y sanciones catastrales. Tipificación de infracciones en materia catastral. Sanciones y criterios de graduación de las mismas. El procedimiento sancionador. Órganos competentes y tramitación.

26.1 Infracciones y sanciones catastrales

Como fundamento definiremos el concepto de infracción y donde viene establecido.

Así encontramos en la Ley General Tributaria 58/2003 de 17 de diciembre (en adelante LGT) que en su artículo 178 establece los principios básicos a los que debe responder el procedimiento sancionador:

Artículo 178. Principios de la potestad sancionadora.

[...]En particular serán aplicables los principios de legalidad, tipicidad, responsabilidad y no concurrencia. El principio de irretroactividad se aplicará con carácter general [...]

Tras esos principios fundamentales, es en su capítulo II del Título IV titulado “*la potestad sancionadora*” el cual está de lleno dedicado a “*Disposiciones generales sobre infracciones y sanciones tributarias*” y dentro de dicho capítulo dedica expresamente la Sección 2ª a aquello que nos ocupa que es el “*Concepto y clases de infracciones tributarias*”. Pues bien estas aparecen definidas en su artículo 183 en el que se fija el concepto y las clases de infracciones tributarias en su punto 1º, donde dice:

“Son infracciones tributarias las acciones u omisiones dolosas o culposas con cualquier grado de negligencia que estén tipificadas y sancionadas como tales en esta u otra ley”

Dicha definición, aunque nos establece un marco legislativo que declara cuestiones que son importantes en la determinación de las infracciones, y así ha ocurrido en fallos recientes de los Tribunales Económico administrativos, donde pone la piedra angular de la infracción en el dolo o en la acción culposa que

transgrede la ley, debiendo quedar indubitadamente demostrado que pueda sancionarse la infracción cometida, debemos acudir a la legislación propia del Catastro para formalizar mejor el concepto.

Esta cuestión se encuentra recogida en nuestra normativa reguladora, que es el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario 1/2004 de 5 de marzo, (en adelante TRLCI) dedica un título específico, el 8º, para tratar las infracciones y sanciones, y así nos fija en su artículo 70 lo que constituirá la infracción tributaria simple:

Con lo que de este modo se incardina en lo definido en el artículo 183 de la LGT más arriba citado; pues las designa como infracciones tributarias, coincidiendo de ese modo con la designación de la LGT, pero por otro lado, se separa de la taxonomía que establece esta ley pues si continuamos la lectura detallada de la LGT en la misma en su art. 183 y pasamos al punto segundo del mismo artículo clasifica las infracciones tributarias en leves, graves y muy graves y vemos que esa clasificación no encaja con la definición de infracción tributaria en el ámbito catastral que las define como simples, con ello, si bien se acerca a la LGT al considerar las infracciones como tributarias, de otro modo se separa de la taxonomía general de las infracciones para mostrarnos que nos encontramos en otro ámbito normativo que , enmarcado e incardinado en el corpus normativo de la LGT, precisa de un tratamiento propio y diferenciado.

La siguiente cuestión aparece reflejada en el capítulo III de la LGT que trata de la clasificación de las infracciones y sanciones tributarias , que en sus artículos 190 y siguientes procede a discriminar o clasificar la infracción en función de la cuantía de la base de la sanción; pues en varios casos, para la clasificación de la infracción como leve, grave o muy grave, se hace pivotar esto sobre la cuantía de la base de la sanción; sin embargo en la Ley del catastro inmobiliario no se hace mención en ninguno de los hechos que dan lugar a la existencia de una infracción tributaria simple a la cuantía de la base de la sanción, de este modo también se aparta del criterio genérico para su clasificación , establecido en la LGT.

Por último otra especialidad de la infracción tributaria catastral lo constituye el hecho de que una misma conducta puede ser contemplada como

una infracción en sí misma, pero también puede ser considerada como un elemento determinante para la graduación de la sanción, y por ello el propio artículo 70 del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario fija de un modo taxativo que

“Constituirán infracción tributaria simple los siguientes hechos o conductas, siempre que no operen como elemento de graduación de la sanción.”

Por tanto, es incompatible que un mismo hecho constituya una infracción y al tiempo lo consideremos en el momento de graduar la sanción.

26.2 Tipificación de infracciones en materia catastral.

Hemos visto por tanto que, si bien la LGT tipifica las infracciones en tres categorías, leve, grave y muy grave, el texto refundido de la ley del catastro inmobiliario fija una categoría única, infracción tributaria simple, y por tanto para modular la gravedad de las acciones u omisiones dolosas o culposas que puedan ser consideradas como tales, es básico el proceso de graduación de las sanciones. Pues es en ese momento, cuando podemos modular la gravedad mayor o menor de la infracción en función de los elementos que consideramos para graduar la misma.

Por ello, es muy relevante que en el mismo artículo donde se establece que es una infracción simple, se añada el comentario de:

“[...] siempre que no operen como elemento de graduación de la sanción.”

Pues al establecer una categoría única en las infracciones, el método y los elementos que consideremos para su graduación, nos ayudarán a comprender y reconocer la gravedad o levedad de dicho comportamiento.

El artículo 70 del TRLCI antes citado establece 5 supuestos para delimitar que acciones o inacciones que darán lugar a la existencia de una infracción, siendo estas las siguientes:

“a) La falta de presentación de las declaraciones, no efectuarlas en plazo y la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas. Si fueran



varios los obligados a presentar una declaración, cumplida la obligación por uno de ellos, se entenderá cumplida por todos.

b) El incumplimiento del deber de aportar la referencia catastral a que se refiere el artículo 40 de esta Ley, o la aportación de una referencia catastral falsa o falseada. No obstante, los obligados quedan exonerados de responsabilidad cuando dicha referencia no exista o no pueda ser conocida por los medios a los que se refiere el artículo 41.1 de esta Ley o directamente a través de la oficina virtual del Catastro.

c) El incumplimiento del deber de comunicación a que se refiere el artículo 14.

d) El incumplimiento del deber de suministrar datos, informes o antecedentes a que se refiere el artículo 36.

e) La resistencia, excusa o negativa a las actuaciones de la Administración catastral, ya sea en fase de gestión o de inspección”

Pues bien para interpretar cada uno de ellos acudiremos al Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la ley del catastro Inmobiliario que dedica su Título VI a las infracciones y sanciones catastrales abarcando el articulado desde el 85 al 94 y a su vez se tomará en consideración la Circular 05.04/10/P, de 10 de junio sobre desarrollo del procedimiento sancionador en el ámbito de la Dirección General del Catastro que en sus ocho instrucciones analiza de manera pormenorizada cada uno de los aspectos del procedimiento sancionador.

Pasamos por tanto a analizar en detalle cada uno de los supuestos que constituyen infracción tributaria simple, que nos relaciona el artículo 70 del TRLCI.

26.2.1. Presentación de declaraciones.

El TRLCI, establece en su artículo 13.2 entre las obligaciones del titular catastral lo siguiente:

“Los titulares de los derechos a que se refiere el artículo 9 están sujetos a la obligación de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en

el Catastro Inmobiliario de los inmuebles y de sus alteraciones, excepto en los supuestos de comunicación previstos en este capítulo.[...]”

Por tanto, es el incumplimiento de esta obligación, o su mal cumplimiento el que dará lugar a la existencia de una Infracción tributaria simple.

Pero para una mejor interpretación de los supuestos que se detallan en el artículo 70, apartado a) del citado texto refundido debemos acudir a los artículos 86, 87 y 88 del Real Decreto 417/2006 de 7 de abril más arriba citado.

26.2.1.1. Falta de presentación de las declaraciones o presentación de las mismas fuera de plazo.

Para la determinación de este incumplimiento, la cuestión primera será fijar el plazo del que dispone el titular catastral para cumplir con esta obligación y para su determinación acudiremos a este mismo Real Decreto, donde se establece en su artículo 28.2 que el plazo será de dos meses a contar desde el día siguiente al hecho, acto u objeto de la declaración:

“[...]a cuyo efecto se atenderá a la fecha de terminación de las obras, a la del otorgamiento de la autorización administrativa de la modificación de uso o destino y a la fecha de la escritura pública, o en su caso, documento en que se formalice la modificación de que se trate.”

Es necesario tener presente que hay ciertos casos en los que el titular catastral queda exento de esta obligación y estas excepciones aparecen recogidas de modo indirecto en el artículo 14.2 del TRLCI que regula el procedimiento de incorporación al catastro mediante comunicaciones. No obstante se señala que:

“Las comunicaciones previstas en las letras f) y g) anteriores no eximirán de la obligación de declarar salvo que se produzcan con anterioridad a la finalización del plazo máximo para cumplir con dicha obligación [...]”

Por tanto, haciendo su lectura inversa, quedarán eximidos de dicha obligación los supuestos contemplados en las letras a) b) c) d) y e) del citado artículo que en concreto hacen referencia a:

- Los documentos autorizados o inscritos por los notarios y registradores en la constitución de derechos sobre la propiedad de inmuebles.
- Las que formulen los ayuntamientos en sus ordenanzas fiscales que den lugar a alta, baja o modificación catastral.
- En los casos de actuación administrativa que deriven de la concentración parcelaria, gestión urbanística o expropiación.
- La información que deba remitir la Agencia Estatal de Administración Tributaria al Catastro que permita completar la titularidad de los inmuebles inscritos en el catastro con las cuotas de participación no inscritas.
- La información con trascendencia catastral que debe remitir el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación relativa a los cambios de cultivos, de la que tenga conocimiento con motivo de las solicitudes de ayudas de la Política Agrícola Común.

26.2.1.2. Presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas.

Para el análisis de esta cuestión haremos una lectura detallada del RD 417/2006 el cual le dedica un artículo expresamente para esta cuestión, el artículo 88 y para ello lo primordial es determinar que se considera como tal.

“Se entenderá cometida esta infracción cuando la declaración presentada contenga datos o se acompañe de documentos falsos o falseados, se omitan datos o documentos que preceptivamente deban incluirse en la misma o se hayan

consignado datos que no se correspondan con la verdadera descripción de los inmuebles.”

“[...]. A estos efectos de considerarán documentos falsos o falseados aquellos que reflejen situaciones, hechos, actos o negocios inexistentes, en todo o en parte y hayan sido el instrumento para la comisión de la infracción”

Esta cuestión se analiza en instrucción primera, en el punto 1.1 de la circular 05.04/10/P que estudia de modo detallado las tres circunstancias

26.2.1.2.1. Declaraciones falsas

Para calificar una declaración como falsa es preciso que quede patente la intencionalidad en la declaración en estos casos. Para ello es necesario que quede demostrado el dolo, citado anteriormente en el apartado 26.1. Pues es la intención de engaño lo que constituye el núcleo de la infracción y además esta intención cristaliza en un documento. Es tal la importancia de esta cuestión, que la presentación de documentos falsos se encuentra tipificada y analizada como acto delictivo en el Código Penal que dedica su capítulo II del título XVIII a las falsedades documentales que abarca desde el artículo 390 al 399.

En atención a esto la propia Circular nos conmina a que en los casos en los que haya indicios de falsedad, bien sea en un documento público, oficial o mercantil, este habrá de ser sometido a dictamen de la Abogacía del Estado para apreciar la posible responsabilidad penal y elevando el mismo al Delegado de Economía y Hacienda para que proceda a su remisión al Ministerio Fiscal.

Pero hay que tener presente la incompatibilidad manifiesta entre una sentencia condenatoria y la sanción administrativa. Sólo puede existir la segunda si no se ha producido la primera. Es decir, únicamente en el caso de que no se produzca

sentencia condenatoria la Gerencia competente, continuará sus actuaciones, teniendo en cuenta los hechos que los tribunales hubieran considerado probados.

26.2.1.2.2. Declaraciones inexactas.

Considera como tales la circular:

“[...] en la que exista incorrección en los datos o documentos presentados, pero sin que se aprecien los indicios de falsedad antes citados”

26.2.1.2.3. Declaraciones incompletas

En la mencionada circular, se consideran como tales:

“[...] la que adolezca de la ausencia de alguno de los datos o documentos que deben acompañar o consignarse preceptivamente en la declaración presentada, sin que exista falseamiento de ninguno de ellos”

En esta circunstancia se encontrarían aquellas declaraciones en las que se omite parte de la información, pero como en el caso anterior, es preciso que sea evidente que esa omisión revierte de algún modo en un resultado más ventajoso para el declarante, pues el simple olvido no justifica la imposición de una multa, sino de un requerimiento para que pueda tramitarse la solicitud declarada.

26.2.2. Aportación de la referencia catastral

Es en el artículo 70, apartado b) del TRLCI donde se establece en qué consiste esta infracción:

“b) El incumplimiento del deber de aportar la referencia catastral a que se refiere el artículo 40 de esta Ley, o la aportación de una referencia catastral falsa o falseada. No obstante, los obligados quedan exonerados de responsabilidad cuando dicha referencia no exista o no pueda ser conocida por los medios a los que se refiere el artículo 41.1 de esta Ley o directamente a través de la oficina virtual del Catastro.”

Como en el caso anterior, la propia norma determina una excepción que es en los casos en los que la referencia catastral no exista. Dicha situación puede darse en varias circunstancias, como puede ser el caso de que sea preciso un proceso de catastrado previo, cuya obligación no recaiga en el actual titular catastral, como es el caso en las agrupaciones, agregaciones, en las divisiones o segregaciones, divisiones horizontales, en procesos urbanísticos de reparcelación, o en el caso de las concentraciones parcelarias; pues hasta que no se haya finalizado éste no se dispone de la referencia catastral.

La Circular 05.04/2010 de 10 de junio en su instrucción primera Apartado 2 analiza el caso de que haya concurrencia de varias personas en el incumplimiento, en cuyo caso establece que todos ellos son infractores por tanto deben ser sancionados, pero conforme al artículo 40.3 del TRLCI basta con que cumpla uno de ellos para que queden exonerados el resto.

En concreto las determinaciones del artículo 41.1 del TRLCI, al que alude el artículo 70 mencionado, hacen referencia expresamente a los documentos oficiales que acreditan la referencia catastral expedida por la autoridad competente para cada circunstancia.

El incumplimiento de esta obligación surgirá toda vez que haya concluido el plazo otorgado para su presentación y aparece regulado en el artículo 42 del TRLCI:

- El Plazo es de 10 días desde aquel en el que se practique el correspondiente requerimiento, cuando deba aportarse a la autoridad judicial o administrativa.
- Ante el notario con anterioridad a la autorización del documento,
- Ante el registrador de la propiedad, durante el plazo de su despacho del notario.
- En el resto, al momento de la expedición del documento o de la firma del contrato.

26.2.3. Incumplimiento del deber de comunicación.

En este caso la obligación recae sobre una persona distinta al titular catastral. Pues están obligados a ello aquellas personas, distintas del titular catastral, que participan del tráfico jurídico de la propiedad y así obliga en particular a los Notarios y Registradores de la propiedad. Son estos los obligados tributarios conforme lo establecido en los artículos 35.3 y 93.4 de la LGT en relación con el deber de comunicación que les impone el TRLCI.

Esta obligación está formalizada en el artículo 14 del TRLCI donde establece el procedimiento de incorporación mediante comunicaciones, por tanto, viene a configurar como obligados a aquellos y eximen al titular catastral de esta obligación que hemos relacionado en el punto 26.2.1.1:

- Será obligado el notario o el registrador de la propiedad en lo que se refiera a Los documentos por ellos autorizados o inscritos en la constitución de derechos sobre la propiedad de inmuebles.
- Serán los servicios del ayuntamiento en las comunicaciones que formulen los ayuntamientos en sus ordenanzas fiscales, que obliguen a poner en conocimiento los hechos, actos o negocios que den lugar a alta, baja o modificación catastral, derivados de actuaciones para las que se haya otorgado licencia o autorización municipal.
- Aquellos que han ejecutado la actuación administrativa. En los casos de actuación administrativa que deriven de la concentración parcelaria, deslinde administrativo, actos de planeamiento o de gestión urbanística o expropiación.
- La Agencia Estatal de Administración Tributaria cuando la información la deba remitir para permitir al Catastro completar la titularidad de los inmuebles inscritos en el catastro con las cuotas de participación no inscritas, así como las referidas a los datos identificativos, domicilio fiscal y lugar de residencia habitual de los titulares catastrales.
- El Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación cuando la información con trascendencia catastral la deba remitir este Ministerio relativa a los cambios de cultivos o aprovechamiento de los bienes

inmuebles rústicos, de la que tenga conocimiento con motivo de las solicitudes de ayudas de la Política Agrícola Común

26.2.4. El incumplimiento del deber de suministrar datos, informes o antecedentes.

El artículo 35 de la LGT establece quiénes son los obligados tributarios, y entre los mismos en su apartado 6 detalla que ostentarán esa consideración a los que se pueda imponer obligaciones tributarias conforme a la normativa sobre asistencia mutua, incluyendo entre dichas obligaciones la que se sustancia en el artículo 93.4 de la citada norma, estableciendo que:

“Los funcionarios públicos, incluidos los profesionales oficiales, estarán obligados a colaborar con la Administración tributaria suministrando toda clase de información con trascendencia tributaria de la que dispongan [...]”

Dicho argumento ha sido cuantificado y especificado en el TRLCI en su artículo 36, donde explica el deber de colaboración y lo hace extensivo a toda persona natural o jurídica que disponga de información relevante para el mantenimiento del catastro. Pero incide de un modo más relevante en el sentido prefigurado en el artículo 94 de la LGT que señala expresamente:

“Las autoridades, cualquiera que sea su naturaleza, los titulares de los órganos del Estado, de las comunidades autónomas y de las entidades locales; los organismos autónomos y las entidades públicas empresariales; las cámaras y corporaciones, colegios y asociaciones profesionales; las mutualidades de previsión social; las demás entidades públicas, incluidas las gestoras de la Seguridad Social y quienes, en general, ejerzan funciones públicas, estarán obligados a suministrar a la Administración tributaria cuantos datos, informes y antecedentes con trascendencia tributaria recabe ésta, mediante disposiciones de carácter general o a través de requerimientos concretos, y a prestarle, a ella y a sus agentes, apoyo, concurso, auxilio y protección para el ejercicio de sus funciones”

Consecuentemente el artículo 69 del RD 417/2006 desarrolla el deber de suministro de información de los Ayuntamientos y de las entidades públicas gestoras del Impuesto de Bienes Inmuebles al Catastro.

En ese sentido abunda el artículo 36.2 del TRLCI, que lo materializa y concreta en los aspectos propios del catastro:

“[...] Cuantos datos o antecedentes relevantes para su formación y mantenimiento sean recabados por éste, bien mediante disposición de carácter general, bien a través de requerimientos concretos. A tal fin, facilitaran el acceso gratuito a dicha información en los términos que acaban de indicarse a través de medios telemáticos”

Para posteriormente concretar y hacer una mención más expresa y no tan genérica a determinada información que incide de manera clara en la configuración del Catastro como es la relativa a:

- Planeamiento y gestión urbanística.
- Las concentraciones parcelarias.
- Los deslindes administrativos
- Expropiaciones
- Ayudas agrarias sobre los inmuebles rústicos que revistan trascendencia para el Catastro Inmobiliario.

En los mismos términos aparecen igualmente relacionados en el artículo 69.2 del RD 417/2006 más arriba reseñado.

Por tanto, el incumplimiento de esta obligación conllevará la existencia de una infracción tributaria simple.

26.2.5. La resistencia, excusa o negativa a las actuaciones de la Administración catastral

La Instrucción 1.5 de la circular 05.04/2010/P más arriba citada nos recuerda que el artículo 85.1 b) del RD 417/2006 establece que para que la conducta de resistencia, negativa u obstrucción opere como criterio de graduación debe producirse iniciada una actuación inspectora de comprobación e investigación. En consecuencia, en el resto de los casos esta conducta se tipificará como infracción tributaria simple y no podrá ser considerada en el proceso de graduación de la sanción. Hecho que se analiza en detalle y

extensión en el artículo 92 del RD 417/2006 y reitera al comienzo del artículo lo ya recogido al comienzo de este apartado 26.2, pues nos recuerda de nuevo la exclusión de que constituye una infracción tributaria, *“siempre que no opere como criterio de graduación”*.

Pero en este punto, la cuestión principal será discriminar cuándo se ha producido esta infracción tributaria simple, que se aclara en el punto primero de este artículo:

“Se entenderá cometida esta infracción, siempre que no opere como criterio de graduación, cuando el obligado tributario no atienda los requerimientos de la Administración para aportar datos o documentos necesarios para la formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario, o para comparecer, en el lugar y tiempo señalados, con idéntica finalidad o para aportar cualquier información que se considere necesaria para el desarrollo de un procedimiento de gestión o de inspección catastral”

De su lectura, la primera conclusión es que es necesaria primero una acción activa de la administración del catastro, en la que a falta de una información cumplida detallada o contradictoria, precisa de información adicional para poder desempeñar su labor y por tanto emite un requerimiento. Una vez que se ha elaborado este en modo y forma, y se tiene constancia de su recepción por parte del requerido, se establecerá en dicho documento la legislación que ampara la solicitud y el plazo del que dispone para atender al mismo. Es evidente que el requerimiento exige la obtención de la información solicitada por parte del requerido y para ello ha de disponer de un plazo. Este aparece fijado en el artículo 2.2 del RD 520/2005 Reglamento de desarrollo de la LGT que lo fija en 10 días, a contar a partir del día siguiente de la notificación del requerimiento. Por tanto, será preciso que se haya extinguido ese plazo para que tenga lugar esta infracción tributaria.

Asimismo, se establece en el artículo 92 del RD 417/2006, que constituirá dicha infracción, negar la entrada o permanencia del personal inspector en fincas y locales, cuando se haya solicitado de conformidad con el procedimiento legalmente establecido, así como ejercer coacciones a los órganos de la Administración catastral.

26.3 Sanciones y criterios de graduación de las mismas.

Una vez que se ha delimitado el concepto de infracción tributaria simple y se ha procedido de modo sistemático a su delimitación para comprobar cuando se ha producido, la LGT señala en su artículo 185 que la consecuencia inmediata de la existencia de una infracción tributaria es la imposición de una sanción:

“Las infracciones tributarias se sancionarán mediante la imposición de sanciones pecuniarias [...]”

Luego en primera instancia, la sanción será pecuniaria y para poder cuantificar y dimensionar el grado de culpa, acudiremos al artículo 71 del TRLCI que regula de un modo directo el régimen sancionador, y continuando con el criterio que nos fija la LGT establece el rango del importe, desde 60 a 6.000 €. Ante un rango tan amplio es preciso determinar y justificar la cuantía de la multa; se recoge en la LGT un criterio en su artículo 187, que también es utilizado por TRLCI, que es la graduación de las sanciones. Pero en el procedimiento sancionador del catastro, este proceso de graduación adquiere una mayor relevancia toda vez que sólo existe un tipo de infracción tributaria, que es la infracción tributaria simple. Por tanto, para poder modular las infracciones y ver cuales considera el catastro como más graves frente a otras, se realizará a través del procedimiento de graduación de las sanciones tributarias.

Es en el punto segundo del citado artículo 71 del TRLCI, donde enumera los distintos criterios que aplicaremos para poder graduar las sanciones que serán:

- La comisión repetida de infracciones tributarias.
- La resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora de la Administración catastral.
- La utilización de medios fraudulentos en la comisión de infracción.
- La falta de cumplimiento espontáneo o retraso en el mismo.
- La trascendencia para la eficacia de la gestión catastral.

Puesto que el citado artículo, hace una remisión a un posterior desarrollo reglamentario es preciso acudir al RD 417/2006 que analiza de un modo más pormenorizado cada uno de los aspectos que nos permite proceder a cuantificar la sanción, es decir a graduar la misma; para ello acudimos al artículo 85 del Real Decreto más arriba citado, el cual, fija el concepto de graduación de las sanciones pecuniarias y detalla cada una de las circunstancias que habrán de ser consideradas en el momento de fijarlas. Para pasar a detallar cada uno de los supuestos posteriormente desde el artículo 86 al 92 del RD 417/2006.

La aplicación de estos criterios es simultánea y acumulativa, incrementándose la sanción con cada criterio que sea aplicable, siempre con el importe mínimo de 60 y máximo de 6.000 antes señalado. Únicamente, encontramos la excepción en el caso de las infracciones por declaraciones, falsas, incompletas o inexactas o en la falta de colaboración, no hay sanción mínima, únicamente se van adicionando cada uno de los importes.

Se pasa a continuación a analizar de un modo detallado, cada uno de los criterios de graduación.

26.3.1. Comisión repetida de infracciones

Conforme al artículo 85.1 a) del RD 417/2006 para que exista esta circunstancia es preciso que el infractor haya recibido una resolución firme en vía administrativa dentro de los 4 años anteriores al momento en que cometa la infracción objeto del expediente, que tendrá que ser de la misma naturaleza, siendo tales las comprendidas en un mismo párrafo del artículo 70 del TRLCI.

Conforme nos indica la instrucción segunda, en el apartado 2.1. de la circular 05.04/2010/P, éstas alcanzan firmeza cuando se hayan agotado todas las vías de recurso o impugnación.

26.3.2. Resistencia, negativa u obstrucción en los procedimientos inspectores.

El desarrollo de esta cuestión está explicada en el artículo 85.1 b) del RD 417/2006, en el que se señala que se producirá siempre que se esté realizando un procedimiento inspector, de comprobación, o investigación y una vez que los obligados tributarios han sido debidamente notificados, no atiendan los

requerimientos formulados por el personal inspector y cuando se le haya apercibido de que ha cometido alguna infracción simple o trate de impedir que las actuaciones de investigación o comprobación sigan su curso.

Si hacemos un análisis detallado del artículo como lo formula la circular 05.04/2010/P en su instrucción segunda apartado 2, vemos que se producen dos supuestos que se encuadran en esta circunstancia.

26.3.2.1. Falta de atención a los requerimientos

Es preciso que sea el obligado tributario quien haya sido requerido, pues si este se remite a un tercero no obligado por la legislación, no será aplicable.

El requerimiento debe ser formulado por personal competente, es decir por funcionarios que ostenten atribuciones inspectoras donde se manifieste la comisión de una infracción tributaria simple.

26.3.2.2. Tratar de obstaculizar o impedir las actuaciones de la inspección

Si bien el artículo 85.1 b) del RD 417/2006 no profundiza en la cuestión, si nos ayudamos de la legislación supletoria se puede explicitar qué comportamientos pueden encuadrarse en este supuesto, sólo si se producen en el transcurso de una actuación inspectora de comprobación o investigación y se ha puesto de manifiesto la existencia de una infracción tributaria simple:

- La incomparecencia, salvo causa justificada, en el lugar y tiempo señalado.
- Negar o impedir la entrada o permanencia en fincas o locales.
- Las coacciones a los funcionarios.
- No facilitar el examen de documentos, informes, antecedentes, registros, ficheros o cualesquiera otros datos con trascendencia catastral.

En el resto de los casos estamos ante una infracción tributaria simple conforme al artículo 92.2 y 3 del RD 417/2006 donde se distinguen los siguientes criterios de graduación:

- Comisión repetida de infracciones, con resolución administrativa firme según se comentó anteriormente.
- Trascendencia para la eficacia de la gestión catastral y dependerá del número de datos omitidos o documentos no aportados.
- Ejercer coacciones a los órganos de la Administración Catastral.

26.3.3. Utilización de medios fraudulentos.

El mismo artículo 85 citado anteriormente, pero en su apartado c), del RD 417/2006 aclara que es preciso que se hayan presentado documentos falsos o falseados, que coincide con lo señalado en la instrucción segunda apartado 3 de la circular 05.04/2010/P.

26.3.4. Falta de cumplimiento espontáneo o retraso en el cumplimiento.

De igual modo esta cuestión es detallada en el párrafo d) del mismo artículo 85, estableciendo que esta circunstancia se produce cuando el cumplimiento de sus obligaciones se realice tras ser requerido, una vez vencido el plazo legal o reglamentariamente establecido para ello. El retraso se entenderá producido cuando el cumplimiento de tales obligaciones o deberes se realice extemporáneamente, sin mediar requerimiento alguno.

26.3.5. Trascendencia para la eficacia de la gestión catastral

Se recoge en el apartado e) del mismo artículo donde se señala que para considerarla habrá que tener en cuenta el número y entidad de los datos, informes o antecedentes omitidos, falseados o incompletos y su incidencia en el mantenimiento del catastro. Este criterio se aplicará Conforme a la descripción que de los mismos se hace en el artículo 86 y ss del RD 417/2006 donde se detallan los siguientes supuestos:

- Cuando se trate de realización de nuevas construcciones o de la ampliación, reforma, rehabilitación, demolición o derribo de las existentes total o parcialmente.
- Cuando la declaración no presentada se refiera una modificación de uso o destino.
- Cambios de clase de cultivo o aprovechamiento.
- Cuando el hecho, acto o negocio consista en una segregación, división, agregación o agrupación.
- Cuando se refiera a la adquisición de la propiedad, su modificación, una concesión o constitución de un derecho real de usufructo o de superficie etc... de los supuestos contemplados en el artículo 9.4 del TRLCI.

26.4 El procedimiento sancionador

26.4.1. Tramitación general

La cuestión fundamental será describir y conocer las distintas etapas en la tramitación de un procedimiento sancionador. Esta cuestión no se describe en el TRLCI y por ello consultaremos el artículo 94.1 del RD 417/2006 que, a su vez, se remite a los artículos 207 a 212 de la LGT y sus normas de desarrollo.

26.4.1.1. Iniciación

El artículo 209 de la LGT regula la iniciación del procedimiento sancionador en materia tributaria señalando que siempre se iniciará de oficio mediante la notificación del acuerdo del órgano competente.

Por ello es fundamental determinar el plazo para realizar su inicio y para ello acudiremos al artículo 20.2 del TRLCI que nos fija un plazo, que será de 6 meses a contar desde la fecha en se hubiese notificado la existencia de la infracción tributaria simple.

Si se realiza la lectura inversa, es decir, si el procedimiento sancionador no es consecuencia directa de un procedimiento inspector o

de declaración, no se fija un plazo determinado y por tanto puede iniciarse a partir del momento en que la administración competente tenga conocimiento de la infracción cometida y siempre dentro del plazo general establecido para la prescripción, que es de 4 años según el artículo 189.2 de la LGT.

Descripción del procedimiento sancionador



Figura 26.1 Esquema procedimiento sancionador

Se comenzará con un acuerdo de inicio que se le notificará al interesado y debe incluir, las menciones que recoge el artículo 22.1 del RD 2063/2004 de 15 de octubre por el que se aprueba el Reglamento General del régimen sancionador tributario que incluye:

- Identificación de la persona o identidad responsable
- Conducta que motiva la incoación del procedimiento, su calificación y la sanción que pudiera corresponder
- Órgano competente para la resolución del procedimiento e identificación del instructor.
- Indicación del derecho a formular alegaciones y la audiencia en el procedimiento, así como del momento y plazos para su ejercicio.

26.4.1.2. Tramitación

La instrucción cuarta, apartado 2 de la circular 05.04/2010 ya citada, recuerda que, de oficio se iniciarán todas las actuaciones necesarias para determinar las infracciones cometidas y quién es el sujeto responsable de las mismas, incluyendo en el expediente sancionador todas las pruebas, declaraciones e informes precisos para ello.



Figura 26. 1 Esquema de la Instrucción del procedimiento sancionador

Se establece, en la misma instrucción, que en cualquier momento de la tramitación, el interesado puede formular las alegaciones que considere oportunas y aportar para ello los documentos, justificantes y pruebas que avalen tales alegaciones.

Si el expediente sancionador ha sido incoado por las Áreas de Inspección de las Gerencias, las actuaciones se documentarán en diligencias que recogen todo aquello que sea constitutivo de infracción tributaria simple al que se adjuntará un informe complementario donde se detallan los criterios de graduación aplicados.

Tras ello el actuario formulará la propuesta de resolución que será notificada en forma al interesado, concediéndole un plazo de 15 días para la puesta de manifiesto del expediente y para la presentación de las alegaciones que estime conveniente, así como los documentos, justificantes y pruebas que crea necesarias.

Una vez examinadas las alegaciones formuladas y las pruebas en su caso presentadas, si quedasen desvirtuados bien sea total o parcialmente, los fundamentos que motivaron la incoación del expediente sancionador, el Inspector-Jefe o el Jefe del Área/Servicio de Procedimientos y Atención al Ciudadano según sea, remitirá el expediente con la propuesta de resolución al Gerente, el cual podrá acordar, extendiendo diligencia al efecto o:

- Someterla al órgano competente para resolver
- El sobreseimiento y archivo de las actuaciones o su rectificación

Para pasar a notificar los interesados.

Si no hubiese alegaciones, el expediente se remitirá por el instructor al Gerente Territorial que lo someterá al órgano para resolver.

26.4.1.3. Resolución

La resolución deberá ser motivada y no pueden ser considerados hechos que no consten en el expediente o hayan sido conocidos en el curso del procedimiento.

La resolución debe ser emitida por el órgano competente para resolver, que conforme al artículo 211.5 d) de la LGT será el superior inmediato de la unidad administrativa que haya propuesto el inicio. Dicha unidad administrativa en el ámbito territorial, es la Gerencia o Subgerencia, por lo que la competencia será del Delegado de Economía y Hacienda, pues el procedimiento sancionador habitualmente es iniciado por el Gerente Territorial. Si se trata de expedientes iniciados por el Director General del Catastro, la competencia para su resolución, recae en el Secretario General de Hacienda.

Esta resolución contendrá siempre los siguientes elementos conforme al artículo 24.3 del Real Decreto 2063/2004 Reglamento General del régimen sancionador tributario:

- Fijación de los hechos o conductas producidas.
- Valoración de las pruebas practicadas, en su caso.

- Determinación de la infracción cometida o su inexistencia.
- Identificación del infractor.
- Cuantía de la sanción que se impone.
- Criterios de graduación aplicados.
- Reducción de la sanción a que se refiere el artículo 93 del RD 417/2006 en los casos previstos en el mismo.

El procedimiento de notificación de la resolución a los interesados deberá formularse según el procedimiento previsto en la sección 3ª del Capítulo II del Título III de la LGT.

El procedimiento sancionador deberá concluir en el plazo máximo de seis meses contados desde la notificación del inicio del mismo. El vencimiento del plazo, sin que se notifique resolución expresa, producirá la caducidad del procedimiento.

26.4.2. Tramitación abreviada

En la instrucción quinta de la circular 05.04/2020/P se establece que, si al iniciarse el expediente sancionador se encontrasen en poder de la persona competente todos los elementos que permitan formular la propuesta de sanción, la diligencia se incorporará al acuerdo de iniciación conjuntamente con la propuesta de resolución.

En la notificación al interesado, se le indicará la puesta de manifiesto del expediente concediéndole un plazo de alegaciones de 15 días, y si éstas no se formulan podrá dictarse la resolución de acuerdo con dicha propuesta.

26.4.3. Cálculo de la sanción y su graduación

Para el cálculo de la sanción acudiremos a la instrucción tercera de la circular 05.04/2010/P donde se señalan unas pautas para su determinación con un cuadro resumen que recoge las cuantías aplicables a cada una de las infracciones y como pueden graduarse estas. El cuadro aparece reflejado en la tabla de la página siguiente.

Infracciones	Criterios	Min.	Comisión Repetida	Resistencia Obstrucción	Requerimiento desatendidos	Medios Fraudul.	Falta Cumplimiento Espontáneo	Trascendencia	Límite sanción	
Falta de presentación de Declaraciones		60€ ó 1.000€	200 € x n1	No	1R: 150 €			Nueva construcción A.R.D:D 400 € x n° 1 + 0,25% x (Vc-300.000) x n° 1	6.000 € total	
				Atender	2R: 300 €			Modificación uso o destino: 200€ x n° Alteraciones de Uso, Destino		
				Requerimiento	3R: 600 €					
				No compararec.	1R: 300 €			Cambio cultivo o aprovechamiento: 300 € x n° 1 + 0,25% x (VC-60.000) x n° 1		
				O impedir	2R: 600 €					
				Entrada	3R: 1.500 €					
Coacciones Incremento de 150 €						Modifi. tit. Cat. 200 € x n° Altera. Jurídica 60 € x n° cuotas	Límite de 5% x V.C. Para trascendencia			
Presentación Declaraciones Fuera de plazo	60 €	Sin requerimiento 100 € x n1					Sin	20€ < 3 meses	Sin requerimiento: 10 %	6.000 € total
							Req.	40€ 3-6meses		
							60€ > 6meses			
		Con requerimiento 200 € x n1					Con	20€ < 3 meses	Con requerimiento: 25 %	
			Req.	40€ 3-6meses	Trascendencia de la falta de presentación					
					60€ > 6meses					
Presentación Declaraciones		No declarar: incompleta o inexacta	No Atender	1R: 150 € 2R: 300 €	1.500 €		6 € x n° Datos de gran trascendencia 60 € x n° documentos	Sanción por no		

Falsas Incompletas Inexactas		100 € x n1	Requerimiento	3R: 600 €				Declarar o 6.000 € total
		Declara falsa:	No comparecer	1R: 150 €				
		200 € x n1	O impedir entra.	2R: 300 € 3R: 600 €				
			Coacciones increm. De 150 €					
No aportar Referencia Catastral	60 €	200 € x n1				150 € x nº Referencias Catastrales	6.000 € total	
Incumplimiento Deber de comunicación	60 € ó 1.000€	200 € x n1	No Atender Requerimiento	1R: 150 € 2R: 300 € 3R: 600 €		50 € x nº de hechos, actos o negocios	6.000 € total	
Incumplimiento deber de colaboración		200 € x n1	Con deber Previo	1R: 150 € 2R: 300 € 3R: 600 €		6 € x nº Dato no facilitado 60 € x nº documentos no facilitado	6.000 € total	
Resistencia Excusa negativa	No atender requerimiento. No Comparecer o negar acceso	60 €	200 € x n1	No aportar	1R: 150 € 2R: 300 € 3R: 600 €	6 € x nº Dato no facilitado 60 € x nº documentos no facilitado	6.000 € total	
				No Comparecer Negar acceso	1R: 150 € 2R: 300 €			



					3R: 600 €				
	Coacciones	150 €	200 € x n1						

Tabla 1. Resumen del cálculo de sanciones Circular 05.04/2010/P Instrucción Tercera

26.5 Órganos competentes y tramitación.

El artículo 5.2 de la LGT afirma lo siguiente:

“En el ámbito de competencias del Estado, la aplicación de los tributos, el ejercicio de la potestad sancionadora, [...] corresponde al Ministerio de Economía y Hacienda, en tanto no haya sido expresamente encomendada por Ley a otro órgano o entidad de derecho público”

Respecto a quién es competente para la tramitación del expediente sancionador, tendremos que partir de los fundamentos de quien ostenta dicha potestad sancionadora, y para ello acudimos al artículo 211.5 d) de la LGT que establece:

“Son órganos competentes para la imposición de sanciones:

d) El órgano competente para liquidar o el órgano inmediatamente superior de la unidad administrativa que ha propuesto el inicio del procedimiento sancionador”

Si se hace una lectura minuciosa del mismo, se comprueba que está describiendo la finalización del expediente sancionador, luego es preciso determinar quién es competente para su inicio, y lo encontramos en el RD 2063/2004 de 15 de octubre por el que se aprueba el Reglamento general del régimen sancionador tributario, pues en su artículo 22.2 se recoge:

“Será órgano competente para iniciar el procedimiento sancionador el que se determine en la normativa de organización aplicable a los órganos con competencia sancionadora”

Por ello, puesto que siempre se establece en el órgano competente, habrá que analizar en nuestro caso, que es la formación del catastro, conocer cuáles son las obligaciones establecidas por la norma para que dicha finalidad sea cumplida, quién ostenta dicha competencia y para ello, abundando en lo que nos marca el artículo 5 de la LGT debemos acudir Real Decreto 682/2021 de 3 de agosto por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Hacienda y Función Pública que fue modificado por el Real Decreto 139/2020 de

28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales y que también en su artículo 6, configura las competencias de la Dirección General del Catastro dentro del Ministerio, entre otras, en su punto 1 j), se encuentra la tramitación de los procedimientos sancionadores en materia catastral. Para pasar posteriormente a detallar en el artículo 5.2 a) que en el ámbito de los procedimientos sancionadores como consecuencia de un procedimiento inspector de investigación o comprobación, será competente la Subdirección General de Valoración e Inspección para ejercer las funciones del apartado 5.1 j) más arriba citado, y estas son compartidas por la Subdirección General de Gestión Catastral, Colaboración y Atención al Ciudadano asignándole también las funciones relacionadas del mismo apartado, en este caso será para el resto de los procedimientos sancionadores, es decir, para aquellos que derivan del incumplimiento de las obligaciones impuestas al obligado catastral y que no surgen de un procedimiento inspector.

En consecuencia, vemos que en el ámbito catastral hay dos procedimientos sancionadores diferenciados, aquellos cuyo origen se encuentra en un procedimiento inspector y los que no.

Las competencias de las que hablamos se las ha reservado la Administración tributaria del Estado, no pudiendo ser estas ejercidas por otra administración y esto lo recuerda el artículo 94.2 del RD 417/2006 donde señala que la competencia para su tramitación y resolución corresponderá en todo caso Administración tributaria del Estado incluso en los casos que su conocimiento se produzca en el curso de una inspección conjunta realizada por otra administración.

Es decir, que aun cuando la labor inspectora en el catastro, puede ser ejercida de modo compartido con otra administración, no así en el procedimiento sancionador.

Por tanto, vemos que la competencia para la incoación del expediente sancionador es doble y compartida por dos subdirecciones distintas, dependiendo de si deriva de un procedimiento inspector, o bien porque se

produce por la advertencia del incumplimiento de una obligación que precisa ser sancionada e instruida en un procedimiento sancionador.

Hasta ahora hemos hablado de la Administración Central, pero para posibilitar el ejercicio de las funciones otorgadas al Ministerio de Hacienda en el conjunto del territorio, éstas se realizan a través de las Delegaciones de Economía y Hacienda cuya estructura y competencia se encuentra regulada por la Orden de 18 de noviembre de 1999 por la que se regula las funciones y la estructura orgánica de las Delegaciones de Hacienda. Integradas en las mismas y bajo la dependencia de los Centros Directivos competentes, se encuentran las Gerencia Territoriales del catastro y conforme al artículo 12.3 a) se otorga al Gerente Territorial la competencia de acordar el inicio de los expedientes sancionadores por infracción tributaria. Si atendemos a lo que hemos citado más arriba del artículo 211.5 de la LGT por tanto, tendrá que ser el Delegado de Economía y Hacienda quien finalice el expediente sancionador que fue iniciado por el Gerente Territorial.

Bibliografía y legislación.

- Ley General Tributaria 58/2003 de 17 de diciembre BOE núm. 302 de 18 de diciembre de 2003 texto consolidado a 10/03/2022 <https://www.boe.es/eli/es/l/2003/12/17/58/con>
- Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario BOE de 8 de marzo de 2004 texto consolidado a 10/07/2021 <https://www.boe.es/eli/es/l/2003/12/17/58/con>
- Real Decreto 417/2006 de 7 de abril por el que se desarrolla el texto refundido de la ley del catastro inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004 BOE de 24 de abril de 2006 actualizado al 18/12/2007 <https://www.boe.es/eli/es/rd/2006/04/07/417/con>
- Circular 05.04/10/P de 10 de junio sobre desarrollo del procedimiento sancionador en el ámbito de la Dirección General del Catastro https://www.catastro.minhafp.es/documentos/05042010_P.pdf



- Ley Orgánica 10/1995 de 23 de noviembre del Código Penal BOE núm. 281 de 24/11/1995 <https://www.boe.es/eli/es/lo/1995/11/23/10/con>
- Real Decreto 2063/2004 de 15 de octubre por el que se aprueba el Reglamento general del régimen sancionador tributario BOE núm. 260 de 28 de octubre de 2004 <https://www.boe.es/eli/es/rd/2004/10/15/2063> actualizado al 20/09/2019 <https://www.boe.es/eli/es/rd/2004/10/15/2063/con>
- Real Decreto 682/2021 de 3 de agosto por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Hacienda y Función Pública y se modifica el Real Decreto 139/2020 de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales. BOE núm. 185 de 04/08/2021 <https://www.boe.es/eli/es/rd/2021/08/03/682/con>
- Orden de 18 de noviembre de 1999 por el que se desarrolla el Real Decreto 390/1998 de 13 de marzo que regula las funciones y la estructura orgánica de las Delegaciones de Economía y Hacienda BOE núm. 281 de 24/11/1999 actualizado a 06/10/2021 [https://www.boe.es/eli/es/o/1999/11/18/\(4\)/con](https://www.boe.es/eli/es/o/1999/11/18/(4)/con)
- Diccionario de la Lengua Española, Real Academia Española Actualización 2021 <https://dle.rae.es>



Tabla de contenido

26.1	Infracciones y sanciones catastrales	1
26.2	Tipificación de infracciones en materia catastral	3
26.2.1.	Presentación de declaraciones.....	4
26.2.1.1.	Falta de presentación de las declaraciones o presentación de las mismas fuera de plazo.....	5
26.2.1.2.	Presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas.....	6
26.2.2.	Aportación de la referencia catastral.....	8
26.2.3.	Incumplimiento del deber de comunicación.....	9
26.2.4.	El incumplimiento del deber de suministrar datos, informes o antecedentes.....	11
26.2.5.	La resistencia, excusa o negativa a las actuaciones de la Administración catastral.....	12
26.3	Sanciones y criterios de graduación de las mismas	14
26.3.1.	Comisión repetida de infracciones.....	15
26.3.2.	Resistencia, negativa u obstrucción en los procedimientos inspectores.....	15
26.3.2.1.	Falta de atención a los requerimientos	16
26.3.2.2.	Tratar de obstaculizar o impedir las actuaciones de la inspección	16
26.3.3.	Utilización de medios fraudulentos.....	17
26.3.4.	Falta de cumplimiento espontáneo o retraso en el cumplimiento.....	17
26.3.5.	Trascendencia para la eficacia de la gestión catastral.....	17
26.4	El procedimiento sancionador	18
26.4.1.	Tramitación general	18
26.4.1.1.	Iniciación	18
26.4.1.2.	Tramitación.....	19
26.4.1.3.	Resolución	21
26.4.2.	Tramitación abreviada	22
26.4.3.	Cálculo de la sanción y su graduación	22
26.5	Órganos competentes y tramitación	26
	Bibliografía y legislación	28

Tema 27

El sistema de información catastral. Caracterización, programas y aplicaciones. Modelo de datos catastral. Coordinación de los flujos e intercambios de información con otras administraciones y entidades.

27.1. El Sistema de Información Catastral.

De acuerdo al Real Decreto Legislativo 1/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (en adelante TRLCI):

“El Catastro Inmobiliario se define como un registro administrativo, dependiente del Ministerio de Hacienda, en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales”.

“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 de referencia, el valor catastral y el titular catastral. Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad, se incorporará dicha circunstancia, junto con su código registral”.

En su preámbulo dice, además:

“La historia del Catastro en España discurre pareja al nacimiento y evolución del Estado moderno y sus momentos de mayor o menos significación han sido, generalmente, un reflejo de las situaciones por las que ha atravesado la Hacienda Pública. Sin embargo, junto a esta innegable finalidad tributaria, las tres últimas décadas han sido testigo de una evolución en la que el Catastro Inmobiliario se ha convertido en una gran infraestructura de información territorial, disponible para todas las Administraciones públicas, fedatarios, empresas y ciudadanos en general”.

Podemos decir que la información catastral es utilizada desde tres puntos de vista:

- Desde un punto de vista fiscal, por el que el Catastro da soporte a la gestión tributaria de los tres niveles de la Administración Territorial: estatal, autonómica y local.
- Como banco de datos del territorio, ya que los datos catastrales se utilizan en la gestión de políticas públicas (agrarias, urbanísticas, de infraestructuras y de ayudas), y como soporte de las actividades privadas de las empresas y de los ciudadanos, en general.
- Con una clara función jurídica, dado que la descripción física y gráfica de los bienes inmuebles es utilizada en el tráfico inmobiliario, por Notarios y Registradores de la Propiedad.

El Sistema de Información Catastral puede definirse como un conjunto de componentes interrelacionados destinado a capturar, almacenar, actualizar y gestionar todos los datos referentes a los bienes inmuebles, a fin de procesar y distribuir la información, en cumplimiento de los tres puntos anteriores. Además de las actuaciones que tiene como destino, su misión es garantizar la integridad, calidad y seguridad de todos los datos.

27.2. Caracterización, programas y aplicaciones.

Las principales características que lo definen son:

- **Sistema abierto.** Permite intercambiar información con agentes externos con un doble objetivo: Suministrar la información necesaria a otras administraciones y recabar información de aquellos organismos públicos, que colaboran en el mantenimiento de la información catastral.
- **Sistema dinámico.** Puesto que uno de los objetivos del SIC es el mantenimiento de sus bases de datos, permanentemente actualizadas y correctamente valoradas, y dado el importante dinamismo de la actividad inmobiliaria, el SIC puede definirse como fuertemente dinámico, teniendo como uno de sus retos principales resolver los problemas que plantea su actualización.

- **Sistema de información mixto gráfico – alfanumérico.** Como se ha expuesto anteriormente, el Catastro es básicamente una gran infraestructura de información territorial y, además de los datos físicos, económicos y jurídicos son esenciales los que corresponden a sus datos gráficos de ubicación, georreferenciación y geometría.
- **Sistema normalizador.** Pretende normalizar como garante de la calidad del dato, de los productos que genera y de sus procedimientos, que todas las alteraciones que se lleven a cabo se hagan siempre de manera homogénea, independientemente del usuario que las lleve a cabo.

27.3. Programas y aplicaciones.

El Sistema de Información Catastral, para poder realizar todas las actuaciones de captura, almacenamiento, actualización y gestión, cuenta con herramientas e implementa los modelos de datos, flujos de información y procedimientos necesarios para ello. También proporciona información útil para la toma de decisiones y su ejecución. El objetivo es asegurar la calidad de la información almacenada y su gestión, de manera segura.

Para todo ello, el SIC está constituido por una serie de subsistemas que trabajan coordinadamente entre sí, para lograr los objetivos anteriormente descritos. El mantenimiento de la información catastral abarca tanto la información gráfica (cartografía y su información documental) como la alfanumérica, entendiéndose siempre su actualización de forma conjunta e integral.

El mantenimiento de la información y su integración en el seno del correspondiente procedimiento administrativo se encuentra totalmente informatizado, siendo las aplicaciones empleadas clave en la consecución de los objetivos de la organización y en la normalización de procesos y productos.

La base de datos del Catastro está constituida por infinidad de tablas que se relacionan y vinculan entre sí, de manera compleja. Se encuentran alojadas en servidores UNIX, almacenándose los datos en tablas ORACLE (Base de

Datos Relacional). Para poder dialogar con ella y alterarla existen lenguajes (SQL) de difícil comprensión para usuarios no especializados. Por ello, existen las aplicaciones, que hacen amigable al ser humano esta relación. Vamos a describir ahora, cada una de ellas.

27.3.1. Sistema de Gestión Catastral (SIGECA)

SIGECA es la aplicación destinada a tratar los datos alfanuméricos de la base de datos. Entre sus funciones está la de realizar todos los trámites y procedimientos catastrales (tal y como son definidos en el TRLCI y su Reglamento de desarrollo), desde el registro inicial de cualquier documento, declaración, requerimientos, respuestas a audiencias o solicitudes presentados en los registros de entrada del Catastro (por cualquiera de los medios establecidos), a la emisión de documentos catastrales. Permite, también, la actualización de los datos de valoración de bienes inmuebles, la emisión de padrones con las bases liquidables del IBI, valoraciones masivas, etc.

Gestiona, además, una parte del intercambio de información con agentes externos, a través de cualquiera de los escenarios de colaboración.

Por tanto, entre sus funciones más importantes, se pueden citar:

- Gestión integral de todos los procedimientos de actualización alfanumérica.
- Definición, confección y gestión de documentos catastrales.
- Consulta de información alfanumérica.



Figura 27.1 Aplicación SIGECA

27.3.2. Sistema de Información Geográfica Catastral (SIGCA)

Un Sistema de Información Geográfica SIG o también habitualmente citado como GIS, por las siglas de su nombre en inglés (Geographical Information System), es un conjunto de herramientas que integra y relaciona diversos conceptos que permiten la organización, manipulación, análisis y modelización de grandes cantidades de datos, procedentes del mundo real, que están vinculados a una referencia espacial que, junto con otros datos aportados, conducen a una toma de decisiones más eficaz (por ejemplo, estudios de impacto medioambiental, que puede generar la ejecución de un gran infraestructura en el territorio). Se organizan en capas de información, cuya visualización puede ser activada o desactivada, según se necesite una u otra información.

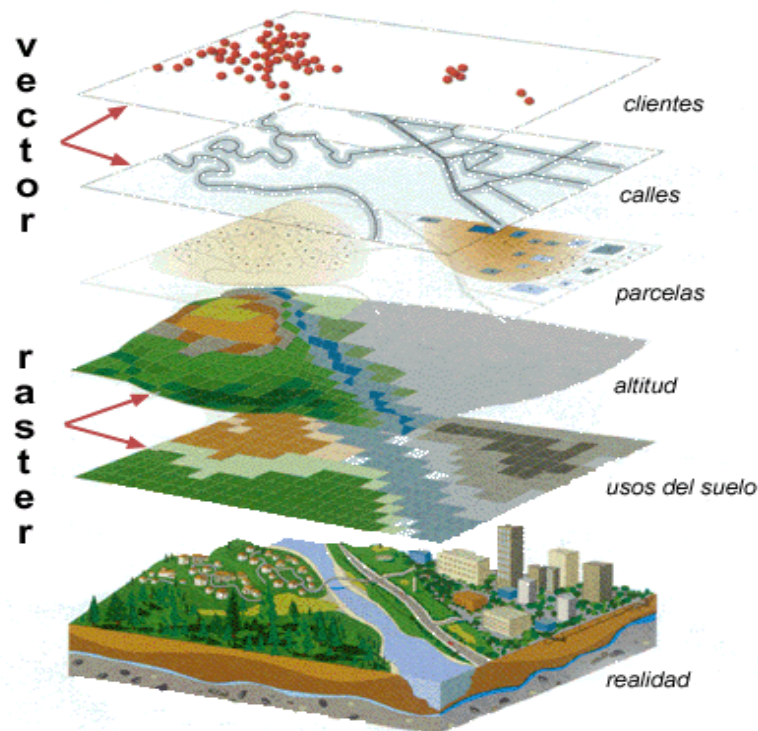


Figura 27.2 Representación GIS

SIGCA es el GIS del Catastro y procesa, carga, depura, visualiza, gestiona y actualiza los datos gráficos alojados en la base de datos, o sea, la cartografía catastral. Permite, entre otras cosas, la localización, identificación, asignación de la referencia catastral y el cálculo de superficies de parcelas y subparcelas rústicas, así como de parcelas y construcciones urbanas.

Como todos los GIS, está constituido por capas de información. Aunque hay bastantes más, entre las más importantes podemos destacar:

- PARCELA:** Parcelas catastrales (geometría)
- TXTPARCELAS:** Rótulo de parcela catastral.
- MASA:** Polígonos y manzanas (geometría).
- TXTMASA:** Rótulo de Polígonos y manzanas .
- SUBPARCE:** Subparcelas de cultivo.
- TXTSUBPARCE:** Rótulo de Subparcelas de cultivo.
- CONSTRU:** Subparcelas de construcción.
- TXTCONSTRU:** Rótulo de Subparcelas de construcción.
- ELEMLIN:** Elementos lineales de cartografía.
- EJES:** Ejes de vías de comunicación.
- LIMITES:** Límites administrativos, línea de costa y delimitación de suelo urbano.
- TEXTOS:** Rotulación de la cartografía (nombres de parajes, de calles, etc).



Figura 27.3 Capas información SIGCA

SIGCA cuenta con herramientas de creación e impresión de mapas temáticos, de aplicación de información gráfica sobre el dato alfanumérico, y gestiona el intercambio de información gráfica con agentes externos.

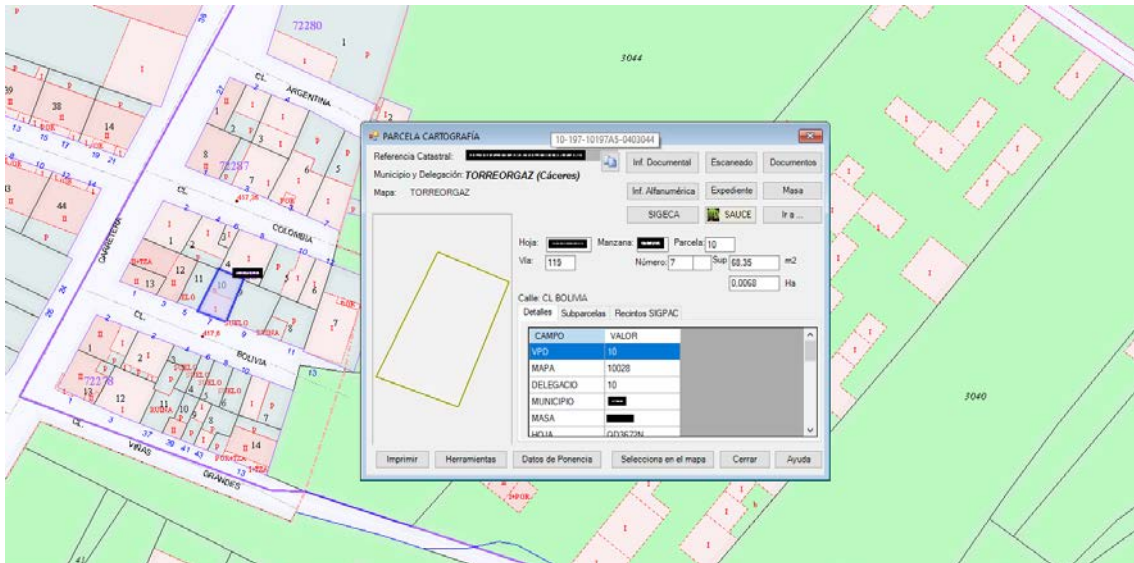


Figura 27.4 Aplicación SIGCA

27.3.3. Sistema de Actualización para Usuarios de Catastro y Externos (SAUCE).

Es la herramienta (aplicación) de mantenimiento y consulta de los datos alfanuméricos de Catastro, pero en un interface gráfico más amigable e intuitivo que SIGECA, para el usuario. Está perfectamente integrada con los subsistemas SIGECA, SIGCA, SEC, DOC_e, etc.

SAUCE permite realizar el mantenimiento ordinario de catastro (etapa de grabación de datos alfanuméricos en expedientes físico – económicos), el mantenimiento en “Procedimientos de Valoración Colectiva”, en “Procedimientos de valoración de construcciones rústicas”, realizar consultas sobre cualquier finca, trabajar en simulación y realizar mantenimiento sobre catastro externo.

Es la única herramienta de mantenimiento de catastro. Aunque, en su día, todas estas actuaciones se realizaban con SIGECA, esta aplicación no dispone ya, de dicho módulo de mantenimiento.

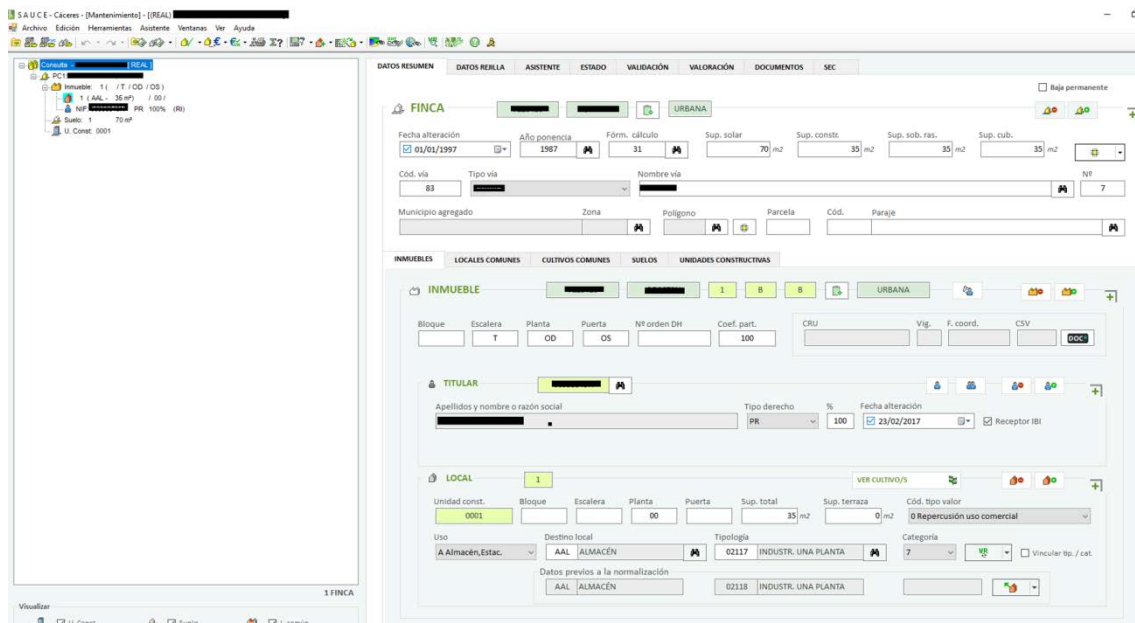


Figura 27.5 Aplicación SAUCE

27.3.4. Sede Electrónica del Catastro (SEC)

La Sede Electrónica del catastro (SEC), es la ventanilla telemática de la Dirección General del Catastro para la atención al usuario. A través de la SEC, los ciudadanos, las Administraciones Públicas, la Administración de Justicia, los fedatarios públicos y las demás instituciones colaboradoras, pueden realizar consultas, obtener certificados y realizar gestiones.

Entre las funcionalidades que permite realizar destacan las siguientes:

- Servicios de acceso libre a través del buscador de inmuebles y visor cartográfico. Permite, a través del parcelario, el acceso a toda la información catastral de carácter no protegido y a la edición de la cartografía para, por ejemplo, la generación de Informes de Validación Gráfica Alternativa, ante la detección de discrepancias entre ella y la realidad física.

Autentificándose con certificado digital, el ciudadano podrá acceder a consultar todos los datos de sus bienes inmuebles, la información relativa a todos los expedientes en los que figure como interesado, presentar declaraciones, recursos y solicitudes, etc.

- Servicios disponibles para usuarios registrados de Administraciones e Instituciones. En primer lugar, da acceso a todos los datos protegidos, dentro del ámbito territorial de competencia que tenga el usuario. Permite consulta y certificación de bienes inmuebles, registro y consulta de expedientes y, si se tienen los permisos adecuados, tramitación de cambios de titularidad, intercambio de información entre las distintas administraciones e instituciones y el Catastro.



Figura 27.6 Sede Electrónica del Catastro

27.3.5. Mapa de Gestión.

El Mapa de Gestión es un sistema que permite reflejar las alteraciones omitidas susceptibles de ser incorporadas al Catastro, que se detecten por diferentes fuentes y que no procedan de la falta de declaración o comunicación.

Además de los usuarios internos, los usuarios de las entidades colaboradoras también pueden realizar “marcas” en el Mapa de Gestión y aportar toda la documentación relevante que posean sobre la alteración omitida (escrituras, fotos de fachada, certificado final de obra, proyecto técnico, etc.).

Se ofrece como una aplicación web, sobre base cartográfica, que muestra e indica la ubicación de la omisión detectada (marca en el mapa).

Con toda la documentación aportada, se podrá iniciar la incorporación al Catastro de la alteración omitida, de acuerdo al procedimiento que se determine y que sea procedente.

Entre las marcas en el mapa y los expedientes generados en el SIC, existe una comunicación bidireccional. Los cambios que se hagan en el Mapa de Gestión, se mostrarán inmediatamente en los expedientes del SIC y viceversa.

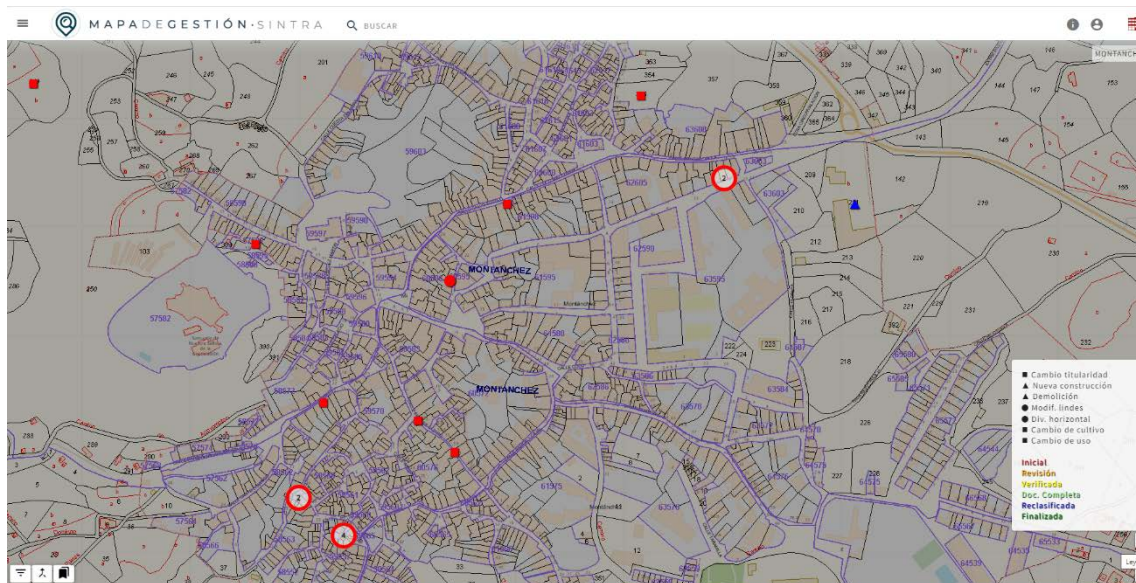


Figura 27.7 Aplicación Mapa de Gestión

27.3.6. Sistema Integral de TRAmitación (SINTRA).

Las aplicaciones definidas, hasta ahora, han sido desarrolladas a lo largo de más de veinte años y, en el caso de SIGECA, aún más. En función de la generación tecnológica a la que pertenecen, las capacidades de usabilidad que ofrecen son muy diferentes y divergen, en muchos casos, en su interface y en la experiencia que aportan al usuario.

Para solventar estos problemas, y otros no descritos para no extendernos, nace la aplicación SINTRA.



En estos momentos, el objetivo de su desarrollo es ofrecer a los usuarios, mediante su despliegue gradual, las funcionalidades catastrales esenciales para el correcto desarrollo de los trabajos de la organización.

El mayor beneficio que se busca con SINTRA es facilitar el trabajo al usuario, que accederá a cada funcionalidad desde un único punto, fácilmente identificable. De acuerdo a ello, progresivamente, las funcionalidades de SINTRA se irán ofreciendo en sustitución de otras presentes actualmente en SIGECA y en alguna otra de las aplicaciones instrumentales que, al final del proceso, quedarán integradas en SINTRA.

El escenario final previsto de módulos de SINTRA es:

- **Portal**, como elemento agregador de todas las aplicaciones corporativas que integran el SIC.
- **SINTRA-Actuaciones**, como módulo de consulta acerca de las actuaciones realizadas sobre un expediente catastral.
- **SINTRA-Jurídico**, módulo que permite realizar el tratamiento de los expedientes jurídicos (cambio de titularidad de los inmuebles).
- **SINTRA-Objetivos**, muestra el avance de los objetivos estratégicos relacionados, fundamentalmente, con el parte de gestión SICE.
- **SINTRA-Registro**, que se encargaría del registro orientado al usuario interno, eliminando esa funcionalidad de la SEC, que quedaría exclusivamente para el registro de los ciudadanos.
- **SINTRA-Valor de referencia**. Recoge la información general sobre la precalificación y la calificación de testigos (diferentes muestras de mercado recogidas por diferentes fuentes), que permite realizar estudios y análisis estadísticos que logren ir determinando el valor de referencia medio de un entorno y el valor de referencia del inmueble representativo tipo de ese entorno.
- **SINTRA-Gestión**, con las funcionalidades de gestión, administración y explotación.
- **SINTRA-Documentos**, para la gestión de documentos y remesas.

- **SINTRA-Valoración**, para alteraciones sólo de valoración y gestión de PVC (o equivalente).
- **SINTRA-Fincas**, como módulo de consulta centrado en el estado de cualquier inmueble (estado actual o línea de vida del inmueble).
- **SINTRA-Alteraciones**, con todas las funcionalidades de tratamiento de alteraciones, con el Mapa de Gestión, alteraciones jurídicas y alteraciones físicas.
- **SINTRA-Colaboración**, para todo lo que tenga que ver con el escenario de colaboración (convenios, encomiendas, control y seguimiento, facturación, traslados de expedientes, etc.).

Todo el proceso de integración de SINTRA finalizará en el ejercicio 2024. A continuación, se muestra imagen de SINTRA, con los módulos desarrollados en su estado actual.

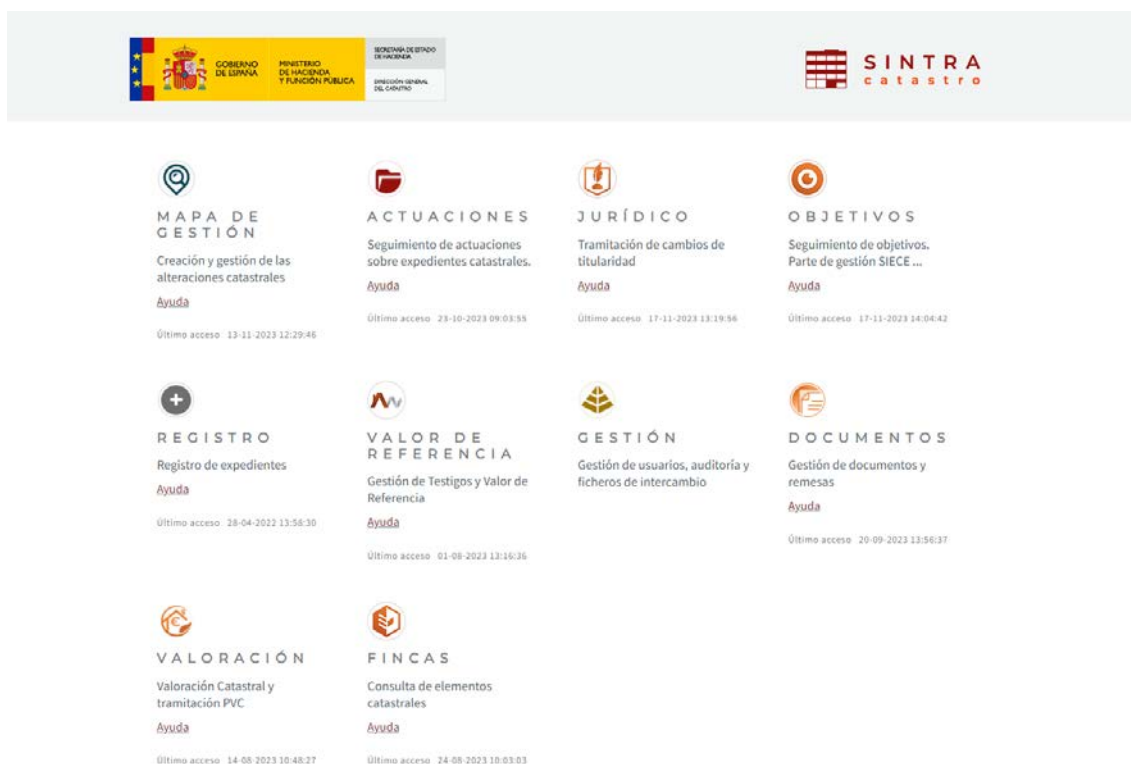


Figura 27.8 Aplicación SINTRA

27.3.7. Otras aplicaciones que forman parte del SIC

Información Catastral (INCA). Contiene información de ámbito municipal (ordenanzas fiscales, tipos impositivos IBI, información sobre convenios colaboración, etc.)



Sistema Notificación de Incidencias (SINOI). Su objetivo fundamental es llevar a cabo la resolución de las incidencias planteadas, sobre el funcionamiento de las aplicaciones y sobre los dispositivos informáticos de la manera más eficiente posible, así como garantizar una comunicación fluida, entre las diferentes áreas del Catastro. Actualmente está en proceso de ser sustituida por otra aplicación con mayor capacidad tecnológica (JIRA) con la que convive, hasta finalizar el proceso.

Control de Usuarios de Catastro (CUCA). Aplicación concebida para la gestión de usuarios de las aplicaciones del Catastro, con un triple objetivo: Controlar el acceso a la información, impedir el acceso no autorizado en el SIC y gestionar los diferentes niveles de permisos y privilegios.

Documento electrónico (DOC-e). Para digitalización de toda la documentación y generación de documentos electrónicos.

27.4. Modelo de datos catastral.

Un modelo de datos intenta simplificar la complejidad de la realidad, reduciéndola a entidades representativas y a las relaciones entre las mismas. El modelo de datos fija qué información va a ser tratada por el sistema y cual queda fuera de ese tratamiento.

Cuando hablamos de crear una base de datos, no podemos olvidarnos del **modelo de base de datos con el que se va a crear, que es el que nos hará más o menos fácil nuestra relación con ella**; este concepto es el que determina el tipo de base de datos a emplear.

Un modelo de base de datos es la **estructura lógica que ésta adopta, incluyendo las relaciones y limitaciones que determinan cómo se almacenan y organizan los datos y cómo se accede a ellos**. Así mismo, un modelo de base de datos define qué tipo de operaciones se pueden realizar con los datos, es decir, que también determina cómo se manipulan los mismos, proporcionando la base sobre la que se diseña el lenguaje de consulta.

En nuestro modelo de datos hay que tener en cuenta, en primer lugar, que el Catastro es un registro de bienes inmuebles y cuenta con dos tipos básicos de ellos, en función de la naturaleza del suelo sobre el que se ubican y del modelo

de valoración que se aplica a cada uno: bienes inmuebles rústicos y bienes inmuebles urbanos. Existe un tercer grupo, los bienes inmuebles de características especiales, que representan peculiaridades que desaconsejan su tratamiento como rústicos o urbanos (autopistas, aeropuertos, centrales nucleares, etc.).

Para los dos tipos de inmuebles básicos se dispone también de dos tipos de descripciones: descripción gráfica (sobre cartografía catastral) y descripción literal o alfanumérica.



Figura 27.9 Tipos inmuebles y su descripción

La base de datos contendrá:

- Datos de identificación del inmueble: referencia catastral, domicilio tributario o localización (paraje), etc.
- Información gráfica acerca del inmueble: cartografía, planos de planta, fotografía, etc.
- Datos jurídicos de los titulares catastrales: NIF, apellidos y nombre o razón social, domicilio fiscal, fecha de adquisición, datos de inscripción registral, etc.
- Datos físicos de los inmuebles: superficies de suelo y construidas, cultivos o aprovechamientos, etc.
- Datos económicos de los inmuebles: usos, intensidades productivas, valores de suelo y de construcción, valores catastrales, valores de referencia, criterios y módulos de valoración, etc.

Así mismo, contendrá toda la información acerca de la tramitación de expedientes administrativos y de la documentación que estos generan.

El modelo de datos catastral es complejo. Aunque hay muchas más tablas en la base de datos del Catastro, se muestran a continuación sus principales entidades, con sus relaciones.

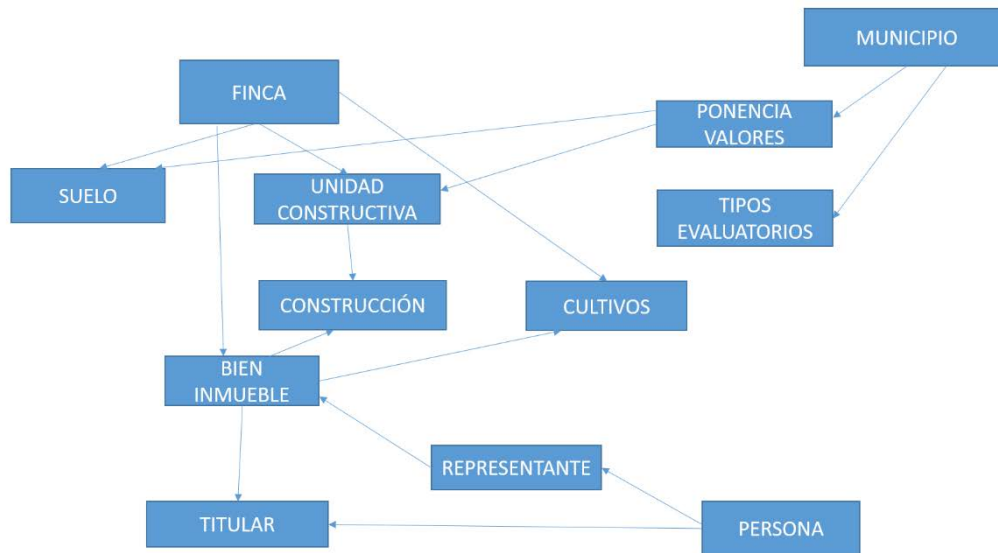


Figura 27.10 Tablas base de datos y sus relaciones

De acuerdo al art. 6 del TRLCI:

“A los exclusivos efectos catastrales, y de acuerdo al art. 6 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario, o de varios proindiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble.”

Igualmente, el TRLCI considera bienes inmuebles:

“Los diferentes elementos privativos, que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, sometidos al régimen especial de propiedad horizontal, así como el conjunto constituido por diferentes elementos privativos mutuamente vinculados y adquiridos en unidad de acto y, en las condiciones que

reglamentariamente se determinen, los trasteros y plazas de estacionamiento en proindiviso, adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular”.

También los BICE y la constitución de derecho de superficie o concesión administrativa.

1. El **bien inmueble** tiene una vertiente jurídica en la que se reflejan los diferentes derechos que confluyen en él (propiedad, usufructo, nuda propiedad, etc.). Los diferentes **titulares** fijan la existencia de un **representante** por cada bien inmueble. También tienen los bienes inmuebles una descripción físico – económica, asociando diferentes elementos de **construcción y/o cultivos**. La identificación de las **personas** viene refrendada por la AEAT
2. La entidad **suelo** contiene todos los recintos necesarios para la valoración, de acuerdo a la localización y a su naturaleza.
3. Las **unidades constructivas** asocian **construcciones** que tienen los mismos datos que recoge esta entidad.
4. La **finca** engloba los diferentes elementos necesarios para la definición jurídica y físico – económica, de un conjunto de bienes inmuebles y para su valoración. Una finca puede contener varios bienes inmuebles y estos, a su vez, pueden ser de urbana o rústica.

La representación gráfica de las entidades anteriores, susceptibles de tenerla, es gestionada por SIGCA. El parcelario catastral se concibe en formato vectorial, como recintos correspondientes a manzanas, parcelas, edificaciones y subparcelas rústicas.

La escala empleada en la cartografía es 1:500 ó 1:1.000, en el caso de urbana, y 1:5.000 en el caso de la cartografía rústica. Adicionalmente a esta información vectorial, SIGCA trabaja con ortofotos de diferentes procedencias (SIGPAC, PNOA, etc.), que se emplean como fuente de información adicional.

La siguiente figura muestra las principales entidades del parcelario catastral:

ENTIDADES GRÁFICAS

- Manzana urbana
- Parcela urbana
- Subparcela urbana
- Ejes de calles o caminos
- Polígonos rústicos
- Parcelas en suelo rústico
- Subparcelas en suelo rústico
- Infraestruc. Urbanas

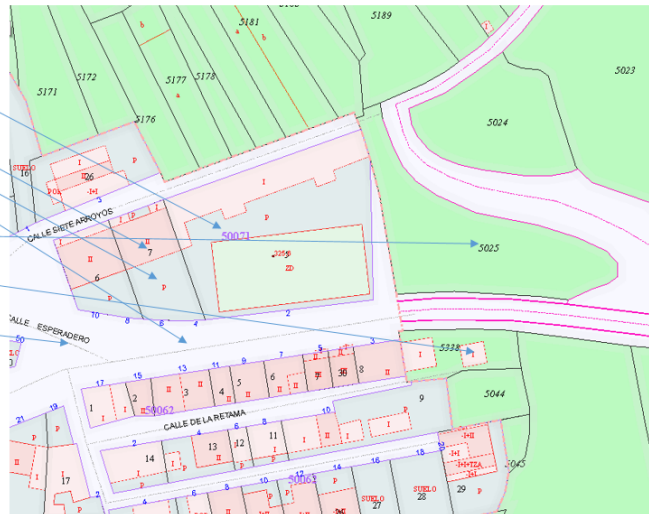


Figura 27.11 Entidades del parcelario catastral

27.5. Coordinación de los flujos e intercambios de información con otras administraciones y entidades.

La Dirección General del Catastro tiene encomendado, entre otros, los siguientes objetivos:

- Constituirse en un censo comprensivo de todos los datos físicos, económicos, jurídicos y gráficos de todos los bienes inmuebles de su ámbito territorial de competencia.
- La permanente actualización de estos datos.
- La difusión y disponibilidad de todos ellos al servicio de la sociedad, en general.

Para el ejercicio de estos objetivos y el de sus competencias, además de los ciudadanos que deben presentar las declaraciones de aquellos hechos, actos y/o negocios que supongan alteraciones susceptibles de ser recogidas en nuestra base de datos, el Catastro cuenta con una serie de agentes externos y entidades colaboradoras, con las que lleva a cabo intercambio de información.

En primer lugar y como suministradores tenemos:

- Las entidades locales (Ayuntamientos y Diputaciones) que suministran información sobre modificaciones urbanísticas, sobre discrepancias entre la realidad física o jurídica y el Catastro, detectadas gracias a su gestión tributaria y/o urbanística. Además, colaboran en el mantenimiento de la base de datos si han suscrito un convenio de colaboración, o a través del procedimiento de comunicaciones recogido en el art. 14 del TRLCI.
- Los Notarios y Registradores de la Propiedad que suministran información sobre las alteraciones catastrales reflejadas en escritura pública y las inscripciones realizadas en el Registro de la Propiedad.
- Otras administraciones públicas, como la estatal o autonómica, que suministran la información territorial de que dispongan y que sea relevante para el Catastro.

Pero estos suministradores de información necesitan los datos del catastro, para múltiples finalidades, con lo que son receptores de información también.

- Los Ayuntamientos, para la gestión tributaria de los impuestos inmobiliarios locales y para la gestión urbanística.
- La Administración estatal y autonómica para la planificación y gestión de sus políticas de base territorial: Infraestructuras, políticas agrarias, urbanísticas, control de ayudas sectoriales, subvenciones y ayudas sociales, etc. También para la gestión tributaria de su competencia
- Los notarios y registradores para la identificación de las fincas y la incorporación de la referencia catastral a las escrituras e inscripciones registrales.
- Los Juzgados y Tribunales para la ejecución de sentencias y como elemento de prueba en conflictos civiles de propiedad.

La Dirección General del Catastro lleva a cabo estos flujos e intercambios de información, con sus diversas entidades colaboradoras, de acuerdo a las siguientes modalidades:

1. De manera no normalizada y de acuerdo a los principios generales que rigen las relaciones interadministrativas
2. De manera obligatoria y de acuerdo a preceptos concretos establecidos por normas y disposiciones legales.
3. De manera voluntaria mediante la firma de convenios de colaboración.

27.5.1. Flujos e intercambios de información con entidades locales.

A la hora de definir los flujos de información entre Catastro y entidades locales es importante distinguir entre información tributaria e información propiamente de Catastro.

Respecto a la primera, las Gerencias del Catastro entregan anualmente a las entidades locales el Padrón de Bienes Inmuebles, a partir del cual se generarán las listas cobratorias del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

Las alteraciones catastrales, con trascendencia tributaria, que se lleven a cabo en la base de datos del Catastro, a partir de la emisión del padrón, se comunican a través del formato DOC-DGC. En dicho formato se fijan las consecuencias tributarias de cualquier acuerdo emitido por el Catastro sobre un bien inmueble, en padrones de ejercicios anteriores.

El DOC-DGC no es más que una sucesión de registros de los padrones de los distintos ejercicios anteriores, en los que en los que la Gerencia expresa, para unos determinados bienes inmuebles, lo que ahora sabe acerca de ejercicios anteriores, y que en su día no supo por diferentes razones. Las entidades locales podrán realizar su gestión tributaria apoyándose en dicho formato.

Las correcciones al sujeto pasivo del IBI realizadas por la entidad local gestora del IBI, en base al art. 77.7 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se comunicarán al Catastro mediante el formato VARPAD.

Con el paso del tiempo, este sistema de intercambio de información va siendo sustituido por alteración del dato jurídico, directamente en la base de datos del Catastro, a través de servicios concedidos a la entidad local en la SEC.



Respecto a la información de Catastro, hay que decir que está íntimamente relacionada con la colaboración en el mantenimiento de la base de datos, mediante los convenios de colaboración con las entidades locales.

En la actualidad, básicamente, existen tres escenarios de llevar a cabo estos convenios:

1.- Organismos desconectados. El ayuntamiento o diputación conservan sus propios sistemas de información. Se realiza mediante el formato FIN DE SALIDA, que permite entregar a la entidad colaboradora toda la información catastral, en el ámbito territorial de su competencia. Posteriormente, la entidad local puede remitir al Catastro, en sentido contrario, un FIN DE ENTRADA con la modificación que los expedientes tramitados por ellos (Convenio de colaboración), han realizado sobre los datos del FIN inicial, así como toda la información de esos expedientes. La última información actualizada sobre un bien inmueble, que puede haber sido alterado tras la emisión del FIN de salida, puede ser consultada en la SEC.

El resultado de lo alterado en un determinado período de tiempo por un conjunto de expedientes, es comunicado por la gerencia del catastro, vía FIN DE RETORNO.

Los expedientes seleccionados, para su inclusión en un FIN DE RETORNO, pueden tener su origen en la información recogida en el FIN DE ENTRADA, el trabajo de otro agente colaborador en los sistemas del Catastro, o en el propio quehacer diario de la Gerencia. La entidad colaboradora podrá utilizar esta información para sincronizar su sistema con el del Catastro.

Como ya se ha dicho, el mantenimiento de la información catastral abarca tanto la información gráfica (cartografía y su información documental) como la alfanumérica, entendiéndose siempre su actualización de forma conjunta e integral. Para ello, la información gráfica tiene también su formato de intercambio, el FICC o el SHAPEFILE. Con ellos, se envían las capas de información del parcelario catastral. Para recibir las alteraciones gráficas, que se llevan a cabo por las entidades colaboradoras, se utiliza un fichero individual de cada parcela modificada, el FXCC.

2.- Organismos conectados. En este escenario, el Catastro permite a sus agentes colaboradores el acceso directo a sus sistemas de información, a través de conexión directa a la base de datos del Catastro de los usuarios de las entidades colaboradoras, mediante conexiones a través de emuladores de terminales Windows, que dan acceso al denominado Catastro EXTERNO y a las aplicaciones que pueden tratarlo (SIGCA, SIGECA, SAUCE), permitiéndose las actualizaciones gráficas y alfanuméricas.

Este modelo es ideal para empresas de servicios, o para ayuntamientos y diputaciones sin informática catastral propia, o que no precisan un retorno de información catastral, más allá de la necesaria para la gestión tributaria.

3.- Organismos interconectados. Interacción con el Catastro vía invocación de Servicios Web, para consulta y mantenimiento de la información. Los servicios web permiten el intercambio de pequeñas cantidades de información, en un formato predefinido (FIN, VARPAD, etc) y empleando tecnología XML o afines. Los Servicios Web del agente colaborador consultan la última situación en Catastro, posteriormente modifican en su sistema la alteración que proceda, dentro de sus competencias, invocándose un servicio web de actualización en Catastro, previo a la actualización de su propio sistema. Los Servicios Web intercambian toda esta información de manera transparente para el usuario.

Escenarios de Colaboración

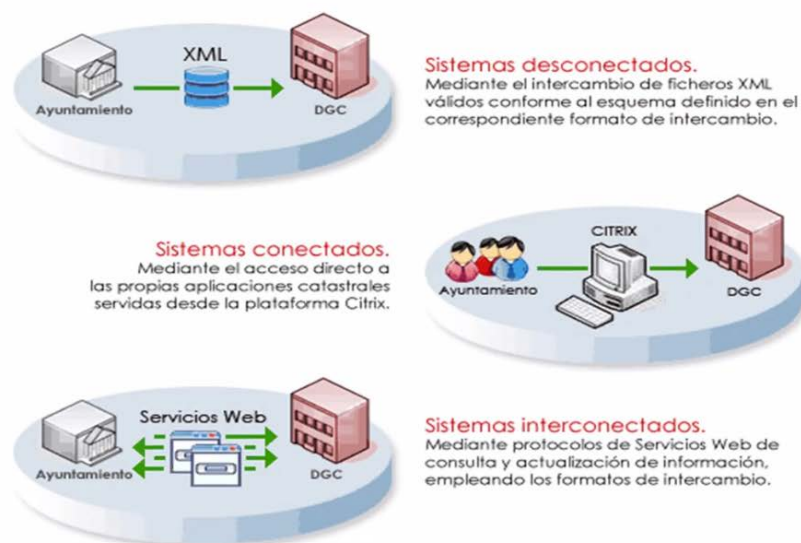


Figura 27.12. Escenarios de colaboración

Al hablar de mantenimiento de Catastro, hay que tener muy en cuenta la **fecha de alteración**, que es la fecha en la que se produce el hecho, acto o negocio susceptible de ser incluido en el Catastro, o sea, es la fecha reflejada en la escritura pública, documento administrativo o judicial, etc. que contiene el citado hecho, acto o negocio.

Si se trata de un documento privado, de acuerdo al art. 1227 del Código Civil, se tomará como fecha de alteración la que aparezca en el registro de entrada en cualquier administración pública, o desde el fallecimiento contrastado de cualquiera de los firmantes.

La fecha de alteración se usará para discriminar si debe prevalecer el movimiento comunicado en el intercambio de información, o la situación existente en la base de datos.

A partir de la fecha de alteración y del tipo de expediente tramitado, el Sistema de Información calcula los efectos a Catastro, de los que se deduce el año de incorporación a padrón IBI.

27.5.2. Flujos e intercambios de información con el resto de las Administraciones tributarias.

De acuerdo en lo establecido en el art. 37 del TRLCI y en el art. 70 del RD 417/2006, donde se aprueba el Reglamento que lo desarrolla, la Dirección General del Catastro, al igual que en el caso de las entidades locales, remitirá periódicamente a la Agencia Estatal de Administración Tributaria y a las Consejerías competentes, en materia de Hacienda, de las Comunidades Autónomas y ciudades con Estatuto de Autonomía, la información catastral necesaria para la gestión, liquidación, recaudación e inspección de los tributos que les correspondan.

A destacar, en este apartado, el formato FINCA que contiene todos los datos alfanuméricos de los bienes inmuebles y fincas y que debe enviarse, al menos una vez al año, a las CCAA junto con toda la cartografía catastral en el formato FICC o SHAPEFILE.

También, de acuerdo al art, 37.1 del TRLCI se remitirá, en el plazo más breve posible, a la Administración tributaria estatal y autonómica del territorio

donde radiquen los bienes inmuebles, la información suministrada por lo notarios y registradores de la propiedad, sobre personas que hayan incumplido la obligación de aportar la referencia catastral en los documentos, por ellos autorizados e inscritos, en los que se recojan hechos, actos o negocios susceptibles de contener alguna alteración catastral.

27.5.3. Flujos e intercambios de información con los Notarios y Registradores de la Propiedad.

En cumplimiento del art. 36.3 del Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario:

“Los notarios y registradores de la propiedad deben remitir a las gerencias del Catastro la información relativa a los documentos por ellos autorizados o inscritos, de los que se deriven alteraciones catastrales, de cualquier orden, en los que se hará constar si se ha cumplido a no la obligación de aportar la referencia catastral por los requirentes u otorgantes”.

Existen mecanismos telemáticos de intercambio de información con los notarios y con los registradores de la propiedad, para que estos comuniquen al Catastro las alteraciones catastrales citadas en el párrafo anterior y autorizadas o inscritas por ellos de modo que, si se cumplen los requisitos establecidos, los ciudadanos no tendrán que presentar declaraciones ante el Catastro, dado que este se actualiza mediante el procedimiento de comunicación de los fedatarios públicos.

Estos mecanismos telemáticos de intercambio de información se constituyen mediante servicios web y son transparentes para el usuario y se materializan, dentro del sistema de información catastral, en expedientes concretos que, si cumplen todas las especificaciones técnicas, en algunos casos actualizan la base de datos de manera automática, y en otros (o si no cumplen las especificaciones técnicas) habrán de ser tratados de manera interactiva.



Bibliografía.

- Modelo de datos de cartografía vectorial (formato shapefile) (2022). Recuperado 11 de enero de 2022, de Dirección General del Catastro website: https://www.catastro.minhap.es/ayuda/manual_descriptivo_shapefile.pdf
- Conejo Fernández, Carmen (2003): *El sistema de información catastral español*. Revista CT Catastro número 48 (abril 2003).
- Alonso Peña, Carlos: *Escenarios de colaboración en el mantenimiento de la información catastral*. Revista CT Catastro número 56 (abril 2006).
- Página web Dirección general del Catastro. Colaboración administrativa. Herramientas informáticas para la colaboración. Formatos de intercambio.
- Plan Estratégico 2021-2023 Dirección General del Catastro.

Tema 28

El acceso a la información catastral: la difusión de la información catastral. Datos catastrales protegidos. La certificación catastral descriptiva y gráfica. La tasa de acreditación catastral. La atención al ciudadano en el Catastro. La atención presencial. La Línea Directa del Catastro. Los Puntos de Información Catastral.

28.1. El acceso a la información catastral: la difusión de la información catastral.

Establece el artículo 2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que la información catastral *“estará al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria y de asignación equitativa de los recursos públicos, a cuyo fin el Catastro Inmobiliario colaborará con las Administraciones públicas, los juzgados y tribunales y el Registro de la Propiedad para el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias. Asimismo, estará a disposición de las políticas públicas y de los ciudadanos que requieran información sobre el territorio en los términos previstos en el título VI”*. Añade el artículo 4 del referido texto refundido que *“La formación y el mantenimiento del Catastro así como la difusión de la información catastral es de competencia exclusiva del Estado”*, sin perjuicio de que puedan establecerse distintas fórmulas de colaboración con Administraciones, entidades y corporaciones públicas. Por su parte, además, el artículo 72. 1 del Real Decreto 415/2006, de 7 de abril, establece que *“La información catastral podrá difundirse, mediante los puntos de información catastral, por las Administraciones, corporaciones o entidades a las que se refiere el artículo 4 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario...”*

El marco normativo en el que se encuadra el acceso a la información catastral viene constituido, en primer lugar, por la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno. La aplicación de esta norma, con relación al acceso a la información catastral tiene un carácter supletorio, ya que su disposición adicional primera establece en el apartado 1 que *“la normativa reguladora del correspondiente procedimiento administrativo será la aplicable al acceso por parte de quienes tengan la*

condición de interesados en un procedimiento administrativo en curso a los documentos que se integren en el mismo". Y añade en su apartado 2 que ".se regirán por su normativa específica, y por esta Ley con carácter supletorio, aquellas materias que tengan previsto un régimen jurídico específico de acceso a la información".

El acceso a la información catastral cuenta con un régimen jurídico específico, así como con una vía específica de impugnación establecida por la normativa catastral (el recurso de alzada, cuya resolución corresponde al Director General del Catastro, contra las resoluciones denegatorias de acceso a la información catastral, de conformidad con el artículo 54 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo).

Este régimen jurídico se encuentra establecido en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (artículos 50 a 54) y en el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla reglamentariamente el citado texto refundido (Título V). Establece el artículo 50 de este texto normativo que *"La difusión de la información catastral a que se refieren los artículos 2 y 4 se regirá por lo dispuesto en este título"*.

Completa el señalado régimen jurídico la normativa de protección de datos de carácter personal (Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales), así como la normativa del derecho de propiedad intelectual (Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual), ya que la entrega y utilización de información catastral gráfica y alfanumérica están sujetas a la legislación sobre la propiedad intelectual, puesto que los derechos de autor corresponderán, en todo caso, a la Administración General del Estado. A ambos bloques normativos se hacen continuas referencias en la normativa específica de acceso a la información catastral.

De toda la anterior normativa reseñada, se deduce un régimen restrictivo de acceso con relación a los datos catastrales protegidos, y el libre acceso



respecto a los demás datos, y además se deducen unas condiciones generales de acceso comunes a todos los datos que vienen determinadas por la utilización de los formatos disponibles, por las limitaciones derivadas de la propiedad intelectual (usos, cesiones, transformación..), por la prevalencia y obligatoriedad del acceso a la información catastral por la vía electrónica, así como por la observancia del requisito de la eficacia del funcionamiento del servicio y del perjuicio grave a los intereses o al cumplimiento de funciones de la Dirección General del Catastro, cuyo concepto se desarrolla reglamentariamente por el artículo 82 del citado Real Decreto 417/2006.

El acceso a la información catastral, en sentido amplio y con carácter general, no sólo se refiere al acceso a los datos que conforman la descripción catastral de los bienes inmuebles sino también, además, al acceso a los expedientes catastrales concluidos y a los expedientes en tramitación.

Así, por una parte, el acceso a la información catastral se refiere al acceso a los datos que conforman la descripción catastral de los inmuebles, es decir, a sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán, como determina el artículo 3 del citado texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, 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 de referencia, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero, así como la circunstancia de su coordinación (código registral) con el Registro de la Propiedad.

Por otra parte, el acceso a la información catastral abarca además, el acceso a los expedientes concluidos que cuenta con un régimen jurídico específico, con requisitos propios de legitimación, contenido en el artículo 81 del Real Decreto 417/2006, que establece que:

1. Tendrán derecho de acceso a los documentos que formen parte de expedientes concluidos en la fecha de la solicitud quienes hayan sido parte en los correspondientes procedimientos o hubiesen resultado afectados en sus derechos o intereses legítimos por las resoluciones adoptadas en ellos. No

obstante, todos tendrán derecho a acceder a la información que forme parte de los expedientes de aprobación de las Ponencias de valores.

2. Podrán, asimismo, acceder a los registros y documentos que formen parte de los expedientes concluidos, sin consentimiento del titular catastral ni de quien haya sido parte en los mismos, los órganos a que se refiere el artículo 53.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en las condiciones en él establecidas.

Por último, el régimen de acceso a los datos catastrales resulta también de aplicación en la puesta de manifiesto de los expedientes, en el correspondiente trámite de audiencia, en orden a la protección de datos.

28.2. Datos catastrales protegidos.

El artículo 51 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece que tienen la consideración de datos protegidos:

- Nombre, apellidos, razón social, código de identificación y domicilio de quienes figuren inscritos en el Catastro Inmobiliario como titulares.
- Valor catastral y los valores catastrales del suelo y, en su caso, de la construcción de los bienes inmuebles individualizados.

El artículo 52 del mismo texto legal establece que todos podrán acceder a la información de los inmuebles de su titularidad y a la información de datos no protegidos contenidos en el Catastro Inmobiliario. Es decir, se concluye el acceso del titular catastral a los datos de los inmuebles de su titularidad y el libre acceso respecto de los datos no protegidos de inmuebles de terceros. El titular catastral podrá actuar mediante representante o persona autorizada y tendrá acceso a todos los datos de los inmuebles de su titularidad, además de poder acceder a los Antecedentes del inmueble, con inclusión de los valores catastrales anteriores, si bien con exclusión de los datos de los titulares catastrales anteriores a él.

Por su parte, el artículo 53.1 establece el régimen jurídico de acceso a los datos catastrales protegidos, determinando que sólo podrá realizarse mediante



el consentimiento expreso, específico y por escrito del afectado, o cuando una ley excluya dicho consentimiento o la información sea recabada en alguno de los supuestos de interés legítimo y directo siguientes:

a) Para la ejecución de proyectos de investigación de carácter histórico, científico o cultural auspiciados por universidades o centros de investigación, siempre que se califiquen como relevantes por el Ministerio de Hacienda.

b) Para la identificación y descripción de las fincas, así como para el conocimiento de las alteraciones catastrales relacionadas con los documentos que autoricen o los derechos que inscriban o para los que se solicite su otorgamiento o inscripción, por los notarios y registradores de la propiedad, de conformidad con lo establecido en esta Ley y en la legislación hipotecaria. Asimismo los notarios podrán acceder a los acuerdos catastrales derivados de dichas alteraciones para su entrega, en su caso, a los interesados.

c) Para la identificación de las parcelas colindantes, con excepción del valor catastral de cada uno de los inmuebles, por quienes figuren en el Catastro Inmobiliario como titulares.

d) Por los titulares o cotitulares de derechos de trascendencia real o de arrendamiento o aparcería que recaigan sobre los bienes inmuebles inscritos en el Catastro Inmobiliario, respecto a dichos inmuebles.

e) Por los herederos y sucesores respecto de los bienes inmuebles del causante o transmitente que figure inscrito en el Catastro Inmobiliario.

Añade el artículo 53.2 que podrán acceder a la información catastral protegida, sin necesidad de consentimiento del afectado:

a) Los órganos de la Administración General del Estado y de las demás Administraciones públicas territoriales, la Agencia Estatal de Administración Tributaria y las entidades gestoras y servicios comunes de la Seguridad Social, con las limitaciones derivadas de los principios de competencia, idoneidad y proporcionalidad.

b) Las comisiones parlamentarias de investigación, el Defensor del Pueblo y el Tribunal de Cuentas, así como las instituciones autonómicas con funciones análogas.

c) Los jueces y tribunales y el Ministerio Fiscal.

d) Los organismos, corporaciones y entidades públicas, para el ejercicio de sus funciones públicas, a través de la Administración de la que dependan y siempre que concurren las condiciones exigidas en el párrafo a).

Por consiguiente, de la normativa anteriormente expuesta puede concluirse que a los datos catastrales protegidos del inmueble podrá acceder:

1. Por una parte, el titular catastral, su representante o persona autorizada por él. En el ámbito del acceso a la información catastral, se admite la actuación mediante un tercero: autorizado o representante del titular catastral.

El apoyo normativo de la Autorización se encuentra en el artículo 53.1 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que establece que *“el acceso a los datos catastrales protegidos sólo podrá realizarse mediante el consentimiento expreso, específico y por escrito del afectado...”*.

- Autorización: documento que, suscrito por el afectado (titular de los datos), contiene el consentimiento expreso y específico para que un tercero solicite y obtenga información catastral protegida del afectado: Autorización a favor de tercero para acceder a sus datos protegidos.
- Representación: acreditada por medio válido en Derecho (documento notarial, apoderamientos...).

No es válido para su utilización en el ámbito del acceso a la información el documento normalizado de representación, aprobado por Resolución de la Dirección General del Catastro de 10 de septiembre de 2020 (BOE del 21 de septiembre).

2. Por otra parte, sin necesidad del consentimiento del afectado, se ampara normativamente el acceso a los datos catastrales protegidos, en los siguientes supuestos:

- Exclusión por Ley del consentimiento del afectado para acceder a sus datos.

- Supuestos de interés legítimo y directo, establecidos por el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.



- Acceso de Administraciones y entidades públicas, con las limitaciones derivadas de los principios de competencia, idoneidad y proporcionalidad (definidos en el artículo 80 del Real Decreto 417/2006).

Mención particular merece el régimen de acceso al valor de referencia, que forma parte de la descripción catastral del inmueble (artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario). El valor de referencia no tiene carácter de dato personal y puede ser objeto de consulta permanente en la Sede Electrónica del Catastro.

Así, establece la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que en los 20 primeros días del mes de diciembre, la Dirección General del Catastro publicará en el Boletín Oficial del Estado anuncio informativo para general conocimiento de los valores de referencia de cada inmueble que, al no tener condición de datos de carácter personal, podrán ser consultados de forma permanente a través de la Sede Electrónica del Catastro.

Por consiguiente, no es un dato catastral protegido, no tiene carácter de dato personal y su consulta es de acceso libre, previa identificación del solicitante. La consulta del valor de referencia se realiza de forma individualizada para cada inmueble y referida a una fecha determinada. Obtenida la consulta, puede obtenerse el certificado del valor de referencia.

28.3. La certificación catastral descriptiva y gráfica.

Los certificados catastrales, según establece el artículo 83 del citado Real Decreto 417/2006, *“contendrán, al menos, los siguientes datos y circunstancias: a) El nombre y apellidos o razón social o denominación completa, número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero, y domicilio fiscal del interesado. b) La finalidad para la que se solicita. c) Los elementos de la descripción catastral del inmueble o inmuebles que deban ser certificados, con inclusión, en su caso, de su representación gráfica, o alternativamente expresión de la inexistencia de la información que se solicita en la base de datos catastral. d) Lugar, fecha y firma del funcionario que lo expida.”*

Por su parte, el artículo 84 del mismo texto normativo señala que *los certificados catastrales, que deberán ser congruentes con lo solicitado, tendrán exclusivamente carácter informativo y reflejarán los datos existentes en la base de datos catastral, en los documentos catastrales o en los que hubieran sido aportados por los interesados o por terceros. Añade, además que los certificados catastrales tendrán validez durante un año a partir de la fecha de su expedición, siempre que durante ese plazo no se produzcan modificaciones en las circunstancias determinantes de su contenido.*

No cabe interponer recurso alguno contra los certificados expedidos, fundado en error o inexactitud en la descripción catastral de los inmuebles a los que se refiera. La rectificación de los datos que formen parte del contenido del certificado únicamente podrá realizarse mediante los procedimientos de incorporación establecidos en el Título II del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario así como por los de revisión de actos que sean procedentes.

Por último, establece el artículo 75 del Real Decreto 417/2006 que *“La entrega de la información catastral se realizará en un plazo no superior a veinte días hábiles, contados a partir del momento de la recepción de la solicitud de información. Cuando se trate de solicitudes de información extensa o compleja este plazo podrá ampliarse en otros veinte días, previa notificación al interesado”.*

Las certificaciones catastrales reflejan la constancia en el Catastro Inmobiliario de los datos físicos, jurídicos y económicos de los bienes inmuebles.

Las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas contienen los datos de carácter físico, jurídico y económico del bien inmueble al que se refieren, junto con su representación gráfica. De conformidad con la normativa catastral, este tipo de certificaciones deberán incorporarse en todos los documentos autorizados por notarios en los que se contengan hechos, actos o negocios jurídicos que puedan dar lugar a modificaciones en el Catastro Inmobiliario (cambios de titularidad, alteraciones físicas de los bienes inmuebles...), así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por la ley. El documento electrónico de la certificación contiene como anexo un fichero con las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la parcela.

Además de la certificación catastral descriptiva y gráfica pueden expedirse certificaciones catastrales literales, que contienen datos alfanuméricos sobre los bienes inmuebles (titularidad, localización, referencia catastral, superficie, uso, cultivos, antigüedad, valor catastral, etc...).

Estas certificaciones literales pueden ser:

- Certificación de un solo bien inmueble, urbano o rústico.
- Certificación de todos los bienes inmuebles urbanos o rústicos de un titular en todo el territorio nacional, excepto País Vasco y Navarra.
- Certificación de referencia catastral.
- Certificación negativa.

28.4. La tasa de acreditación catastral.

El artículo 61 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece que la tasa de acreditación catastral es un tributo estatal que grava la expedición de documentos por la Dirección General del Catastro, a petición de parte.

Constituye su hecho imponible, según establece el artículo 62 del citado texto normativo, la expedición por la Dirección General del Catastro o por las Gerencias del Catastro, a instancia de parte, de certificaciones en las que figuren datos que consten en el Catastro Inmobiliario así como por la expedición de copia de los siguientes documentos:

- a) Ortofotografía.
- b) Fotografía aérea.
- c) Cartografía.
- d) Información alfanumérica digital.
- e) Copias de información no gráfica de expedientes.

La expedición de las certificaciones y documentos a que se refiere el apartado anterior no quedará sujeta a dicha tasa cuando su obtención se produzca directamente por medios telemáticos.

El artículo 64 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece que son sujetos pasivos de la tasa de acreditación catastral las personas naturales y jurídicas, y las comunidades y entidades sin personalidad que soliciten el correspondiente documento o certificación catastral.

La exención de la tasa de acreditación catastral se regula en el artículo 64 de dicho texto refundido que determina que estarán exentos de la tasa de acreditación catastral la Administración General del Estado, las Administraciones de las comunidades autónomas, las entidades que integran la Administración local y los demás entes públicos territoriales e institucionales, cuando actúen en interés propio y directo para el cumplimiento de sus fines, siempre que necesiten disponer de información catastral para el ejercicio de sus competencias. Estas exenciones se concederán previa petición de la entidad interesada, que deberá acreditar la concurrencia de los requisitos anteriormente indicados.

Estas mismas entidades estarán exentas cuando la información catastral solicitada se destine a la tramitación de procedimientos iniciados a instancia de parte que tengan por objeto la concesión de ayudas y subvenciones públicas.

Asimismo, gozarán de exención:

a) Las instituciones que soliciten la información catastral para la tramitación de los procedimientos de asistencia jurídica gratuita.

b) Los notarios y registradores de la propiedad, en los casos previstos en el título V, respecto a datos necesarios para la constancia documental de la referencia catastral.

c) Las entidades que hayan firmado con la Dirección General del Catastro un convenio o acuerdo de colaboración para el mantenimiento, actualización o generación de la información catastral.

Establece el artículo 65 del texto refundido que la tasa de acreditación catastral se devengará en el momento de la entrega del documento solicitado por el sujeto pasivo, sin perjuicio de la posibilidad de exigir su depósito previo.

Los artículos 67, 68 y 69, por su parte, establecen que la liquidación y gestión de la tasa de acreditación catastral corresponde a la Dirección General del Catastro o las Gerencias del Catastro y que el pago de la tasa se justificará en el momento de la entrega del documento.

Por último, hay que señalar que las cuantías de la tasa de acreditación catastral para cada producto se encuentran publicitadas en el Portal de la Dirección General del Catastro, siendo objeto de actualización por Ley. Estas cuantías, según establece el artículo 69 del texto refundido se incrementarán cuando incorporen algún dato referido a una fecha anterior en más de cinco años al momento de la solicitud. Asimismo, *cuando la obtención del producto solicitado requiera procesar información catastral mediante procedimientos informáticos no estandarizados o distintos de los adecuados para la obtención de los productos descritos en el apartado anterior, la cuantía de la tasa se determinará por agregación de determinados componentes.*

Entre otros, los productos sujetos a la tasa de acreditación catastral, son: ortofotos, fotografías aéreas, cartografía (en papel y digitalizada, urbana y rústica), información alfanumérica digital, copias de información no gráfica de expedientes, certificaciones catastrales literales, descriptivas y gráficas...

28.5. La atención al ciudadano en el Catastro.

La atención al ciudadano en el Catastro se realiza a través de tres canales diferentes:

1. Canal telemático: Atención telemática en la Sede Electrónica del Catastro (SEC), poniendo a disposición de los ciudadanos herramientas de la SEC como el asistente de declaraciones y el asistente gráfico y presentación de escritos.

2. Canal telefónico: Atención telefónica por la Línea Directa del Catastro y por las Gerencias del Catastro, con cita previa.

3. Canal presencial: Atención presencial en Gerencias, con o sin cita previa.

4. Por último, canal por videoconferencia: Servicio CADI (CATASTRO DIRECTO).

Así, se pueden diferenciar distintos niveles de atención:

En primer lugar, la atención telefónica a través del servicio de Línea Directa del Catastro, que resuelve consultas catastrales y ofrece citas telefónicas y presenciales con las Gerencias, así como cita para atención por videoconferencia.

En segundo lugar, la atención telefónica que se atiende por los funcionarios de las Gerencias del Catastro en relación con consultas planteadas por los ciudadanos.

En tercer lugar, la atención presencial con cita previa o sin ella para trámites que requieran una atención presencial o una atención especializada prestada por los técnicos de las Gerencias del Catastro y la atención presencial sin cita, exclusivamente para la presentación/registro de documentación.

Se añade a lo anterior la atención por videoconferencia, con cita previa, por parte de las Gerencias.

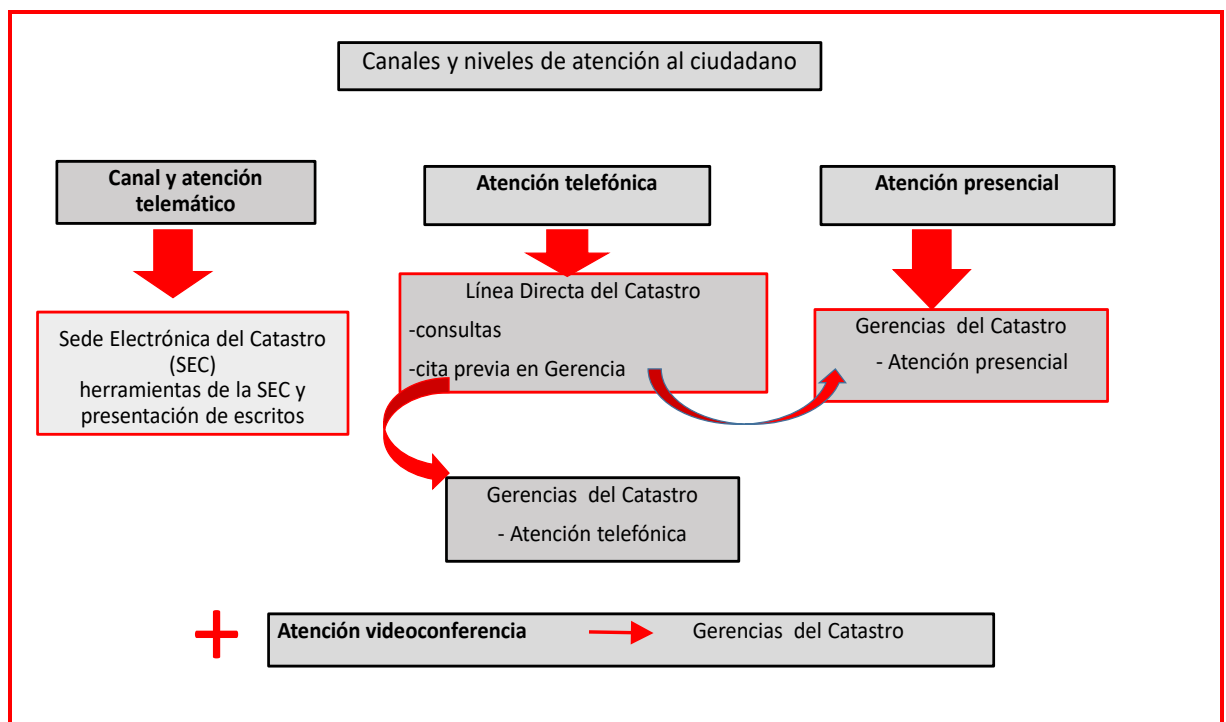


Figura 28.5 Niveles de Atención

28.6. La atención presencial.

La atención presencial al ciudadano se realiza en las Gerencias del Catastro, ya sea con cita previa o sin ella. La cita previa podrá ser concertada a través de la Línea Directa del Catastro.

En las Gerencias del Catastro se prestarán, entre otros, los servicios de:

- Información, tanto de carácter general como respecto a inmuebles concretos, respetando las limitaciones establecidas para el acceso a los datos catastrales protegidos.
- Asesoramiento y asistencia para el cumplimiento de las obligaciones con el Catastro, así como para la presentación de todo tipo de documentación.
- Expedición de certificados (literales y gráficos) de los datos que consten en el Catastro, solicitados presencialmente o por correo convencional.
- Emisión de cartografía (en soporte papel y digitalizada), ortofotografías (en soporte papel y digitalizadas) y otros documentos, como la copia de expedientes concluidos.
- Recepción y tramitación de los escritos presentados de manera presencial o enviados por correo convencional.
- Asistencia en la identificación de bienes inmuebles en la cartografía catastral
- Acceso telefónico y telemático gratuito para contactar con la Línea Directa del Catastro y acceder a los Servicios Electrónicos del Catastro.

28.7. La Línea Directa del Catastro.

La Dirección General del Catastro, viene prestando desde 1997 un servicio centralizado de atención telefónica denominado Línea Directa del Catastro, que facilita el acceso a la información catastral, acerca el Catastro a

los ciudadanos y evita en muchos casos desplazamientos innecesarios a las Gerencias del Catastro. Unido a este servicio de información, se ofrece la posibilidad de concertar citas previas en las Gerencias del Catastro para ser atendido por personal técnico cualificado en aquellos casos en los que se requiere una información más especializada.

En la Línea Directa del Catastro se prestan los siguientes servicios:

- Información general y particular de inmuebles y expedientes.
- Asesoramiento sobre obligaciones con el Catastro.
- Resolución de incidencias sobre servicios electrónicos.
- Cita previa, telefónica o presencial en las Gerencias del Catastro.
- Cita videoconferencia. Servicio CATASTRO DIRECTO (CADI).
- Cooperación con los Ayuntamientos durante el período voluntario y ejecutivo del IBI.
- Colaboración con la Agencia Tributaria en la Campaña IRPF.

Además de la atención telefónica prestada por la Línea Directa del Catastro, por esta se atiende también consultas telemáticas, a través del servicio CONTACTENOS, servicio disponible para enviar consultas, sugerencias o incidencias.

28.8 Los Puntos de Información Catastral.

Los Puntos de Información Catastral son centros de prestación de servicios catastrales, autorizados por la Dirección General del Catastro y ubicados en entidades públicas.

El marco normativo de los Puntos de Información Catastral lo constituye el artículo 72 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y la Resolución de 15 de enero de 2019, de la Dirección General del Catastro por la que se aprueba el régimen de establecimiento y funcionamiento de los Puntos de Información

Catastral, que deroga la Resolución de la Dirección General del Catastro de 24 de noviembre de 2008 por la que se aprueba el régimen de funcionamiento de la Oficina Virtual del Catastro y de los Puntos de Información Catastral, en lo que se refiere al régimen jurídico de los Puntos de Información Catastral.

El artículo 72. 1 del citado Real Decreto 415/2006 establece que *“La información catastral podrá difundirse, mediante los puntos de información catastral, por las Administraciones, corporaciones o entidades a las que se refiere el artículo 4 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario cuya competencia se desarrolle en el territorio de régimen común, previa autorización de la Dirección General del Catastro que, mediante resolución, determinará las condiciones de establecimiento de aquéllos, así como el catálogo de los servicios que prestarán”*.

De conformidad con la citada Resolución de 15 de enero de 2019, en los Puntos de Información Catastral (PIC), se pueden prestar los siguientes servicios:

a) Servicio de consulta de datos catastrales no protegidos, certificación de la referencia catastral y consulta de cartografía.

b) Servicio de consulta y certificación de datos catastrales protegidos, por los titulares catastrales, sus representantes o personas autorizadas por ellos.

c) Servicio de certificación negativa de bienes inmuebles o de la circunstancia de no figurar como titular catastral.

d) Servicio de consulta para los titulares catastrales sobre información relativa a las solicitudes de ayuda de la última campaña de la Política Agrícola Común (PAC) con relación a las parcelas rústicas de su titularidad declaradas en aquellas solicitudes.

e) Servicio de consulta y certificación de datos catastrales protegidos por parte de titulares catastrales de las parcelas colindantes, titulares o cotitulares de derechos reales, de arrendamiento y aparcería así como por parte de herederos y sucesores en los términos establecidos en el artículo 53.1 c), d) y e) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto



Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en las condiciones fijadas por la Dirección General del Catastro.

f) Servicio de notificación de acuerdos catastrales, tanto por comparecencia electrónica si el interesado aporta la clave concertada recibida al efecto, como por comparecencia presencial ante el Punto de Información Catastral.

g) Servicio de recepción, digitalización y registro de escritos y documentación relativa a los procedimientos catastrales o con incidencia en el ámbito de actuación del Catastro Inmobiliario, empleando los sistemas informáticos de la Dirección General del Catastro. En todo caso, se observarán las instrucciones, circulares y criterios técnicos y de seguridad dictados por la citada Dirección General.

h) Servicios integrales de información, así como de asistencia al ciudadano, en particular en la confección de declaraciones y en la utilización del asistente gráfico.

i) Servicio de presentación electrónica de declaraciones catastrales en nombre del interesado, por funcionario público habilitado para ello.

j) Servicio de concertación de cita previa para ser atendido en las Gerencias.

k) Cualquier otro servicio que pueda implantarse en los términos que se establezcan mediante Resolución aprobada al efecto por el Director General del Catastro.

Podrán solicitar el establecimiento de un Punto de Información Catastral las Administraciones, entidades y corporaciones públicas, a las que se refiere el artículo 4 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, cuya competencia se desarrolle en el territorio de régimen fiscal común, según establece el artículo 72 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril.

Mediante solicitud de la Administración General del Estado, podrá autorizarse el establecimiento de Puntos de Información Catastral ubicados fuera del territorio de régimen fiscal común, si bien estos Puntos de Información Catastral deberán ubicarse en una sede de la Administración solicitante.



Por otra parte, podrá autorizarse el establecimiento de Puntos de Información Catastral en las sedes de las Misiones diplomáticas de España en el exterior previa solicitud de la Administración General del Estado.

La solicitud de establecimiento de un Punto de Información Catastral deberá formularse por quien ostente la representación de la entidad interesada. La solicitud podrá referirse a tantos Puntos de Información Catastral como se desee, dependiendo del ámbito territorial o de las necesidades a satisfacer por la entidad interesada.

En dicha solicitud se detallarán los medios materiales de que dispone la Administración, entidad o corporación pública solicitante, así como el lugar habilitado para su instalación, propuesto por la entidad, que deberá ser adecuado a la prestación de este servicio. En la citada solicitud se indicarán los medios personales dedicados a la atención del Punto de Información Catastral, consignándose en ella los datos identificativos del personal que ejercerá las funciones de gestor del Punto de Información Catastral, solicitándose simultáneamente su registro de usuario PIC en la Sede Electrónica del Catastro.

Podrán ser usuarios registrados para la prestación de servicios a través de un Punto de Información Catastral los empleados públicos de la entidad que mantengan una relación funcionarial o laboral estable con la misma.

En la solicitud se indicarán los servicios que la entidad interesada quiera prestar a través del Punto de Información Catastral que, como mínimo, serán los establecidos en las letras a), b), c) y d) del apartado segundo de la de la citada Resolución.

En cuanto a las condiciones de acceso a los servicios prestados, establece la señalada Resolución de 15 de enero de 2019 lo siguiente:

1. Acceso a datos protegidos por el titular catastral. Se requiere una solicitud formal del titular catastral del inmueble, su representante o persona autorizada por él, acreditándose debidamente la representación y, en su caso, la autorización. La solicitud de la información debe formularse en el modelo que estará a disposición de los interesados en los Puntos de Información Catastral y en el Portal de Internet de la Dirección General del Catastro.



El empleado que actúe como usuario registrado del Punto de Información Catastral verificará la autenticidad de la autorización y la suficiencia de la representación.

2. Acceso a datos protegidos de terceros. Se podrá atender en el PIC las solicitudes de datos protegidos de terceros formuladas por quienes se amparen en alguno de los supuestos de interés legítimo y directo establecidos en el artículo 53.1.c), d) y e) del citado texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en caso de que el PIC tenga autorizada la prestación de los servicios establecidos en la letra e) y de conformidad con los Protocolos que elabore la Dirección General del Catastro para cada supuesto concreto.

3. Acceso a datos catastrales no protegidos. Tratándose de datos catastrales no protegidos, el interesado sólo tendrá que solicitar la información, sin que sea exigible formalidad alguna.

Por otra parte, la Dirección General del Catastro suministrará gratuitamente la información catastral a través del Punto de Información Catastral, sin perjuicio de que las Administraciones Públicas territoriales responsables de la gestión del Punto de Información Catastral, con relación a los servicios establecidos en el apartado segundo, letras a), b), c) d) y e) de esta Resolución, puedan establecer una contraprestación económica por la expedición de la información, cuyo objeto y denominación no podrán coincidir con los de la tasa de acreditación catastral y cuyo importe será fijado por la entidad, de conformidad con su normativa específica de aplicación. La contraprestación económica que puedan establecer las restantes entidades gestoras de Puntos de Información Catastral por la prestación de aquellos servicios no podrá ser superior a la cuantía de la tasa de acreditación catastral ni su denominación podrá coincidir con la de ésta.

La Dirección General del Catastro difundirá a través de su Portal de Internet y de la Sede Electrónica del Catastro la localización de todos los Puntos de Información Catastral autorizados, pudiendo añadir información sobre aquellas condiciones relevantes para la prestación del servicio, como la referente a los horarios en que esté disponible o la contraprestación económica que pueda suponer su utilización.

La Administración, entidad o corporación pública autorizada publicará la existencia del Punto de Información Catastral y su ubicación en su Portal, así como en todos aquellos medios que considere adecuados para la máxima difusión de este servicio. Igualmente identificará el Punto de Información Catastral en la sede donde se encuentre mediante un cartel, que deberá ocupar un lugar visible y que se confeccionará según las especificaciones publicadas en el Portal de Internet de la Dirección General del Catastro.

La Dirección General del Catastro promoverá la formación de los usuarios PIC propuestos por la entidad interesada una vez que sean autorizados, con carácter previo a la prestación de los servicios a través del Punto de Información Catastral, así como la formación continua y periódica de todos los usuarios-PIC, mediante la elaboración de programas específicos de formación.

Las Administraciones, entidades y corporaciones públicas autorizadas para la prestación de servicios a través de un Punto de Información Catastral tendrán la condición de entidad encargada del tratamiento de información en los términos que establece el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, General de Protección de Datos y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y responderán especialmente por el acceso no autorizado a datos de carácter protegido, así como por el tratamiento y uso no permitido o indebido de la información a la que accedan y, en general, por la vulneración de los derechos de propiedad intelectual que correspondan a la Administración General del Estado. Además, podrá exigirse la correspondiente responsabilidad personal derivada de los accesos no autorizados a los datos y de los usos indebidos de estos.

Las Administraciones, entidades, corporaciones públicas que presten servicios a través de un Punto de Información Catastral, deberán disponer de los controles oportunos que garanticen el cumplimiento de lo dispuesto en la normativa de protección de datos de carácter personal.

Por su parte, la Dirección General del Catastro dispondrá de los mecanismos de control que permitan conocer en todo momento los accesos



realizados a la Sede Electrónica del Catastro a través de un Punto de Información Catastral por todos los usuarios PIC registrados.

La Administración, entidad o corporación pública responsable del Punto de Información Catastral deberá facilitar en todo momento a la Dirección General del Catastro toda la información que le sea recabada por ésta, a fin de comprobar el correcto funcionamiento del servicio y, en particular, el cumplimiento de las normas de protección de datos y de la propiedad intelectual.

Mediante resolución motivada, previa audiencia a la Administración, entidad o corporación pública responsable del Punto de Información Catastral, la Dirección General del Catastro podrá suprimir el PIC, suspender el servicio o bloquear el usuario-PIC, según proceda, por incumplimiento de las condiciones y requisitos establecidos en la citada Resolución de 15 de enero de 2019, así como por la prolongada inactividad o por otros motivos que resulten aplicables.

Por último, ha de señalarse que los Convenios que voluntariamente se suscriban entre la Dirección General del Catastro y las entidades colaboradoras incluirán una cláusula de establecimiento de Punto de Información Catastral, en las condiciones establecidas en la Resolución de 15 de enero de 2019. Sin embargo, la resolución o extinción de un Convenio con cláusula de establecimiento de un Punto de Información Catastral no determina la supresión del mismo que mantendrá las funciones que tuviese autorizadas, no condicionándose su mantenimiento al del propio Convenio.



Bibliografía.

- Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.
- Real Decreto 417/2006 de 7 de abril, por el que se aprueba el desarrollo reglamentario de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- Contenidos Portal de la Dirección General del Catastro.

Tema 29 El Portal y la Sede Electrónica del Catastro. El Portal del Catastro. La Sede Electrónica del Catastro. Productos, servicios y procedimientos electrónicos. Documento y expediente electrónico en el Catastro. Los certificados catastrales electrónicos. Servicios de descarga de información

29.1. El Portal y la Sede Electrónica del Catastro.

El portal de internet de la Dirección General de Catastro (DGC) es el punto de acceso electrónico cuya titularidad corresponde a la Dirección General de Catastro y que se encuentra accesible a través de la dirección web <https://www.catastro.minhfp.es>.

En el portal de la Dirección General de Catastro se ofrece información institucional como puede ser su organigrama, plan estratégico, carta de servicios, información de convocatorias de empleo público y contratación, así como obligaciones, derechos, competencias y usos en relación al Catastro Inmobiliario, por último el portal ofrece un canal de entrada de quejas y sugerencias.

Desde el propio portal se puede acceder a la Sede Electrónica de Catastro (en adelante SEC), si bien esta tiene su propia dirección web: <http://www.sedecatastro.gob.es>.

El funcionamiento de la SEC, anteriormente denominada Oficina Virtual del Catastro (en adelante OVC), está regulado por la Resolución de 24 de noviembre de 2008, de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueba el régimen de funcionamiento de la Sede Electrónica del Catastro y de los Puntos de Información Catastral.

La SEC fue creada mediante la Orden EHA/3408/2009, de 17 de diciembre, por la que se crean sedes electrónicas en el Ministerio de Economía y Hacienda.



29.2. El Portal del Catastro.

A través del portal de la Dirección General de Catastro se ofrece, en primer lugar, una zona central que ofrece acceso a otros sitios web o información sobre ubicación y contacto con los distintos servicios de atención catastrales:

- La Sede Electrónica de Catastro
- El servicio de atención telefónica de la Línea Directa de Catastro que permite al ciudadano consultar información, la asistencia y la obtención de cita previa.
- El servicio de atención por Videoconferencia, denominado Catastro Directo (CADI).
- Los Puntos de Información Catastrales (PIC).
- Los servicios catastrales a los que un ciudadano puede acceder en Ayuntamientos y Diputaciones.
- Y las oficinas territoriales o gerencias del Catastro.

Además, se pueden conocer las últimas novedades incorporadas al Portal, descritas de forma breve junto con su fecha de publicación

El portal presenta en su lado izquierdo un menú con acceso a la información fundamental contenida en el portal dividida en los siguientes bloques:

- La descripción y funciones del Catastro, así como su organigrama, plan estratégico, carta de servicios, principal normativa y preguntas frecuentes, entre otros aspectos de carácter organizativo.
- Descripción de la información alfanumérica y de cartografía catastral correspondiente a todos los bienes inmuebles en el ámbito de competencia de la Dirección General del Catastro, y que se suministra en forma de productos catastrales o de servicios, preferentemente, a través de la Sede Electrónica del Catastro, pero también a través de las Gerencias del Catastro y los Puntos de Información Catastral.
- Estadísticas catastrales y tributarias del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.



- El conjunto de números publicados desde 1989 de la revista semestral CT Catastro cuyo fin es fomentar la actividad investigadora en materia de Catastro Inmobiliario y en disciplinas concurrentes. Estas publicaciones se ofrecen en formato PDF. Así como el acceso a la biblioteca de la Dirección General del Catastro a través de la que es posible consultar el fondo bibliográfico que cuenta con más de 3.000 volúmenes relacionados con: catastro, derecho tributario, imposición local, valoraciones inmobiliarias y vivienda.
- Información de los procedimientos y trámites ofrecidos para el cumplimiento de la obligación de incorporación de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario así como la de las alteraciones de sus características. Entre estos procedimientos destacan las declaraciones realizadas por los/las titulares catastrales, las comunicaciones realizadas por notarios y registradores de la propiedad, Ayuntamientos, Agencia Estatal de Administración Tributaria y otras Administraciones, así como las solicitudes que deben realizarse en los supuestos contemplados legalmente.
- La sección relativa a la colaboración administrativa contiene toda la información relativa a una actividad que es esencial en la gestión del Catastro para conseguir su permanente actualización. En esta colaboración la Dirección General de Catastro suministra y es suministrada de información a partir de una relación con los agentes colaboradores, entre los que destacan, los notarios y registradores, las administraciones públicas, los ayuntamientos y otras entidades públicas gestoras del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, las administraciones tributarias y las administraciones competentes en los procedimientos de concentración parcelaria, deslinde administrativo, expropiación forzosa y en la aprobación de actos de planeamiento y de gestión urbanísticos.

Para poderse llevar a cabo esta colaboración en múltiples ocasiones se suscriben convenios de colaboración con administraciones, entidades o corporaciones públicas, así como con otros sujetos de derecho privado, de conformidad con la normativa de aplicación.

Cabe destacar también la función realizada por los Puntos de Información Catastral, centros, autorizados por la Dirección General del Catastro y ubicados en entidades públicas para la prestación de servicios catastrales accesibles por localización a toda la ciudadanía.

- Se ofrece información detallada de las herramientas y sistemas de información habilitados para llevar a cabo la colaboración, teniendo en cuenta que el mantenimiento de la información catastral se realiza en base a diferentes escenarios de colaboración, que serán descritos en el siguiente punto.

Una relación de colaboración fundamental es la que se lleva a cabo entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, y en particular aquella que se lleva a cabo con el objeto de conseguir la coordinación entre ambas, consistente en la incorporación de la representación gráfica catastral (RGC) a una finca inscrita lo que presumirá ciertos a todos los efectos legales los datos de delimitación, ubicación y superficie de esta representación gráfica.

Con objeto de comunicar y dar a conocer el proceso de coordinación entre Catastro y Registro y hacer llegar toda la información relativa a herramientas, informes, documentación, terminología y procedimientos utilizados para llevar a cabo esta importante labor conjunta, se publican a partir de la respectiva sección del Portal (https://www.catastro.meh.es/asistente_catreg/asistente_catreg.html) los inmuebles sobre coordinaciones de parcelas con una actualización en tiempo real, así como información general y específica para el distinto público interesado: ciudadanos, técnicos y fedatarios, así como un glosario de términos que facilita la comprensión de toda la información ofrecida.

Se ofrece información sobre la actividad que realiza la Dirección General de Catastro en proyectos internacionales y las organizaciones en las que participa, con especial relevancia, el Comité Permanente sobre el Catastro Iberoamericano y el Comité Permanente sobre el Catastro en la Unión Europea.

A través del portal, la Dirección General del Catastro, como centro directivo integrado en la Secretaría de Estado de Hacienda del Ministerio de Hacienda y Función Pública informa de los medios que ofrece para la

presentación de quejas y sugerencias, que tramita a través del Consejo para la Defensa del Contribuyente, existiendo unidades receptoras de las mismas en todas las Gerencias del Catastro y en los Servicios Centrales.

En el menú de la banda superior se ubica la información de contenido de carácter más general:

- Un mapa web, que actúa a modo de índice de acceso al contenido en su primer nivel.
- Información sobre las obligaciones en materia de Accesibilidad que todos los sitios web de la administración deben cumplir de conformidad con el Real Decreto 1112/2018, de 7 de septiembre
- Información sobre los medios puestos a disposición de los ciudadanos administraciones y empresas para comunicar sus consultas, sugerencias e incidencias, además del acceso a documentos que recopilan el conjunto de aquellas preguntas o dudas frecuentes en la relación con Catastro, con el objetivo de ofrecer una vía rápida para resolver las dudas.

Igualmente en la banda inferior se ofrece:

- Una guía de navegación en un formato más extenso y descriptivo que el mapa de web.
- Un aviso legal sobre el uso que puede realizarse del contenido publicado a través del Portal
- La publicación del calendario de días inhábiles a efectos de cómputos de plazos, según determina el artículo 30.7 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

29.3. La Sede Electrónica del Catastro.

La Sede Electrónica del Catastro es la ventanilla telemática de la Dirección General del Catastro para la atención al usuario. A través de la SEC los ciudadanos, empresas, las Administraciones públicas, la Administración de

Justicia y las demás Instituciones colaboradoras, como los notarios y registradores de la propiedad, pueden relacionarse con la DGC, y a su vez, le permite ejercer sus competencias en relación con el derecho de éstos a relacionarse con las Administraciones Públicas por medios electrónicos.

La normativa reguladora relativa a la Sede Electrónica del Catastro (SEC) puede consultarse en la dirección web: <https://www.catastro.minhap.es/ayuda/normativasec.htm>

La SEC también es el canal por el que la DGC intercambia grandes volúmenes de información con diferentes agentes colaboradores, que son a su vez, proveedores y consumidores de la información catastral.

Son proveedores de información:

- Ciudadanos que presentan declaraciones.
- Entidades locales acogidas al deber de declarar o a convenios de colaboración.
- Notarios y Registradores acogidos al deber de declarar.

Son consumidores de información:

- Ciudadanos: identificación de inmueble y certificados.
- Ayuntamientos: para gestión tributaria y urbanística.
- AGE y CCAA: políticas de base territorial, gestión tributaria.
- Fedatarios: identificación de fincas y referencias catastrales.
- Juzgados y Tribunales: ejecución de sentencias y elemento de prueba.

La SEC se constituye como una aplicación web que permite la recuperación de información de la Base de Datos Catastral (BDC), así como alterar e incluir nueva información a través de los servicios que proporciona y que se dividen en dos grandes familias, en función de sus destinatarios:

- Servicios interactivos y servicios web ofrecidos a ciudadanos, empresas y profesionales, que pueden requerir distintos niveles de autenticación, o

ser de acceso libre, en función de la naturaleza de la información a la que se accede.

- Servicios interactivos y servicios web a instituciones y colaboradores registrados. Actualmente existen en torno a 70.000 usuarios registrados.

Para poder atender tanto al alto número de usuarios registrados como a los ciudadanos, la SEC dispone de un sistema para el registro y administración de usuarios colaboradores externos e internos, y un sistema para la gestión de las incidencias interpuestas por los mismos que esta accesible a través del enlace Contáctenos de la propia SEC

(<https://www.catastro.minhap.es/ayuda/EnsConInfCont.html>).

La sede, además de como ventanilla telemática, actúa como sistema de conexión o punto de intercambio de información entre los sistemas informáticos de la DGC y los sistemas de otras entidades colaboradoras como son los ayuntamientos, CCAA, juzgados y tribunales, y la propia Administración General del Estado.

Los sistemas de interconexión más habituales en la DGC siguen uno de los tres escenarios de colaboración siguientes:

- Sistemas desconectados. Mediante el intercambio de ficheros XML, válidos conforme al esquema formalmente aprobado en el correspondiente formato de intercambio. Los formatos de intercambio utilizados se describe en el apartado formatos de intercambio.
- Sistemas conectados. Mediante el acceso directo a las propias aplicaciones catastrales servidas desde el escritorio de aplicaciones catastrales. Válido para entidades colaboradoras en el mantenimiento Catastral que acceden directamente a las aplicaciones del Sistema de Información Catastral, como son SIGECA, SIGCA o SAUCE.
- Sistemas interconectados. Mediante protocolos de servicios web de consulta y actualización de información, tomando como base los formatos de intercambio que pueden ser consultados en la sección del Portal de la DGC

(https://www.catastro.meh.es/esp/formatos_intercambio.asp?var=menuleft4). Se describe en mayor detalle en el apartado de Servicios Web.

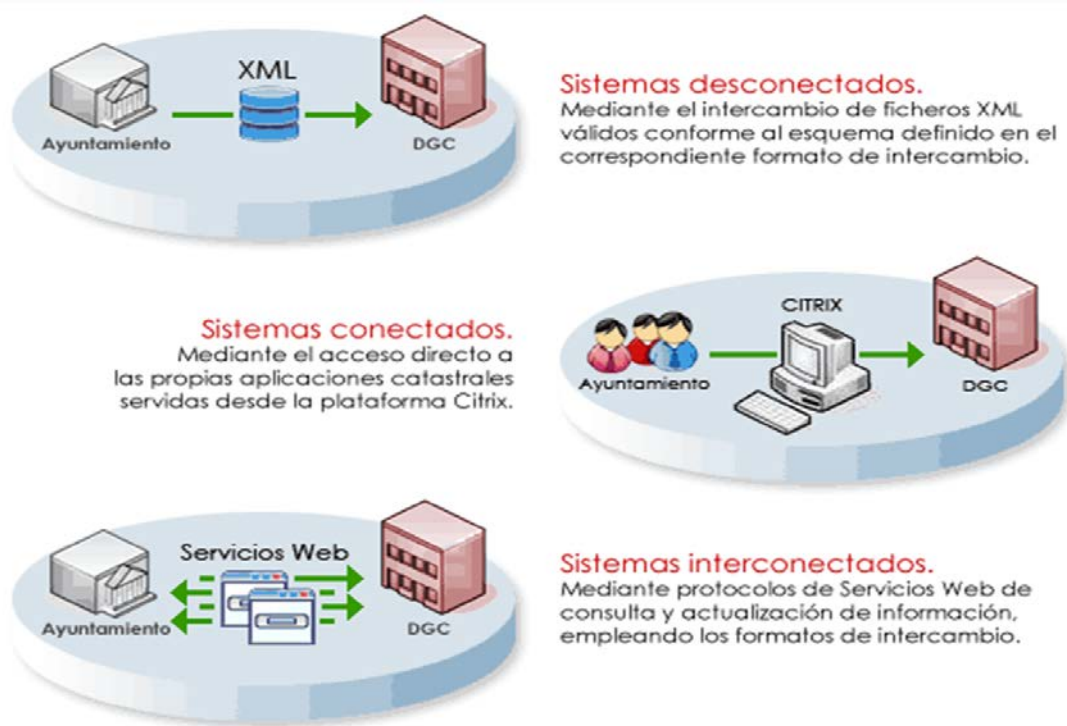


Figura 29.1 Modelos de interconexión de sistemas de información

El mejor método de interconexión se define en base a las condiciones tecnológicas de las partes que colaboran, lo que determina las características del servicio, no existiendo una relación directa entre escenarios y amparo jurídico en base al cual se realiza la colaboración. En cualquier caso, todos los escenarios asumen que la información catastral es la información maestra, debiendo ser actualizada de acuerdo con la legislación vigente.

En particular, para la interconexión con la SEC los dos modelos más utilizados son el de sistemas desconectados y el de interconectados. En particular es importante destacar el Sistema de comunicación ofrecido a los Fedatarios públicos, registradores de la propiedad y notarios, y que permite el envío de comunicaciones de alteraciones de tipo jurídico y físico, la remisión de información y la coordinación de fincas registrales y parcelas catastrales.

29.4. Productos, servicios y procedimientos electrónicos.

A continuación, se describen los productos ofrecidos a través de la SEC. Es importante destacar que la mayoría de los productos, se ofrecen tanto, a través de servicios de tipo interactivo o disponibles mediante acceso a la página web de la SEC, como a través de servicios web que pueden ser utilizados por empresas y administraciones públicas para poner disponible la información catastral en sus aplicaciones informáticas.

Para facilitar a los ciudadanos, titulares, empresas y agentes colaboradores el acceso y localización de los servicios que necesitan en su relación con la Dirección General de Catastro se presenta un Asistente en la Comunicación Catastro – Ciudadano, en el que a través de un conjunto de preguntas y posibles respuestas se le guía hasta la sección de la sede donde puede realizar el trámite o acceder a la información. En algunas ocasiones, y si es lo más apropiado, para darle un buen servicio, se le redirige a los teléfonos de atención de la Línea Directa de Catastro o a la solicitud de cita previa.



Figura 29.2 Asistente de Comunicación Catastro – Ciudadano

Como un asistente especializado, se presenta accesible también el Asistente de Coordinación Catastro-Registro, cuyo objetivo es hacer llegar a administraciones, ciudadanos, técnicos y fedatarios públicos, la información relacionada con la coordinación, detallando aspectos fundamentales de las herramientas, informes, documentación, terminología y procedimientos inherentes al proceso de coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad.



Figura 29.3 Asistente de Coordinación Catastro – Registro

En todo caso, cuando la información catastral se obtiene a través de la Sede Electrónica del Catastro no está sujeta al pago de tasa.

Es importante destacar que el acceso a los datos catastrales protegidos (titularidad, valor catastral) estará restringido a:

- Quienes cuenten con el consentimiento expreso y por escrito de los/las titulares catastrales de cada inmueble. Autorización del titular catastral
- Los/las titulares catastrales de las parcelas colindantes, excepto al valor catastral.
- Los titulares o cotitulares de derechos de trascendencia real o de arrendamiento o aparcería que recaigan sobre los bienes inmuebles inscritos en el Catastro.
- Herederos/as o sucesores/as, respecto a los bienes inmuebles del causante o transmitente que figuren inscritos/as en el Catastro.

29.4.1. Productos

En primer lugar, la DGC a través de la SEC ofrece cuatro productos (cartografía alfanumérica, cartografía vectorial, redes topogeodésicas, cartografía histórica) que se describirán en mayor detalle en el punto de título *Descarga de Información Catastral* del presente tema. En segundo lugar, se consideran igualmente productos, a los propios certificados catastrales (descriptivos y gráficos, literal, negativa, relativos a valor de referencia), descritos igualmente en el punto *Certificados Catastrales* de este tema.



Adicionalmente a estos, existen otros productos relacionados con las representaciones gráficas alternativas disponibles a través de la sección Validaciones Gráficas de la SEC.

Estos productos se ofrecen en formato PDF e incluyen adjunto un archivo en formato XML con la misma información contenida en el documento para su interpretación por otros sistemas informáticos. Estos documentos se ofrecen firmados con el sello electrónico de la DGC como actuación administrativa automatizada (AAA) e incluye un Código Seguro de Verificación (CSV) que permite su cotejo y descarga.

- Informe de validación gráfica (IVG)

A través del servicio Validación de una representación gráfica alternativa, se comprueba si un parcelario aportado en formato GML (Geographical Markup Language) denominado Representación Gráfica Alternativa (RGA) respeta la delimitación que consta en la cartografía catastral.

Este servicio se ofrece tanto con acceso libre, como autenticado si se desea aportar datos, por ejemplo, profesionales del técnico que lo elabora. Este informe puede resultar positivo o negativo, e incluirá:

- La nueva parcelación.
- La parcelación catastral.
- La superposición de la parcelación aportada y la cartografía catastral.
- Las parcelas catastrales afectadas
- Las parcelas resultantes, solo en el caso de que el informe resulte positivo.

Puede consultar información adicional sobre este producto en:

https://www.catastro.minhap.es/ayuda/vga/ayuda_vga.htm



Figura 29.4 Informe de validación gráfica (1)



Figura 29.5 Informe de validación gráfica (2)

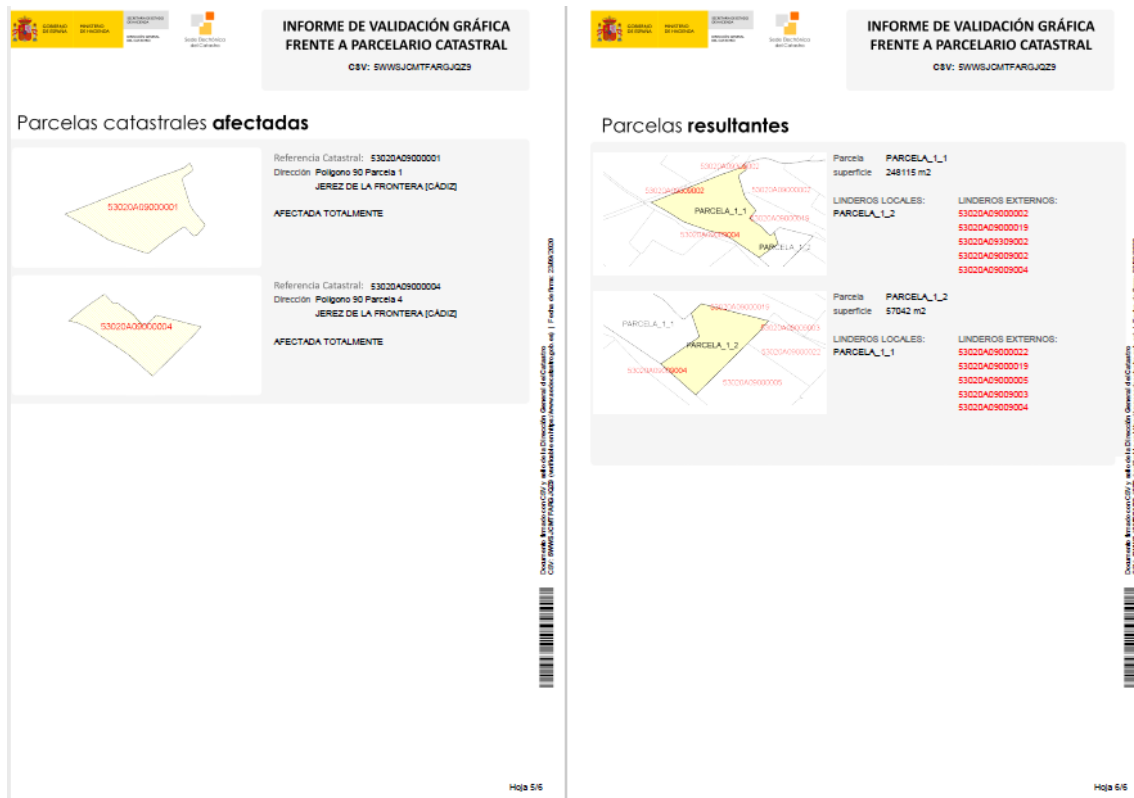


Figura 29.6 Informe de validación gráfica (3)

- Informe Catastral de Ubicación de las Construcciones (ICUC)

El ICUC permite obtener, a partir de la referencia catastral de una parcela y de un conjunto de ficheros GML que incluyen la geometría de las construcciones, un informe que indica si las huellas de las mismas están ubicadas dentro de la parcela indicada.

El formato GML requerido para describir la geometría del edificio es el definido en el esquema Building Extended 2D de INSPIRE.

Como archivo adjunto se incluye el archivo XML con toda la información contenida en el PDF y el archivo que describe la construcción en formato GML.

Este informe es de uso libre pero requiere la autenticación con certificado electrónico o CI@ve.

Este informe puede tener resultar positivo o negativo, e incluirá:

- Datos del solicitante.
- Especificaciones del trabajo profesional.

- Resultado de la validación
- Representación gráfica de las construcciones aportadas sobre el parcelario catastral.

Puede consultar información adicional sobre este producto en: https://www.catastro.minhap.es/ayuda/vga/ayuda_ICUC.htm

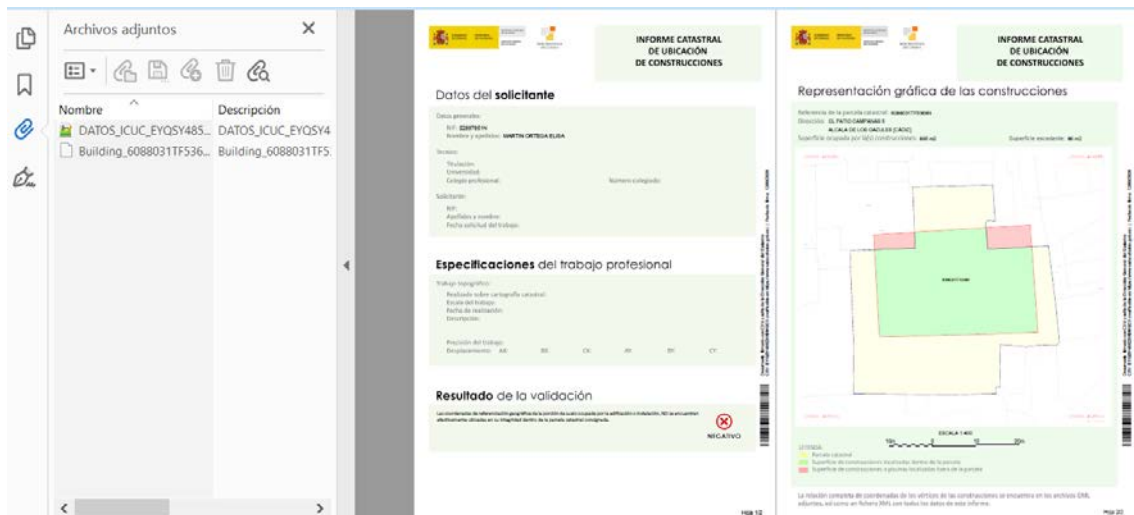


Figura 29.7 Informe Catastral de Ubicación de las Construcciones

29.4.2. Servicios

Destacan los siguientes servicios ofrecidos forma interactiva a través de la web de la SEC para poder ser utilizados por los usuarios:

- La consulta y certificación de información catastral de bienes inmuebles, expedientes y notificaciones.
- El registro de trámites ante Catastro, como declaraciones, alegaciones, recursos, presentar documentación, y el cotejo y descarga de documentos a partir de su CSV
- El acceso a publicación de anuncios y edictos oficiales.
- El visor cartográfico y buscador de inmuebles que permite el acceso y descarga de información catastral en diferentes formatos, la edición de parcelario y la obtención de Informes de validación gráficas

- La difusión de datos catastrales de todo el territorio bajo la competencia de la D.G de Catastro, permitiendo la descarga interactiva y vía servicios web en distintos formatos de la información catastral de los inmuebles.
- Servicios relacionados con los procedimientos de valoración colectiva (PVC).

En la SEC los servicios se pueden diferenciar según el destinatario y el tipo de acceso.

- Los servicios a ciudadanos, empresas y profesionales requieren distintos niveles de autenticación según la información a la que se accede, en todo caso la autenticación requerida es mínima, es decir si el ciudadano se ha autenticado con certificado electrónico o Cl@ve podrá acceder a todos los servicios y productos que se ofrecen a través de la SEC.
 - Acceso libre
 - Consulta de cartografía, datos catastrales no protegidos y referencia catastral.
 - Validación de certificados.
 - Servicio Web de mapas.
 - Validación de una representación gráfica alternativa. Este servicio puede utilizarse de forma autenticado si se desea aportar datos profesionales.
 - Descarga y cotejo de documentos por CSV.
 - Acceso a titulares autenticados con DNI, número de soporte y un dato conocido.
 - Consulta catastral (incluidos datos protegidos) y certificación catastral.
 - Inicio de procedimientos; declaraciones, solicitudes y recursos
 - Acceso con certificado o Cl@ve

- Notificaciones en procedimientos catastrales.
- Consulta del estado de los expedientes.
- Modificar el estado de las certificaciones catastrales.
- Consulta masiva de datos.
- Descarga de cartografía e información alfanumérica catastral de ámbito municipal

Para mayor detalle consultar el documento:

https://www.catastro.meh.es/ayuda/Guia_de_servicios_SEC_ciudadanos.pdf

- Servicios específicos a instituciones y colaboradores registrados:

Permiten el acceso a la información catastral en el ámbito de sus competencias, mediante acceso directo a aplicaciones y servicios Web, por ejemplo, cabe destacar los intercambios de información con Notarios, Registradores y entidades que colaboran en el mantenimiento de la información catastral, mediante intercambios de ficheros.

Para mayor detalle consultar el documento

https://www.catastro.minhap.es/ayuda/Guia_de_servicios_SEC_usuario_registrado.pdf

- Servicios web

El uso de los servicios web puede ser utilizado por el equipo de integradores de los agentes colaboradores para consultar datos catastrales, realizar el registro de expedientes u otros procedimientos catastrales. Algunos de los servicios web más utilizados son los siguientes:

- Consulta de datos catastrales de inmuebles localizados mediante su referencia catastral / localización
- Consulta de datos catastrales inmuebles asociados a un titular catastral identificado mediante su NIF



- Servicio de obtención de certificación descriptiva y gráfica de datos catastrales
- Servicio de certificación de titularidad
- Servicio de cotejo y descarga de documentos por CSV
- Servicio de callejero
- Servicio de transformación referencia catastral/coordenadas geográficas
- Servicios INSPIRE de cartografía catastral

El orden y modo de uso de los servicios web es decisión de los integradores, aunque pueden existir unas recomendaciones, como en la siguiente orquestación recomendada para realizar el registro de un expediente mediante el uso de servicios web de la SEC.

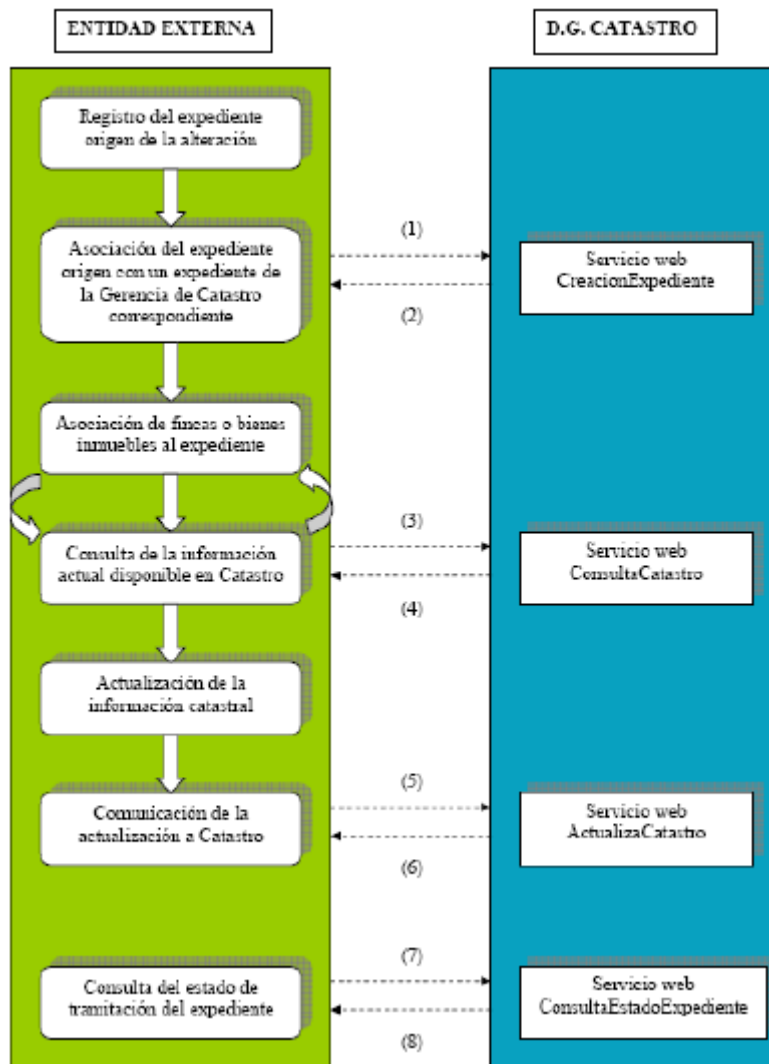


Figura 29.8 Modelo de comunicación entre sistemas de información utilizando servicios web

Cabe destacar, la existencia de un conjunto de servicios web para uso en particular de los fedatarios (notarios y registradores). Estos colaboradores se integran con un conjunto especial de servicios web denominados MXC que tiene como función permitir realizar las comunicaciones de las que tienen obligación de declarar, como son los siguientes:

- Servicios de consulta:
 - Consultas de Catastro Actual.
 - Consultas de retorno en base a la aplicación de un expediente.
 - Solicitud de informe de validación de gráfica alternativa.

- Comprobación de vigencia de Certificación Descriptiva y Gráfica.
- Solicitud de certificado para coordinar.
- Servicios de validación:
 - Validación de catastro jurídico.
 - Validación de vigencia de una representación gráfica alternativa.
 - Validación de catastro físico.
- Servicios de actualización:
 - Alteración de catastro jurídico (titularidad)
 - Alteración de catastro físico (declaraciones, subsanaciones, ...)
 - Coordinación
 - Cancelación.
 - Coordinación.
 - Denegación.

29.4.3. Procedimientos electrónicos

La incorporación de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario así como la de las alteraciones de sus características, es obligatoria. Dicha incorporación se realiza mediante distintos procedimientos, dependiendo del hecho, acto o negocio que la provoque.

Entre estos procedimientos destacan las declaraciones realizadas por los/las titulares catastrales, las comunicaciones realizadas por notarios y registradores de la propiedad, Ayuntamientos, Agencia Estatal de Administración Tributaria y otras Administraciones, así como las solicitudes que deben realizarse en los supuestos contemplados legalmente

Los procedimientos catastrales disponibles en la SEC están disponibles en el lado derecho de la SEC en las secciones con título *Mi Catastro y Trámites ante Catastro*, y son los siguientes:

- Declaraciones
- Comunicaciones
- Solicitudes
- Subsanación de discrepancias
- Recurso de reposición
- Acceso a datos catastrales
- Solicitud de información catastral
- Solicitud de certificados
- Recurso de alzada

El mantenimiento del Catastro se realiza en base a datos que provienen de diferentes fuentes como notarios, registradores, entidades locales (ayuntamientos, diputaciones...), por lo que los ciudadanos en muchas ocasiones no necesitan realizar declaraciones al estar la alteración a la que hace referencia ya tramitada por haber llegado a Catastro previamente proveniente de alguna de las fuentes anteriormente enumeradas.

En la sección de Trámites ante Catastro/Declaraciones, los titulares, en base a un sencillo asistente, pueden consultar si la alteración ya ha sido tramitada, y en caso contrario, elaborar declaraciones catastrales (modelo 900D).

Este asistente en base al tipo de alteración indicada: cambio de titularidad, construcción, demolición, parcelas, locales, división horizontal, cultivo o uso, solicitará unos datos y documentación a aportar y generará y registrará un tipo de expediente, en función del cual, se llevará a cabo la tramitación automatizada o no de estos procedimientos.



Todo cambio en la base de datos debe estar respaldado por un expediente catastral, que cubren modificaciones de un tipo (titularidad, físico-económicas) de varios inmuebles.

Estos expedientes incluyen información administrativa, como por ejemplo el declarante, la fecha de registro, fecha de alteración, los inmuebles afectados, la notaría+protocolo, entre otras.

Los expedientes están formados por etapas que indican las operaciones que se deben realizar en el expediente, el orden y las precondiciones para el avance en la tramitación de los expedientes.

Cada etapa puede tener asociados documentos de entrada o de salida. Estos documentos se conformaran como documentos electrónicos.

La generación de un expediente de comunicación, eximirá de la obligación de declarar del ciudadano. Las alteraciones que no puedan ser consideradas comunicaciones serán empleados por Catastro como indicadores del desfase entre su información y la realidad inmobiliaria, usándose para recordar al ciudadano la obligación de presentar el correspondiente modelo de declaración, o para dirigir la correspondiente actividad inspectora.

La clase de alteración Catastral y la presentación de la referencia catastral, además del tipo de errores contenida en la información remitida, determinaran si se produce una comunicación o un suministro de información.

29.5. Documento y expediente electrónico en el Catastro.

Las aplicaciones de Catálogo Documental y Documento Electrónico nacieron en el año 2012 con el objetivo de adecuar la gestión documental y de expedientes en la DGC a la Ley 11/2007, del 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos y a toda su normativa de desarrollo, en especial al Real Decreto 4/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Esquema Nacional de Interoperabilidad (ENI) en el ámbito de la administración electrónica y a las Normas Técnicas de Interoperabilidad desarrolladas al amparo de dicho Real Decreto.

En esta normativa de administración electrónica se hace referencia a la necesidad de que las administraciones cuenten con un conjunto de herramientas que les permitan relacionarse con los ciudadanos y con otras administraciones por vía electrónica. De esta forma, se establecen los conceptos de expediente electrónico, archivo electrónico y los sistemas de firma admitidos en las relaciones entre los ciudadanos y las Administraciones Públicas y entre las propias Administraciones Públicas.

Con el fin de dar soporte normativo al conjunto de elementos que componen el documento electrónico catastral y que rigen el funcionamiento de estas aplicaciones se publican las siguientes normas:

- Orden HAP/2554/2015, de 25 de noviembre, por la que se modifica la Orden HAP/1200/2012, de 5 de junio, sobre uso del sistema de código seguro de verificación por la Dirección General del Catastro.
- Resolución de 23 de mayo de 2012, de la Subsecretaría, de creación de sello electrónico para su utilización por la Dirección General del Catastro.

En la DGC se han implantado el documento y el expediente electrónico. Todo el papel que entra en las dependencias de la DGC y que va a formar parte de expedientes catastrales se digitaliza y se convierte en documento electrónico a través de su firma electrónica basada en Código Seguro de Verificación (CSV). Igualmente, todos los documentos que se generan con origen en la DGC se generan como documentos electrónicos, incorporando los metadatos necesarios y firma electrónica.

De esta manera, todos los expedientes que se tramitan en la DGC tienen toda la documentación en formato electrónico. Esto es de vital importancia para el posterior intercambio de expedientes con organismos que colaboran en el mantenimiento de la información catastral o que deben ejercer sus competencias mediante intercambios de información con la DGC, así como para permitir a los ciudadanos el acceso a los expedientes y al procedimiento catastral por vía electrónica.

Como se ha comentado, las aplicaciones de Documento Electrónico, desarrolladas al amparo del ENI, ofrecen servicios de catalogación y firma

electrónica de documentos, digitalización y gestión de expedientes electrónicos para su posterior remisión o puesta a disposición a través de un conjunto de servicios o aplicaciones:

- Catálogo Documental.
- Aplicación web de Documento Electrónico (DOCe)
- Servicios web de comunicación con Justicia (plataforma INSIDE)

El **Catálogo Documental** es el repositorio de documentos electrónicos de la DGC utilizado como sistema de gestión y firma de todos los documentos y expedientes electrónicos de la organización. Este sistema es el encargado de la generación de Códigos Seguros de Verificación (CSV) para la firma de documentos y expedientes, y de la catalogación y almacenamiento de todos los documentos y expedientes electrónicos gestionados por la DGC, garantizando en todo momento la integridad de los mismos, su adecuación al ENI y la vinculación entre el contenido del documento, el CSV y el resto de metadatos del documento o del expediente.

A través del proceso de catalogación, el sistema garantiza que todos los documentos electrónicos de la DGC tengan un identificador único en la organización, asegurando en todo momento la correcta gestión de los mismos. Igualmente, mediante sistemas de auditoría, mantiene traza histórica de cualquier operación que se haya llevado a cabo sobre un documento o un expediente electrónico de la DGC con independencia de la aplicación del Sistema Catastral desde la que se realizó la operación.

Todas las aplicaciones de la DGC que trabajan con documentos electrónicos, ya sea porque los emiten o los reciben, almacenan dichos documentos en el Catálogo Documental, que asignará un CSV único a cada documento y lo vinculará con sus metadatos de forma inalterable. Será el CSV el que permitirá enlazar las aplicaciones con los documentos que gestionan y que están almacenados en el Catálogo Documental.

Las funcionalidades de catalogación y firma o de recuperación de documentos por las aplicaciones se llevan a cabo mediante un conjunto de interfaces definidas y normalizadas, accesibles desde el resto de sistemas de

información de la DGC. Entre los principales servicios que proporcionan están los siguientes:

- Obtención de CSV.
- Catalogación y firma de documento con CSV.
- Impresión del CSV en el documento.
- Sellado de documentos con certificado de sello de la DGC.
- Recuperación de documento y metadatos.
- Eliminación de documentos.
- Verificación del estado de un documento.

La **aplicación web de Documento Electrónico DOCe** está compuesta por un conjunto de interfaces o pantallas web que permiten a los usuarios de la DGC, previamente autenticados, actuar de forma interactiva con los diferentes módulos de gestión documental. La aplicación de DOCe es usada masivamente desde Servicios Centrales de la DGC y especialmente desde las Gerencias del Catastro. La funcionalidad que ofrece es la siguiente:

- Consulta del Catálogo documental

Proporciona una interfaz para la recuperación y visualización de documentos por CSV. A través de un CSV, bien introducido en el buscador por el usuario o bien a través de otra aplicación catastral, se pueden consultar los metadatos del documento, la firma y el propio contenido del documento electrónico. La aplicación permite la descarga de los documentos y de otros productos auxiliares como diligencias de impresión.

- Firma electrónica.

Permite la firma de documentos electrónicos de acuerdo al Esquema Nacional de Interoperabilidad (ENI). La firma de documentos se puede llevar a cabo con CSV de la persona conectada a la aplicación (se puede añadir un sello electrónico de la DGC) o con certificado electrónico. La aplicación permite implementar flujos de firma para un conjunto de

órdenes de firma así como notificar cualquier avance en dichos flujos a los usuarios afectados.

- **Generación de expedientes electrónicos**

Permite la generación de expedientes electrónicos en formato ENI vinculados a expedientes de gestión catastral (generados con la aplicación de gestión catastral SIGECA) para su envío electrónico o puesta a disposición de entidades externas colaboradoras, como es el caso de los Tribunales Económico-Administrativos.

Se realiza la gestión tanto del proceso de creación de expedientes por los técnicos catastrales, como de su posterior validación por su superior jerárquico antes de su envío. Cada expediente electrónico se firma con CSV y genera en formato XML de acuerdo al ENI y a la Norma Técnica de Expediente Electrónico. Igualmente, se genera un documento resumen de visualización del índice del expediente electrónico.

El sistema permite el envío de los expedientes electrónicos generados a través de un canal seguro y la recepción y procesamiento de expedientes electrónicos de otros organismos. Los expedientes electrónicos así recibidos se validan y procesan y se incorporan, si son válidos, al sistema de información catastral.

El sistema permite, actualmente, el intercambio de expedientes electrónicos con los Tribunales Económico-Administrativos y con la Administración de Justicia a través de la plataforma INSIDE.

- **Digitalización**

Permite la realización de todas las tareas propias de la gestión documental de un registro de información presencial. Estas tareas son:

- Obtención de copias electrónicas auténticas de documentos en soporte papel a través del proceso de digitalización, firma y conversión a documento electrónico, todo ello de acuerdo a las Normas Técnicas de Interoperabilidad.
- Archivado de la documentación en papel.



- Firma y catalogación de soportes de información electrónica entregados en registro.
- Archivo

Permite la gestión de archivadores de expedientes catastrales y la gestión de peticiones a archivo.

Los usuarios administradores del Archivo pueden consultar la ubicación física de los expedientes para poder digitalizarlos o recuperar algún documento en papel que por su estado no pueda ser escaneado, de esta forma el papel digitalizado de los expedientes actuales y los expedientes antiguos quedan localizados dentro de la gerencia o en la ubicación donde se encuentren físicamente.

- Carga masiva

Permite la firma y catalogación de documentos de forma masiva. Puede ser utilizado para la carga de documentación entregada por entidades externas que colaboran con la DGC en el mantenimiento de la información catastral así como por los propios usuarios de gerencias para la carga de documentación anterior a la puesta en marcha de DOCe. La carga se realiza mediante ficheros de manifiesto con formato normalizado realizados en Excel y con unidades compartidas de información donde se deja la documentación para su posterior procesamiento. Las normas de carga de documentos y la implementación de manifiestos pueden consultarse en el portal de la DGC.

El documento electrónico se define como la información de cualquier naturaleza en forma electrónica, archivada en un soporte electrónico según un formato determinado y susceptible de identificación y tratamiento diferenciado. Adicionalmente, es necesario firmar y contextualizar los documentos electrónicos administrativos y cualquier otro documento electrónico gestionado por una Administración Pública susceptible de integrarse en un expediente electrónico.

Los metadatos mínimos obligatorios a asociar a un documento electrónico, así como la información de firma, están especificados en el Esquema



Nacional de Interoperabilidad, que determina que un documento electrónico se compone de tres partes:

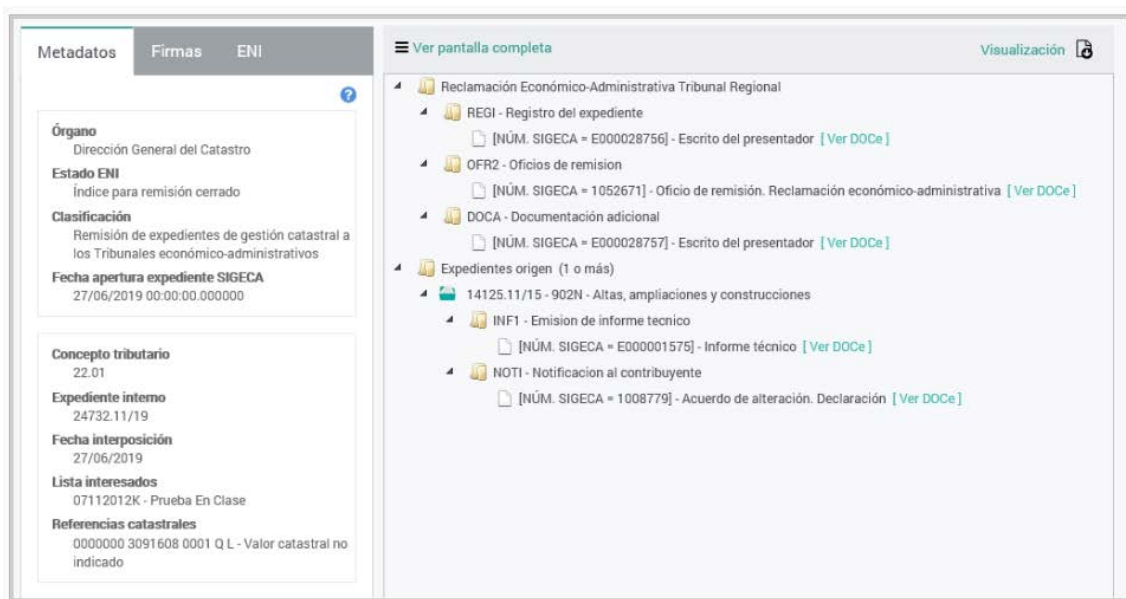
- Contenido: entendido como conjunto de datos o información del documento.
- Metadatos del documento.
- Firma(s) electrónica(s) del documento.

El expediente electrónico permite el intercambio de documentación electrónica entre la DGC y otros organismos de la Administración, siguiendo las directrices marcadas en el Esquema Nacional de Interoperabilidad (ENI) y más concretamente en la Norma Técnica de Expediente Electrónico.

Un expediente electrónico es un índice electrónico que sirve para relacionar un conjunto de documentos electrónicos pertenecientes a diferentes expedientes de gestión y que se utiliza como estructura de intercambio entre la DGC y los organismos externos.

Los expedientes se clasifican según su tipo de intercambio:

- Expediente de envío: Expediente electrónico creado a partir de un expediente de gestión registrado previamente en SIGECA a través del cual se quiere remitir documentación electrónica a un órgano externo.
- Expediente de recepción: Expediente electrónico recibido por parte de un organismo externo que quiere hacer llegar documentación electrónica a la DGC vinculada a algún procedimiento.



The screenshot displays a web interface for a tax appeal process. On the left, there is a 'Metadatos' (Metadata) section with the following information:

- Órgano:** Dirección General del Catastro
- Estado ENI:** Índice para remisión cerrado
- Clasificación:** Remisión de expedientes de gestión catastral a los Tribunales económico-administrativos
- Fecha apertura expediente SIGECA:** 27/06/2019 00:00:00.000000
- Concepto tributario:** 22.01
- Expediente interno:** 24732.11/19
- Fecha interposición:** 27/06/2019
- Lista interesados:** 07112012K - Prueba En Clase
- Referencias catastrales:** 0000000 3091608 0001 Q L - Valor catastral no indicado

On the right, there is a 'Ver pantalla completa' (View full screen) section showing a hierarchical tree of stages:

- Reclamación Económico-Administrativa Tribunal Regional
 - REGI - Registro del expediente
 - [NÚM. SIGECA = E000028756] - Escrito del presentador [Ver DOCe]
 - OFR2 - Oficinas de remisión
 - [NÚM. SIGECA = 1052671] - Oficina de remisión. Reclamación económico-administrativa [Ver DOCe]
 - DOCA - Documentación adicional
 - [NÚM. SIGECA = E000028757] - Escrito del presentador [Ver DOCe]
 - Expedientes origen (1 o más)
 - 14125.11/15 - 902N - Altas, ampliaciones y construcciones
 - INF1 - Emisión de informe técnico
 - [NÚM. SIGECA = E000001575] - Informe técnico [Ver DOCe]
 - NOTI - Notificación al contribuyente
 - [NÚM. SIGECA = 1008779] - Acuerdo de alteración. Declaración [Ver DOCe]

Figura 29.9 Expediente con etapas y metadatos

29.6. Los certificados catastrales electrónicos.

A continuación, se describe el contenido de los certificados catastrales electrónicos que pueden ser obtenidos desde la Sede Electrónica. Los certificados pueden ser obtenidos por sus titulares con la autenticación de NIF+ número de soporte + una RC de la que es titular, certificado electrónico o acceso por CI@ve.

Independientemente del acceso para los ciudadanos, también las gerencias, las administraciones tributarias y fedatarios entre otros usuarios registrados pueden obtener los certificados.

Todos los certificados catastrales incluyen como fichero adjunto un archivo en formato XML con el contenido disponible en el certificado en lenguaje estructurado basado en etiquetas.

La solicitud de estos certificados genera el registro de un asiento de forma automatizada en el Registro Electrónico General de la Administración General del Estado.

- Certificado Descriptivo y Gráfico de parcela catastral.

El certificado se presenta en formato PDF e incluye en adjuntos el archivo XML con el contenido del certificado, las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la parcela en formato GML y en formato PDF.

Este certificado además de los datos básicos de carácter físico, jurídico y económico del bien inmueble a que se refieren, incluidos los datos protegidos, incorpora su representación gráfica, en relación con la coordinación, en el faldón de la primera página se sitúa la indicación de si el inmueble se encuentra coordinado con el registro de la propiedad, igualmente en la información de las parcelas colindantes se indica si dicha parcela se encuentra coordinada.

De acuerdo con la normativa catastral, este tipo de certificaciones deberán incorporarse en todos los documentos autorizados por notarios en los que se contengan hechos, actos o negocios jurídicos que puedan dar lugar a modificaciones en el Catastro Inmobiliario (cambios de titularidad, alteraciones físicas de los bienes inmuebles, etc.), así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por la Ley.

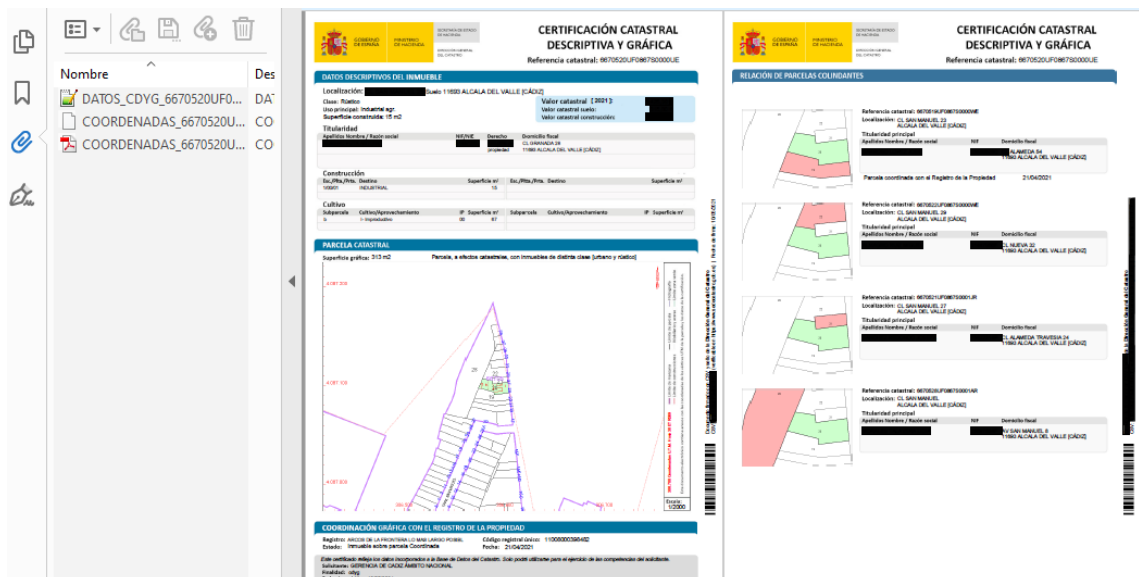


Figura 29.10 Certificación descriptiva y gráfica

- Certificación literal

Es un certificado que contienen datos alfanuméricos sobre los bienes inmuebles (titularidad, localización, referencia catastral, superficie, uso, cultivos, antigüedad, valor catastral, etc...), que a su vez pueden ser:

- Certificación de un solo bien inmueble, urbano o rústico
 - Certificación de todos los bienes inmuebles urbanos o rústicos de un titular en todo el territorio nacional, excepto País Vasco y Navarra.
 - Certificación de referencia catastral, sin datos de carácter personal
 - Certificación negativa
- **En los PIC** se pueden expedir las siguientes certificaciones catastrales:

- Si el solicitante es el titular catastral o el heredero:

Certificación alfanumérica de los bienes del titular catastral o, en su caso, del causante.

Certificación descriptiva y gráfica.

Certificación alfanumérica de un inmueble.

- Si el solicitante es el propietario o el titular de un derecho de arrendamiento o aparcería:

Certificación descriptiva y gráfica.

Certificación alfanumérica de un inmueble (si no es posible la emisión de certificación descriptiva y gráfica).

- Si se han solicitado datos no protegidos o datos protegidos de inmuebles que no se corresponden con los de la sesión de consulta (titular o referencia catastral que se introdujo en el formulario):

Certificación alfanumérica de la referencia catastral (no incluye datos de titularidad ni de valor).

En relación con el valor de referencia de los bienes inmuebles, es de acceso libre, aunque requiere autenticación con DNI+Número de soporte, la obtención de los siguientes certificados:

- Certificado catastral de valor de referencia

Incluye la referencia catastral, localización, clase, uso principal, fecha de valor, valor de referencia, y en su parte inferior el detalle del solicitante, la finalidad que indica el solicitante, y la fecha de solicitud.

Archivos adjuntos

Nombre Descr

DATOS_CPC_1631812VK4813B0001TT.x... DATO

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: [redacted]

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: [redacted] T Planta: OD Puerta: OS
28034 MADRID [MADRID]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Fecha de valor: 09/04/2022
Valor de referencia: [redacted]

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro.

Solicitante: [redacted]
Finalidad: Efectos informativos
Fecha de emisión: 09/04/2022

Ministerio de Hacienda | Fecha de firma: 09/04/2022

Figura 29.11 Certificación de valor de referencia

- Certificado de inexistencia del valor de referencia

Incluye los mismos datos, salvo por la indicación de que para ese inmueble y esa fecha, “No existe el valor de referencia”.

Archivos adjuntos

Nombre Descr

DATOS_CPC_1631810VK4813B0001PT.x... DATO

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: 1631810VK4813B0001PT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: [redacted] T Planta: OD Puerta: OS
28034 MADRID [MADRID]

Clase: Urbano

Uso principal: Almacén-Estacionamiento

Fecha de valor: 09/04/2022
No existe valor de referencia

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro.

Solicitante: [redacted]
Finalidad: Efectos informativos
Fecha de emisión: 09/04/2022

Ministerio de Hacienda | Fecha de firma: 09/04/2022



Figura 29.12 Certificación de inexistencia de valor de referencia

Respecto al certificado de motivación del valor de referencia, este solo puede ser obtenido por el titular del inmueble.

29.7. Servicios de descarga de información

La descarga de los siguientes productos con información catastral se encuentra disponibles de forma gratuita desde la sección de Difusión de Datos Catastrales de la SEC.

Los productos resultantes de estos servicios se ofrecen en formato PDF e incluyen adjunto un archivo en formato XML con la misma información contenida en el documento para su interpretación por otros sistemas de información. Estos documentos se ofrecen firmados con el sello electrónico de la DGC como actuación administrativa automatizada (AAA) e incluye un Código Seguro de Verificación (CSV) que permite su cotejo y descarga.

Estos productos se encuentran sujetos a la aceptación de las condiciones generales y técnicas para la descarga y uso de información de los servicios catastrales recogidas en la licencia de descarga de productos catastrales (http://www.catastro.minhap.gob.es/documentos/resoluciondgc20110323_tfs.pdf) y, aunque son de acceso libre y gratuito, requieren la identificación con certificado electrónico o mediante Cl@ve, y la cumplimentación de un formulario que permite a la DGC conocer de forma estimada, en qué medida esta decisión favorece el desarrollo de las actividades que acceden a este servicio.

- Información alfanumérica catastral.

El Servicio de descarga de información alfanumérica (formato CAT), permite la descarga de los datos catastrales no protegidos (todos, excepto la titularidad y el valor catastral de los inmuebles) de los inmuebles y fincas correspondientes a los municipios bajo la competencia de la Dirección General del Catastro. Incluye información de inmuebles urbanos, rústicos y BICE, y en él se representan fincas, unidades constructivas, locales, cultivos e inmuebles.



Esta información se proporciona en ficheros en formato CAT cuya especificación completa puede consultarse en http://www.catastro.minhap.gob.es/documentos/formatos_intercambio/catastro_fin_cat_2006.pdf

- Cartografía catastral vectorial

Se proporciona en formato Shapefile, permitiendo seleccionar, entre las disponibles, las capas que se desea incluir, y tras la selección de una de las cuatro tipologías:

- Urbana sin historia.
- Urbana con historia.
- Rústica sin historia.
- Rústica con historia.

El mapa vectorial parcelario urbano incluye líneas de manzana, parcelas y edificios en zonas urbanas, ejes de calle, números de policía, puntos de control y otras informaciones

El mapa vectorial parcelario rústico incluye líneas de polígono, parcelas y subparcelas (cultivos/usos), vías de comunicación (ejes), ríos, arroyos, límites administrativos, puntos de control y otras informaciones

Estos ficheros se actualizan dos veces al año aproximadamente en las siguientes fechas:

- Primera semana de febrero.
- Primera semana de agosto.

Puede encontrar información adicional sobre estos y otros formatos de intercambio

en http://www.catastro.minhap.es/esp/formatos_intercambio.asp

- Redes topo-geodésicas catastrales

La estructura en la que se presenta la información se basa en la estructura de las Gerencias del Catastro.



Puede consultar información adicional sobre el formato de este producto en: http://www.catastro.minhap.gob.es/ayuda/redes_catastrales.pdf

- Cartografía histórica catastral

La DGC ha comenzado un proyecto gradual de digitalización de la cartografía histórica de tipología rústica. Estos documentos en formato PDF se ofrecen de forma totalmente gratuita, a través del Servicio de descarga de Cartografía Histórica Catastral accesible desde la sección de Difusión de Datos Catastrales. Los productos y formatos que se ofrecen dependen de la gerencia y se encuentran entre los siguientes:

- Avance catastral.
- Catastro Topográfico Parcelario.
- Fotografía aérea retinada.
- Primera Segunda o Tercera renovaciones.
- Concentraciones parcelarias.

Puede encontrarse información adicional de este producto en: https://www.catastro.minhap.es/ayuda/manual_descriptivo_cartografi_a_historica.pdf

- Información intercambiada entre colaboradores

A través de la SEC se habilita el intercambio de un conjunto de ficheros que permiten la interconexión de sistemas desconectados basados en un formato acordado entre las partes y estructurado. En concreto se intercambian los ficheros:

- Intercambio de titularidad VARPAD.

Se emplea para comunicar a las Gerencias del Catastro las variaciones de titularidad acaecidas en inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales. Su marco de empleo son los convenios de colaboración en régimen de delegación de competencia o encomienda de gestión en cuanto a alteraciones jurídicas, pudiéndose también utilizar dentro del contrato de

asistencia técnica con empresas externas. Por tanto, el flujo de información es siempre desde las entidades colaboradoras hacia las Gerencias del Catastro.

- Información catastral FIN.

Este fichero permite el intercambio de toda la información de catastro (información físico-económica y jurídica) para inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales. Su marco de empleo son los convenios de colaboración en régimen de encomienda de gestión o delegación de competencia, así como las comunicaciones de actos sujetos a licencia municipal previa, pudiéndose también utilizar dentro del contrato de asistencia técnica con empresas externas. La información de catastro alfanumérica no se debe entender desligada de su representación gráfica en la cartografía catastral; el envío del fichero FIN debe realizarse de forma simultánea con el envío del correspondiente fichero FX-CC.

El formato VARPAD es un subconjunto exacto del formato FIN.

El formato es empleado tanto en entrada, como en salida de información de las Gerencias de Catastro hacia las entidades colaboradoras.

- Información PADRON/DOC

Mediante este fichero las Gerencias del Catastro notifican a los órganos que ejercen la gestión del IBI, las consecuencias de los actos dictados en los diferentes procedimientos tanto de incorporación al Catastro Inmobiliario de los bienes inmuebles y de sus alteraciones, como de revisión en vía administrativa o jurisdiccional de dichos actos, siempre que tengan efectos tributarios en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

El PADRON se confecciona con toda la información que, en el momento de su emisión, se conoce sobre la realidad inmobiliaria el uno de enero del correspondiente año. Las situaciones, que



referidas a dicha fecha, sean conocidas con posterioridad se comunicarán vía formato DOC.

Puede encontrarse información adicional de estos formatos de intercambio

en: https://www.catastro.meh.es/esp/formatos_intercambio.asp?var=menuleft4

- Fichero de índice

El Art. 36.4 de TRLCI establece que los notarios y registradores de la propiedad deben remitir telemáticamente a Catastro la información relativa a los documentos por ellos autorizados o inscritos de los que se deriven alteraciones catastrales de cualquier orden.

El suministro de dicha información se realizará dentro de los veinte primeros días de cada mes, con respecto a los documentos otorgados o inscritos en el mes inmediato anterior.

Este es un ejemplo de mecanismo de interconexión entre sistemas desconectados, mediante el intercambio de un fichero XML conforme a un formato de intercambio en formato XML según la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro que modifica el anexo a la Orden de 23 de junio de 1999, publicada en el BOE el 23 de agosto de 2006.

El fichero de índice se puede dividir en tres grandes secciones:

- Información del fichero
- Movimientos físicos.
- Movimientos jurídicos.

La información suministrada por notarios y registradores es comunicada con este mismo formato a la AEAT y a las Comunidades Autónomas de acuerdo con lo establecido en la Resolución de la Dirección General del Catastro de 19 de julio de 2001. Únicamente en este caso, el flujo de información será de salida desde las Gerencias del Catastro.



Puede encontrarse información adicional de estos formatos de intercambio

en: https://www.catastro.meh.es/esp/formatos_intercambio.asp?var=menuleft4

Bibliografía.

- Texto consolidado de la Resolución de 24 de noviembre de 2008, de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueba el régimen de funcionamiento de la Oficina Virtual del Catastro y de los Puntos de Información Catastral.

[https://www.boe.es/eli/es/res/2008/11/24/\(2\)/con](https://www.boe.es/eli/es/res/2008/11/24/(2)/con)

- Orden EHA/3408/2009, de 17 de diciembre, por la que se crean sedes electrónicas en el Ministerio de Economía y Hacienda.

<https://www.boe.es/eli/es/o/2009/12/17/eha3408/con>

Tema 30

La información catastral y la gestión tributaria. La gestión catastral en el Impuesto sobre bienes inmuebles. Distribución de competencias. El padrón catastral. Uso de la información catastral para la gestión de otros tributos estatales, autonómicos y locales

30.1. La información catastral y la gestión tributaria

El artículo 1 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, (TRLRHL) define el Catastro como un registro administrativo de bienes inmuebles dependiente del Ministerio de Hacienda, en el que se describen los bienes inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales, los cuales se inscriben con una serie de características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encuentran su localización, referencia catastral, superficie, uso, cultivo, representación gráfica, valor catastral, valor de referencia y la titularidad catastral.

Al margen de las especialidades forales, su formación, mantenimiento y difusión constituye una competencia exclusiva del Estado, que ejerce el Ministerio de Hacienda a través de la Dirección General del Catastro inspirado por los principios de generalidad, justicia tributaria y asignación equitativa de los recursos públicos.

Se conceptúa, por tanto, como un registro inmobiliario, de competencia estatal y naturaleza básicamente tributaria aunque con proyección cada vez más multifuncional, impregnado por los principios jurídicos generales recogidos en la Constitución así como por los propios del sistema tributario.

Con la misión común de contribuir al sostenimiento de la Hacienda Pública desde la equidad y la eficiencia nacieron los primeros inventarios sobre la riqueza territorial y con ese mismo propósito trabaja la Dirección General del Catastro, sin olvidar que hoy la información catastral es mucho más que un repositorio de datos al servicio de las políticas tributarias, constituyendo una herramienta fundamental para garantizar la seguridad jurídica en el ámbito inmobiliario y al servicio de una creciente pluralidad de aplicaciones, administraciones e instituciones.



El Catastro Inmobiliario da respuesta satisfactoria a las demandas que requiere de él nuestro sistema fiscal, al que sirve mediante la disponibilidad de sus datos, muy especialmente del valor catastral, para la liquidación de distintas figuras tributarias que gravan la tenencia o la transmisión de la propiedad inmobiliaria. Y como veremos a continuación, a partir de la información catastral se gestionan diversos tributos de ámbito local, autonómico y estatal siendo preciso y necesario que la información que consta inscrita en el Catastro se adecúe a la realidad jurídico-inmobiliaria de manera permanente, utilizando para ello los procedimientos de incorporación al Catastro regulados en el artículo 11 y en la disposición adicional tercera del mencionado texto refundido.

En el marco de esta contribución al sistema fiscal español, cabe mencionar, la reforma recogida en la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, que introduce importantes novedades entre las que destaca, en el ámbito catastral, la inclusión del valor de referencia como base imponible de los impuestos patrimoniales cedidos a las Comunidades Autónomas. Esta novedad tiene un impacto significativo en la gestión catastral dado que, aunque el valor de referencia tiene efectos exclusivamente tributarios en el ámbito de estos impuestos, su determinación se atribuye a la Dirección General del Catastro que tiene, además, un papel relevante en la resolución de las impugnaciones que se presenten contra el valor de referencia. En efecto, la Ley prevé la emisión de informes preceptivos por parte de las Gerencias del Catastro con carácter previo a la resolución por parte de la Administración Tributaria Autonómica de dichas impugnaciones.

30.2. La gestión catastral en el impuesto sobre bienes inmuebles

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (que denominaremos de ahora en adelante como IBI), heredero de las antiguas Contribuciones Territoriales, aparece por primera vez en nuestro derecho positivo en la Ley 39/1988, Reguladora de las Haciendas Locales (LRHL), que lo define como un tributo directo de carácter real sobre el valor de los bienes inmuebles que se gestiona a partir de la información contenida en el Padrón catastral y en los demás



documentos expresivos de sus variaciones elaborados por la Dirección General del Catastro.

El IBI desempeña un papel fundamental en la financiación de los municipios españoles, a los que aporta una quinta parte de los ingresos corrientes y cerca de la mitad de la recaudación impositiva.

El Art. 61 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, (TRLRHL) establece que el hecho imponible del IBI está constituido por la titularidad de una concesión administrativa, un derecho real de superficie o de usufructo, o del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles urbanos, rústicos o de características especiales o sobre los servicios públicos a los que están afectados.

La base imponible del impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles; y el sujeto pasivo del impuesto es quien ostente la titularidad del derecho que constituya en cada caso el hecho imponible, de conformidad con lo establecido en los artículos 65 y 63 respectivamente del TRLRHL.

Cabe indicar que, los derechos que constituyen el hecho imponible del referido impuesto y que, por consiguiente determinan el sujeto pasivo del mismo son los que, de conformidad con el artículo 9 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, otorgan la titularidad catastral y, por tanto, el referido impuesto necesita para su determinación, no sólo el valor catastral de cada uno de los inmuebles, sino también la información sobre titularidades catastrales que serán sujetos pasivos del mismo.

La gestión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles está compartida entre la Dirección General del Catastro, que realiza la gestión catastral, y los Ayuntamientos, que realizan la gestión tributaria del Impuesto, que comprende la recaudación y liquidación del impuesto así como la determinación del tipo de gravamen y de las exenciones y bonificaciones que procedan según la ley.

La gestión catastral está constituida por un conjunto de operaciones y actuaciones administrativas de diversa índole necesarias para la formación de los Catastros Inmobiliarios y para el mantenimiento y utilización de los datos integrados en los mismos, así como para la incorporación de otros nuevos, con la finalidad de que dicha información se encuentre permanentemente actualizada. Es competencia de la Dirección General del Catastro y se ejerce a través de las Gerencias Regionales y Territoriales del Catastro o a través de las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes Administraciones, Entidades y Corporaciones públicas.

Estas actuaciones pueden resumirse en las siguientes:

- Identificación física de los bienes inmuebles (vuelos aéreos, cartografía, investigación y comprobación en campo, medición de superficies, etc.).
- Determinación de los titulares catastrales de los bienes inmuebles.
- Fijación y variación del valor catastral de los inmuebles, y de la base liquidable del IBI en procedimientos de valoración colectiva.
- Notificación de valores catastrales.
- Conservación y mantenimiento del Catastro, incorporando las variaciones de índole física, jurídica o económica que se produzcan en los bienes inmuebles.
- Elaboración anual del padrón catastral.
- Información y asistencia al ciudadano, que incluye actuaciones tales como la atención de las consultas, aclaraciones, expedición de certificados y suministro de información, etc., relativos a los datos integrados en el Catastro y actuaciones derivadas de la gestión catastral.
- Resolución de recursos contra los actos de gestión catastral.

Para una correcta gestión del IBI es fundamental disponer de un catastro permanentemente actualizado. Al objeto de garantizar que los datos físicos, jurídicos y económicos incluidos en la descripción catastral de los bienes



inmuebles concuerdan con la realidad, la incorporación de los bienes en el Catastro Inmobiliario así como la de las alteraciones de sus características, es obligatoria y gratuita, características que lo diferencian del Registro de la Propiedad. Dicha incorporación se realiza a través de diversos procedimientos, dependiendo del hecho, acto o negocio, establecidos en el art 11 del TRLCI así como los establecidos en la disposición adicional tercera y cuarta del TRLCI con eficacia inmediata, en particular, en el sistema tributario local.

Estos procedimientos se caracterizan tanto por su adecuación a la normativa general contenida en las Leyes General Tributaria y de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, como por el establecimiento de modalidades simplificadas o abreviadas, en buena medida basadas en la colaboración municipal, con el objetivo claro de facilitar a los interesados el cumplimiento de sus obligaciones. Muestra de ello son los denominados procedimientos de incorporación mediante comunicaciones establecidos por la Ley 48/2002, de 23 de diciembre del Catastro Inmobiliario, que amplió la línea emprendida por la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, que posibilitaba la actualización de las titularidades catastrales mediante la cooperación de las notarías y de los registros de la propiedad, y que en el texto refundido reciben un completo tratamiento.

El actual estado de las TIC, la experiencia de recientes proyectos y la perspectiva del futuro modelo de Gerencia ha propiciado un cambio de modelo de mantenimiento catastral que en los últimos años ha ido evolucionando hacia la colaboración, la proactividad, la anticipación y la eliminación de cargas al ciudadano.

Desde los años 90 se ha venido potenciando la colaboración con otras administraciones e instituciones de cara al adecuado mantenimiento de los datos catastrales. De hecho, el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI) y su normativa de desarrollo regulan procedimientos, fórmulas y órganos tendentes a hacer efectiva esta colaboración. Mención especial merece la fórmula de los convenios de colaboración para la gestión catastral que han sido suscritos con Ayuntamientos y Diputaciones principalmente. Siendo una de las principales características de los nuevos modelos suscritos su adaptación al



nuevo escenario del mantenimiento catastral, caracterizado por una mayor participación de las entidades locales en aras de un mantenimiento integral.

Dentro de las funciones de formación y mantenimiento catastral tiene especial importancia la cartografía catastral que constituye la base para la georreferenciación y que define la forma, dimensiones y situación de los diferentes bienes inmuebles susceptibles de inscripción en el Catastro inmobiliario, cualquiera que sea el uso o actividad a que estén dedicados.

Cabe mencionar en este punto la aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, que provocó un importante punto de inflexión en la contribución de los datos catastrales a la seguridad jurídica al configurar la cartografía catastral como base de las fincas registrales.

Asimismo, la cartografía catastral interviene en la definición del valor de referencia, permitiendo la geolocalización de las muestras de compraventas y fedatarios públicos, la definición de áreas de valor homogéneo, la caracterización estadística de dichas áreas y la definición de inmueble tipo por tipología, categoría, antigüedad, superficie, etc.

Además de la correcta descripción de los bienes inmuebles, tiene una especial relevancia dentro de la gestión catastral, la asignación a los mismos del valor de referencia y del valor catastral, dado que la función primordial del Catastro es eminentemente fiscal y en ella estos valores, que son una manifestación de la capacidad económica de los titulares, tienen un papel fundamental en la gestión y liquidación de diversas figuras tributarias. El texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario prevé un modelo para la determinación de valores catastrales que se compone de múltiples procedimientos administrativos, complejos y garantistas, y se explica en la trascendencia de los valores catastrales a efectos fiscales y, en particular, en el impuesto sobre bienes inmuebles, garante de la suficiencia financiera de las entidades locales.

La determinación del valor catastral, base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, se determina, salvo en los supuestos a que se refiere el

artículo 30.2 apartados c, d g y h mediante la aplicación de las correspondiente Ponencia de Valores vigente en el municipio en el primer ejercicio de efectividad de la incorporación o modificación del Catastro o, en su caso, mediante la aplicación de los módulos establecidos para el ejercicio citado para la tramitación del procedimiento simplificado de valoración colectiva. Todo ello se entiende sin perjuicio de la aplicación de posteriores ponencias de valores o módulos que afecten al inmueble y de los coeficientes de actualización establecidos por las sucesivas leyes de presupuestos generales del Estado.

De conformidad con el art. 66 y siguientes del citado TRLRHL, la base liquidable del IBI será el resultado de practicar en la base imponible una reducción que, corresponde a la Dirección General del Catastro su determinación en los procedimientos de valoración colectiva. Dicha notificación incluye la motivación de la reducción aplicada mediante la indicación del valor base que corresponda al inmueble, así como los importe de dicha reducción y de la base liquidable del primer año de vigencia del nuevo valor catastral en este impuesto.

Como anteriormente indicábamos, una de las funciones que comprende la gestión catastral, es la prestación por parte de la Dirección General del Catastro de información, así como, de diferentes servicios a los ciudadanos y demás administraciones, que son:

- Consulta y descarga de cartografía, datos catastrales y referencia catastral.
- Consulta y certificación catastral.
- Asesoramiento a la generación de declaraciones catastrales (modelo 900D).
- Información de carácter general, y consulta del estado de los expedientes y sus notificaciones
- Generación de Informes de Validación de Representación Gráfica Alternativa (IVGA).

- Consulta de información de las Ayudas de la PAC solicitadas sobre inmuebles de su titularidad.
- Intercambios de información con Notarios, Registradores y entidades que colaboran en el mantenimiento de la información catastral, mediante intercambios de ficheros.

La Dirección General del Catastro dispone de múltiples canales para el acceso, difusión y la prestación de información, pudiendo ser presencial, telefónica o telemática. Con el objetivo de eliminar los desplazamientos de los ciudadanos, desde la Dirección General del Catastro se apuesta por las fórmulas tecnológicas y telemáticas.

La Sede Electrónica del catastro es la ventanilla telemática de la Dirección General del Catastro para la atención al usuario. A través de ella los ciudadanos, las Administraciones Públicas, la Administración de Justicia y las demás instituciones colaboradoras, como los fedatarios públicos pueden realizar consultas, obtener certificados y realizar gestiones.

Para la atención telefónica existe un servicio centralizado denominado Línea Directa del Catastro, a través del cual se pueden obtener los siguientes servicios:

- Información general y particular de inmuebles y expedientes.
- Asesoramiento sobre obligaciones con el Catastro.
- Resolución de incidencias sobre servicios electrónicos.
- Concertar cita previa para ser atendido en las oficinas del Catastro.
- Cooperación con los Ayuntamientos durante el período voluntario y ejecutivo del IBI.
- Colaboración con la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), en la Campaña IRPF.

En el año 2022, la Dirección General del Catastro ha puesto en funcionamiento un nuevo sistema de atención al ciudadano mediante videoconferencia denominado Catastro Directo (CADI) con el que se amplía el

abánico de canales de asistencia personalizada que hasta ahora se desarrollaba exclusivamente de manera presencial en las oficinas del catastro y a distancia a través de la atención telefónica y electrónica.

Este nuevo canal está destinado a aquellas consultas cuya resolución precisa mostrar al ciudadano la cartografía, configurándose como sustituto de la atención presencial. Los ciudadanos pueden acceder a la plataforma mediante el uso de ordenador, tableta o teléfono móvil y se gestiona a través de cita previa.

30.3. Distribución de competencias

La finalidad originaria del catastro es de carácter tributario, proporcionando la información necesaria para la gestión, recaudación y control de diversas figuras impositivas por las Administraciones estatal, autonómica y local.

Aunque su finalidad fiscal se haya íntimamente ligada con el IBI, la información catastral no solo sirve de base para la liquidación de este impuesto, sino que también se utiliza para la gestión y liquidación de otros impuestos como son el Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el Impuesto sobre el Patrimonio, el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Así pues, el catastro se configura como una institución indispensable para la gestión de determinados tributos, y se incluye como una de las materias del artículo 149.1 de la Constitución Española competencia exclusiva del Estado.

El art 4 del Real Decreto Legislativo 1/2004, establece que *“la formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario así como la difusión de la información catastral es de competencia exclusiva del Estado. Estas funciones, que comprenden, entre otras, la valoración, la inspección y la elaboración y gestión de la cartografía catastral, se ejercerán por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes Administraciones, entidades y corporaciones públicas.”*

A estos efectos, el Catastro facilita el censo de bienes inmuebles, su titularidad, así como el valor catastral que es un valor administrativo que corresponde a cada inmueble y que permite determinar la capacidad económica de su titular. Si bien, cabe destacar, que además de la mencionada función tributaria, en los últimos años se han incrementado la demanda de información catastral por parte de Administraciones, ciudadanos/as y empresas atendiendo así a un propósito multifinalitario creciente.

Para acometer con estos fines, es imprescindible obtener un adecuado grado de actualización de las bases de datos cartográficas y alfanuméricas del Catastro, en respuesta a las peticiones, requerimientos y solicitudes de los ciudadanos y de las Administraciones, pues todo desfase entre la realidad inmobiliaria y las descripciones catastrales de los inmuebles condiciona la bondad de los valores de los inmuebles correspondientes, comprometiendo su capacidad de responder a las circunstancias reales de los inmuebles y por lo tanto, poniendo en riesgo la necesaria seguridad jurídica en la determinación de las bases imponibles.

Aunque la separación en diferentes normas de las regulaciones del Catastro y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) haya quedado materializada en dos leyes, no puede caber duda alguna de la considerable interrelación que Catastro e IBI siguen manteniendo, tanto por la importante carga hereditaria que ambos textos han recibido de la normativa anterior, como por la circunstancia de que el Catastro sigue constituyendo el soporte básico de la principal figura impositiva del sistema tributario local.

Esta interrelación se manifiesta en diversos preceptos que permiten articular numerosos aspectos comunes y que llegan, en ocasiones, incluso a la remisión en bloque de una norma a otra para regular temas como el concepto de bienes inmuebles, el valor catastral, su determinación, notificación e impugnación, o la regulación de las declaraciones.

La gestión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles está compartida entre la Dirección General del Catastro, que realiza la gestión catastral, y los Ayuntamientos, que realizan la gestión tributaria del Impuesto, que comprende

la recaudación y liquidación del impuesto así como la determinación del tipo de gravamen y de las exenciones y bonificaciones que procedan según la ley.

La gestión catastral ha sido objeto del epígrafe anterior, por lo que vamos a centrarnos a continuación en analizar las diferentes actuaciones que comprende la gestión tributaria.

La gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles está constituida por el conjunto de operaciones precisas para lograr la correcta exacción de este impuesto a partir de los datos que obran en los padrones catastrales. Es competencia de los Ayuntamientos y se ejercerá directamente por éstos o a través de los convenios u otras fórmulas de colaboración que se celebren con cualquiera de las Administraciones Públicas.

Las principales actuaciones que integran la gestión tributaria del impuesto, son las siguientes:

- Concesión o denegación de beneficios tributarios, tales como exenciones y bonificaciones.
- Fijación de los tipos de gravamen.
- Determinación de las deudas tributarias.
- Elaboración y emisión de instrumentos cobratorios: recibos y liquidaciones.
- Devoluciones de ingresos indebidos.
- Resolución de recursos y reclamaciones contra los actos de gestión tributaria.

Según el art. 62 del TRLRHL, estarán exentos los siguientes inmuebles:

- a) Los que sean propiedad del Estado, de las Comunidades Autónomas o de las Entidades Locales que estén directamente afectos a la seguridad ciudadana y a los servicios educativos y penitenciarios, así como los del Estado afectos a la Defensa Nacional.
- b) Los bienes comunales y los montes vecinales en mano común.

c) Los de la Iglesia Católica, en los términos previstos en el Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede sobre Asuntos Económicos, de 3 de enero de 1979, y los de las asociaciones confesionales no católicas legalmente reconocidas, en los términos establecidos en los respectivos acuerdos de cooperación suscritos en virtud de lo dispuesto en el artículo 16 de la Constitución.

d) Los de la Cruz Roja Española.

e) Los inmuebles a los que sea de aplicación la exención en virtud de convenios internacionales en vigor y, a condición de reciprocidad, los de los Gobiernos extranjeros destinados a su representación diplomática, consular, o a sus organismos oficiales.

f) La superficie de los montes poblados con especies de crecimiento lento reglamentariamente determinadas, cuyo principal aprovechamiento sea la madera o el corcho, siempre que la densidad del arbolado sea la propia o normal de la especie de que se trate.

g) Los terrenos ocupados por las líneas de ferrocarriles y los edificios enclavados en los mismos terrenos, que estén dedicados a estaciones, almacenes o a cualquier otro servicio indispensable para la explotación de dichas líneas. No están exentos, por consiguiente, los establecimientos de hostelería, espectáculos, comerciales y de esparcimiento, las casas destinadas a viviendas de los empleados, las oficinas de la dirección ni las instalaciones fabriles.

Asimismo, previa solicitud, estarán exentos:

a) Los bienes inmuebles que se destinen a la enseñanza por centros docentes acogidos, total o parcialmente, al régimen de concierto educativo, en cuanto a la superficie afectada a la enseñanza concertada. Esta exención deberá ser compensada por la Administración competente.

b) Los declarados expresa e individualizadamente monumento o jardín histórico de interés cultural, mediante real decreto en la forma establecida por el artículo 9 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, e inscritos en el registro general a que se refiere su artículo 12

como integrantes del Patrimonio Histórico Español, así como los comprendidos en las disposiciones adicionales primera, segunda y quinta de dicha Ley.

c) La superficie de los montes en que se realicen repoblaciones forestales o regeneración de masas arboladas sujetas a proyectos de ordenación o planes técnicos aprobados por la Administración forestal. Esta exención tendrá una duración de quince años, contados a partir del período impositivo siguiente a aquel en que se realice su solicitud.

Las Ordenanzas fiscales podrán regular una exención a favor de los bienes de que sean titulares los centros sanitarios de titularidad pública, siempre que los mismos estén directamente afectados al cumplimiento de los fines específicos de los referidos centros. La regulación de los restantes aspectos sustantivos y formales de esta exención se establecerá en la Ordenanza fiscal.

Los Ayuntamientos podrán establecer, en razón de criterios de eficiencia y economía en la gestión recaudatoria del tributo, la exención de los inmuebles rústicos y urbanos cuya cuota líquida no supere la cuantía que se determine mediante Ordenanza fiscal, a cuyo efecto podrá tomarse en consideración, para los primeros, la cuota agrupada que resulte de lo previsto en el apartado 2 del artículo 77 de esta Ley.

En lo que a bonificaciones se refiere, la ley distingue entre bonificaciones obligatorias y potestativas.

El art 73 del RD 2/2004 establece como bonificaciones obligatorias:

1. Tendrán derecho a una bonificación de entre el 50 y el 90 por 100 en la cuota íntegra del impuesto, siempre que así se solicite por los interesados antes del inicio de las obras, los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria tanto de obra nueva como de rehabilitación equiparable a ésta, y no figuren entre los bienes de su inmovilizado.
2. Tendrán derecho a una bonificación del 50 por 100 en la cuota íntegra del Impuesto, durante los tres períodos impositivos siguientes al del

otorgamiento de la calificación definitiva, las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a éstas conforme a la normativa de la respectiva Comunidad Autónoma.

3. Tendrán derecho a una bonificación del 95 por 100 de la cuota íntegra y, en su caso, del recargo del impuesto a que se refiere el artículo 153 de la presente Ley, los bienes rústicos de las cooperativas agrarias y de explotación comunitaria de la tierra, en los términos establecidos en la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas.

El art 74 del RDL 2/2004, recoge como bonificaciones potestativas:

1. De hasta el 90 por 100 de la cuota íntegra del Impuesto a favor de los bienes inmuebles urbanos ubicados en áreas o zonas del municipio que, conforme a la legislación y planeamiento urbanísticos, correspondan a asentamientos de población singularizados por su vinculación o preeminencia de actividades primarias de carácter agrícola, ganadero, forestal, pesquero o análogas y que dispongan de un nivel de servicios de competencia municipal, infraestructuras o equipamientos colectivos inferior al existente en las áreas o zonas consolidadas del mismo, siempre que sus características económicas aconsejen una especial protección.

Las características peculiares y ámbito de los núcleos de población, áreas o zonas, así como las tipologías de las construcciones y usos del suelo necesarios para la aplicación de esta bonificación y su duración, cuantía anual y demás aspectos sustantivos y formales se especificarán en la Ordenanza fiscal.

2. Una bonificación en la cuota íntegra del impuesto equivalente a la diferencia positiva entre la cuota íntegra del ejercicio y la cuota líquida del ejercicio anterior multiplicada esta última por el coeficiente de incremento máximo anual de la cuota líquida que establezca la Ordenanza fiscal para cada uno de los tramos de valor catastral y, en su caso, para cada una de las diversas clases de cultivos o aprovechamientos o de modalidades de uso de las construcciones que en la misma se fijan y en que se sitúen los

diferentes bienes inmuebles del municipio. Dicha bonificación, cuya duración máxima no podrá exceder de tres períodos impositivos, tendrá efectividad a partir de la entrada en vigor de nuevos valores catastrales de bienes inmuebles de una misma clase, resultantes de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general de ámbito municipal. Asimismo, la ordenanza fijará las condiciones de compatibilidad de esta bonificación con las demás que beneficien a los mismos inmuebles.

3. De hasta el 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de inmuebles de organismos públicos de investigación y los de enseñanza universitaria.

4. De hasta el 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de los bienes inmuebles excluidos de la exención a que se refiere el último párrafo de la letra b) del apartado 2 del artículo 62 de esta Ley.

5. De hasta el 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de inmuebles en los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración.

6. De hasta el 90 por 100 de la cuota íntegra del impuesto a favor de cada grupo de bienes inmuebles de características especiales. La ordenanza deberá especificar la duración, cuantía anual y demás aspectos sustantivos y formales relativos a esta bonificación.

7. De hasta el 90 por 100 de la cuota íntegra del impuesto a favor de aquellos sujetos pasivos que ostenten la condición de titulares de familia numerosa.

8. De hasta el 50 por 100 de la cuota íntegra del impuesto para los bienes inmuebles en los que se hayan instalado sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía proveniente del sol

Por otro lado, según se recoge en el art 72 del TRLRHL, los Ayuntamientos, en el marco de su autonomía de gestión, pueden establecer los tipos de gravamen, entre un tipo mínimo del 0,4 y un tipo máximo del 1,1 para

los bienes inmuebles urbanos y entre un tipo mínimo del 0,3 y un tipo máximo del 0,9 para los bienes inmuebles rústicos. Estos tipos pueden reducirse durante los seis años siguientes a la revisión catastral hasta en el 0,1 en el caso de los bienes inmuebles urbanos y hasta en el 0,075 en el caso de los bienes inmuebles rústicos.

El tipo de gravamen aplicable a los bienes inmuebles de características especiales, que tendrá carácter supletorio, será de 0,6 por 100. Los Ayuntamientos podrán establecer para cada grupo de los mismos existentes en cada municipio, entre un tipo diferenciado mínimo de 0,4 y un máximo de 1,3.

La cuota del IBI tras el procedimiento de valoración colectiva, se comunica en la notificación del valor catastral, a título orientativo.

30.4. El padrón catastral

Conforme establece el artículo 77.5 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles se gestiona a partir de la información contenida en el padrón catastral y en los demás documentos, expresivos de sus variaciones, elaborados al efecto por la Dirección General del Catastro. Dicho padrón, que se formará anualmente para cada término municipal, contendrá la información relativa a los bienes inmuebles, separadamente para los de cada clase y será remitido a las entidades gestoras del impuesto antes del 1 de marzo de cada año.

Por otra parte, el artículo 37.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, indica que la Dirección General del Catastro remitirá a las Administraciones tributarias la información catastral necesaria para la gestión, liquidación, recaudación e inspección de los tributos cuya aplicación les corresponde, en los términos que reglamentariamente se determinen.

Dicha previsión legal se ha desarrollado en el apartado 2 del artículo 70 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, estableciendo la información que las Gerencias del Catastro deben remitir a los Ayuntamientos o entidades gestoras de los correspondientes impuestos municipales, y que son:



- a) Los datos del Padrón catastral que, conforme a lo dispuesto en el artículo 77.6 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, , deben figurar en las listas cobratorias, documentos de ingreso y justificantes de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, serán, exclusivamente, la referencia catastral del inmueble, su valor catastral y el titular catastral que deba tener la consideración de sujeto pasivo en dicho impuesto.
- b) La relativa a los actos dictados en los diferentes procedimientos tanto de incorporación al Catastro Inmobiliario de los bienes inmuebles y de sus alteraciones, como de revisión en vía administrativa o jurisdiccional de dichos actos, siempre que tengan efectos tributarios en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Dicha información se suministrará en forma continua por medios telemáticos, o trimestralmente en otro caso, a petición de las entidades locales afectadas, salvo que de mutuo acuerdo se establezca una periodicidad diferente.
- c) La información estadística necesaria para que los ayuntamientos afectados por un procedimiento de valoración colectiva de carácter general puedan acordar, en su caso, los nuevos tipos de gravamen y la bonificación prevista en el artículo 74.2 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.
- d) Los valores catastrales y las bases liquidables que, para el ejercicio siguiente al de su aprobación, resulten de las nuevas ponencias de valores, a efectos de lo previsto en el artículo 69.1.a) anterior.
- e) La información que soliciten a efectos de lo previsto en el artículo 77.4 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.
- f) La relativa a los documentos que hubieran servido de base para la atribución de la titularidad catastral, previa petición del titular del órgano de revisión en vía administrativa de los actos de gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- g) La información para la liquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, relativa al valor catastral del

terreno de cada inmueble, salvo que tales valores ya consten en el Padrón catastral.

h) La información catastral, no incluida en los apartados anteriores, necesaria para la concesión de beneficios fiscales en los tributos municipales.

i) Cualquier otra que resulte necesaria para la aplicación de los tributos municipales, conforme a lo dispuesto en el artículo 37.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

El apartado 5 del artículo 74 de dicha norma dispone que por resolución de la Dirección General del Catastro se aprobarán la forma de remisión, estructura, contenido, especificaciones técnicas, formato de los programas y ficheros informáticos para garantizar la colaboración y el intercambio de información catastral, para cuya aprobación el artículo 8.1.b) requiere el informe previo de la Comisión Técnica de Cooperación Catastral.

En cumplimiento de estos preceptos, la Dirección General del Catastro ha venido aprobando, a través de diversas resoluciones, la forma de remisión, la estructura, contenido y formato informático de los ficheros de intercambio con las entidades locales para la adecuada gestión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Estando vigente en la actualidad, la *Resolución de 12 de marzo de 2014, de la Dirección General del Catastro por la que se aprueba la forma de remisión y la estructura, contenido y formato informático del fichero del padrón catastral y demás ficheros de intercambio de la información necesaria para la gestión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles*, que en su anexo 2 establece el formato de fichero informático PAD-DGC, y la *Resolución de 8 de enero de 2014 que modifica la anterior*.

El padrón se constituye como una relación de registros de bien inmueble / sujeto pasivo, existiendo para cada uno de ellos una descripción exhaustiva de su titularidad. Así, para cada bien inmueble el padrón proporciona su información física, su información económica, la identificación del candidato a sujeto pasivo del IBI, así como de la alteración que justifica la aparición en padrón. Se compone de los siguientes grupos constructivos:

- Identificación del bien inmueble. Además de la referencia catastral, se hacen constar el número fijo y, caso de existir, el identificador asignado por el ayuntamiento.
- Domicilio tributario del bien inmueble. Localización postal del bien inmueble. En caso de bienes rústicos la localización se hará por su polígono, parcela y paraje.
- Datos económicos del bien inmueble. Se incluyen en este bloque el valor catastral, el valor de suelo, el valor de construcción así como la base liquidable. En el caso de inmuebles rústicos se incluye la bonificación aplicable a parte o la totalidad de los diferentes cultivos o aprovechamientos que componen el bien inmueble.
- Información justificativa del cálculo de la base liquidable.
- Información resumen de titularidad para el IBI. Derecho prevalente, número y tipo de titularidad reflejada.
- Identificación del candidato a sujeto pasivo del IBI.
- Domicilio fiscal del candidato a sujeto pasivo del IBI.
- Identificación del cónyuge en caso poseer en común el bien inmueble.
- Información acerca de la alteración que justifica su aparición en padrón, y su relación con respecto al ejercicio anterior.

El padrón se confecciona con toda la información que, en el momento de su emisión, se conoce sobre la realidad inmobiliaria el uno de enero del correspondiente año. Las situaciones que referidas a dicha fecha sean conocidas con posterioridad, se comunicarán mediante el formato DOC. El formato DOC no es más que una sucesión de registros de padrón de diferentes años. La Gerencia expresa para unos determinados bienes inmuebles lo que ahora sabe acerca de ejercicios anteriores, y que en su día no supo por diferentes motivos (retrasos en la gestión, resolución de recursos, subsanación de discrepancias, etc.). El resultado en avance el Procedimiento de Valoración Colectiva será comunicado al ayuntamiento y/o entidades gestoras del IBI empleando la estructura de fichero definida en la Resolución indicada.

30.5. Uso de la información catastral para la gestión de otros tributos estatales, autonómicos y locales.

Las dos últimas décadas han sido testigos de una evolución en la que el Catastro Inmobiliario se ha convertido en una gran infraestructura de información territorial disponible para todas las Administraciones públicas, fedatarios, empresas y ciudadanos en general, puesta ante todo al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria, pero capacitada también para facilitar la asignación equitativa de los recursos públicos.

En los comienzos de un nuevo siglo, es ya sin duda, notable la colaboración del Catastro en la aplicación material de tales principios constitucionales, como lo prueba su utilización generalizada para la gestión o el control de subvenciones nacionales o comunitarias, o la paulatina incorporación de la información gráfica y de la identificación catastral de las fincas tanto a las actuaciones notariales como al Registro de la Propiedad.

Ahora bien, la utilización múltiple de la información catastral no desvirtúa la naturaleza tributaria de la institución, sino que la preserva al servir aquélla como elemento de referencia para la gestión de diversas figuras tributarias de los tres niveles territoriales de la Hacienda pública y así lo ha reconocido expresamente el Tribunal Constitucional en su Sentencia 233/1999, de 16 de diciembre, en la que refleja que la organización del Catastro, justamente por tratarse de una institución común e indispensable para la gestión de alguno de los impuestos estatales más relevantes, es una competencia que ha de incardinarse, sin lugar a dudas, en la de Hacienda general del artículo 149.1.14 de la Constitución Española, correspondiendo, por tanto, de manera exclusiva al Estado.

Es en esta justificación donde se apoya la adscripción legal del Catastro al Ministerio de Hacienda y su atribución como competencia exclusiva del Estado y, por derivación de ello, la competencia de los tribunales económicos-administrativos del Estado para la revisión de los actos resultantes de los procedimientos catastrales.

La información catastral además de servir de base para la liquidación del impuesto sobre bienes inmuebles, también se utiliza para la gestión y liquidación de otros impuestos como son el Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, el impuesto sobre la renta de las personas físicas, el impuesto sobre el patrimonio, el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana está regulado de los artículos 104 a 110 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos. No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En consecuencia con ello, está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos de dicho Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el Padrón de aquél. A los efectos de este impuesto, estará asimismo sujeto al mismo el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Los elementos necesarios para poder determinar el importe del tributo son dos: la base imponible y el tipo impositivo.

La base imponible está constituida por el incremento de valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años, y se determinará, multiplicando el valor del terreno en el momento del devengo por el coeficiente que corresponda al periodo de generación del incremento de valor conforme al apartado 4 del artículo 107 del RDL 2/2004, y sin que este coeficiente pueda exceder determinados límites, y debiendo ser actualizado anualmente mediante norma con rango legal.

Por lo que se refiere al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, está regulado en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. Para los inmuebles urbanos, así como en el caso de los inmuebles rústicos con construcciones que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, no afectos en ambos casos a actividades económicas, ni generadores de rendimientos del capital, excluida la vivienda habitual y el suelo no edificado, se imputa como renta a efectos del IRPF:

- Con carácter general, el 2 por 100 sobre el valor catastral del inmueble.
- El 1,1 por 100 del valor catastral para aquellos inmuebles cuyo valor catastral haya sido revisado, modificado o determinado mediante un procedimiento de valoración colectiva que haya entrado en vigor en el período impositivo o en el plazo de los diez períodos impositivos anteriores.

Para aquellos inmuebles que carezcan de valor catastral o no hayan sido notificados al contribuyente a la fecha de devengo del impuesto, el porcentaje del 1,1 por 100 se aplicará sobre el 50 por 100 del mayor de los siguientes valores: el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de la adquisición.

En el caso de inmuebles rústicos o urbanos que produzcan rendimientos del capital inmobiliario por encontrarse arrendados o por haberse constituido o cedido derechos o facultades de uso o disfrute sobre los mismos, la cuota del IBI tiene la consideración de gasto deducible de tales rendimientos.

También es deducible, entre otros conceptos, la amortización del inmueble, para cuyo cálculo en caso de desconocimiento del valor del suelo, se utiliza el valor catastral.

En relación al Impuesto sobre Patrimonio, el artículo 10 de la Ley que lo regula, establece que los bienes inmuebles de naturaleza urbana o rústica, se computan de acuerdo al mayor de los tres valores siguientes: valor catastral, el



determinado o comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de la adquisición.

En relación al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, introdujo importantes modificaciones al modificar la base imponible de estos impuestos, sustituyendo el valor real por valor, concepto que se equipara al valor de mercado. En aras de la seguridad jurídica, en el caso de bienes inmuebles, se establece que la base imponible es el valor de referencia previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Asimismo, esta norma se modifica en consonancia con el cambio, amparando un garantista procedimiento administrativo para el general conocimiento del valor de referencia de cada inmueble. Para el caso en que no se disponga, o no sea posible certificar dicho valor de referencia, se establece la regla alternativa para la determinación de la base imponible.

Conforme se regula en disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, la Dirección General del Catastro determina de forma objetiva y con el límite del valor de mercado, a partir de los datos obrantes en el Catastro, el valor de referencia, resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas. Las conclusiones del análisis de los citados precios se incluyen en un informe anual del mercado inmobiliario y en un mapa de valores que contiene la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, a los que asigna módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos. El citado mapa se publica en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

Asimismo, como establece la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, los valores de referencia al no tener condición de datos de carácter personal, pueden ser consultados de forma permanente a través de la Sede Electrónica del Catastro. En cumplimiento de dicha disposición, desde el 1 de enero de 2022 están disponibles en la mencionada sede electrónica los valores de referencia vigentes para cada año.



En coherencia con lo anterior, esta misma regla se añade en el Impuesto sobre el Patrimonio para los inmuebles cuyo valor haya sido determinado por la Administración en un procedimiento.

Finalmente, cabe señalar, que también se modifica, en consonancia con lo anterior, el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, a fin de suprimir las referencias del precepto al valor real en la valoración de bienes inmuebles, y sustituirlo en particular a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por el valor de referencia.

Tema 31

La información catastral y el tráfico jurídico. La información catastral y la actividad notarial y administrativa en el tráfico jurídico de inmuebles. La información catastral y el Registro de la Propiedad. La coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Instrumentos, procedimientos y requisitos para el intercambio de información. El informe de validación gráfica.

31.1. La información catastral y el tráfico jurídico.

Toda información es susceptible de disponer de una componente geográfica, es decir, la información puede estar georreferenciada. En el caso concreto del tráfico inmobiliario de fincas, al añadir esta componente, la información adquiere un valor adicional, permitiendo conocer la geometría y la posición de la finca registral.

La georreferenciación de la finca registral aporta una mayor seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, ya que se conocen de forma cierta los datos de ubicación, delimitación y superficie, con una determinada precisión, facilitando de esta manera el flujo del negocio inmobiliario, aumentando la transparencia y evitando de esta manera conflictos de intereses entre propietarios.

La Ley 13/2015, de reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de del Catastro Inmobiliario, modifica el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, indicando expresamente en su apartado primero que *“La base de la representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad”*. Este artículo supone un gran avance en la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, ya que establece una única base de datos gráfica para ambas instituciones, permitiendo de esta manera un ahorro de costes a la administración, establece un nuevo flujo de intercambio de información entre ambas instituciones, se utiliza una única base gráfica que se comparte y se mantiene de forma colaborativa, se libera de cargas al ciudadano.

La incorporación de la cartografía catastral en las inscripciones registrales implica a todos los agentes que intervienen en el tráfico inmobiliario. En primer lugar, suelen intervenir el técnico competente que será el encargado de generar la representación gráfica alternativa en el caso de no coincidir la representación

catastral con la realidad. El siguiente actor será el notario ya que normalmente el tráfico jurídico comienza en ellos, siendo de vital importancia que la información tanto gráfica como alfanumérica que se encuentre en el documento público coincida con la realidad y finalizamos con el registrador que será el encargado de inscribir directamente la base gráfica catastral o en caso de no coincidir, realizar todos los procedimientos para subsanarla. Como punto de encuentro en todo el flujo de trabajo se encuentra el catastro, que aporta información actualizada sobre información gráfica, datos económicos y jurídicos.

En este sentido, y a raíz de la Ley 13/2015, y de las resoluciones que se publicaron a partir de la dicha Ley, y con las últimas resoluciones conjuntas que se han publicado tanto con notarios como registradores, se ha diseñado un nuevo modelo de colaboración institucional, consensuado, tecnológicamente avanzado y habilitador del empleo de la información gráfica georreferenciada a lo largo de todas las etapas del tráfico inmobiliario.

La utilización de la información catastral en el tráfico jurídico ha supuesto:

- Mayor seguridad y eficiencia del tráfico inmobiliario, al simplificar trámites y evitar duplicidades de información.
- Mejorar en la calidad de la información catastral, aumentando su rigor jurídico.
- Mejorar las comunicaciones con los fedatarios y reducción de los tiempos de respuesta en las comunicaciones.

La colaboración entre el Catastro y los Fedatarios Públicos ha permitido:

- Que los Fedatarios Públicos tengan un mejor acceso al dato catastral y más información.
- Obtener la máxima automatización en las comunicaciones.
- Minimizar errores
- Proporcionar información de retorno.
- Evitar cargas al ciudadano.
- Aprovechar los nuevos escenarios tecnológicos.

31.2. La información catastral y la actividad notarial y administrativa en el tráfico jurídico de inmuebles.

La colaboración del Catastro con los Notarios no es nueva, ya que en la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, buscando medidas de lucha contra el fraude fiscal, fijaba los siguientes criterios:

- Constancia obligatoria de la referencia catastral de los bienes inmuebles en las escrituras donde consten actos de trascendencia real, relativos a dominio, derechos reales, contratos de arrendamiento y documentos donde se pongan de manifiesto alteraciones de orden físico, económico o jurídico.
- La Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica (CCDyG) como documento obligatorio en la inmatriculación de fincas y excesos de cabida en el Registro de la Propiedad.
- Remisión de todas las alteraciones de naturaleza catastral conocidas por los Fedatarios, a la Gerencia correspondiente, de toda la información con relevancia catastral, relativa a todos los documentos por ellos autorizados o inscritos en el trimestre anterior, dentro de los primeros veinte días de cada trimestre, de la forma que se establezca reglamentariamente

La Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, amplía los supuestos en los que es obligatoria la aportación de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, y atendiendo a principios de eficiencia y el con el objeto de la actualización continua de la información catastral se reducen los plazos de envío de información al Catastro por parte de los notarios y se amplían los casos de comunicación, no solamente a los cambios de titularidad sino a otro tipo de operaciones como las segregaciones, divisiones, agregaciones y agrupaciones siempre y cuando conste la referencia catastral de los inmuebles afectados. En su disposición final 18 modifica el artículo 47 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, sobre la incorporación de la referencia catastral en

documentos notariales, solicitándolas al Catastro, cuando las modificaciones que hace referencia el artículo 40.2, consistan en agrupaciones, agregaciones, segregaciones o divisiones de fincas o se trate de la constitución sobre ellas del régimen de propiedad horizontal

Así mismo, dicha disposición, modifica el artículo 36.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, estableciendo el deber de registradores y notarios de remitir telemáticamente dentro de los primeros 20 días de cada mes, la información relativa a documentos por ellos autorizados o que hay hayan generado inscripción registral el mes anterior, sobre actos o negocios susceptibles de incorporar al Catastro. En el caso de ser comunicaciones que deban realizar los notarios, relativas a documentos por ellos autorizados que hagan referencia a la adquisición o consolidación de la propiedad, adquisición o derechos de usufructo, superficie o concesión administrativa, o alteraciones de inmuebles, siempre que conste la referencia catastral, se realizarán dentro de los 5 días siguientes a la autorización del documento público.

Para finalizar con las actuaciones de refuerzo de la seguridad jurídica establecidas en la Ley 2/2011, se generaliza la utilización de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, el empleo de la cartografía catastral y se mejora la operatividad en la utilización de la referencia catastral.

Hoy en día, siguen en vigor este tipo de comunicaciones, habiéndose tramitado más de seis millones de alteraciones durante el año 2021. El resto de los negocios jurídicos susceptibles de ocasiones alteración catastral son informados, sin incluir la información gráfica.

La resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, desarrolla los requisitos necesarios para el intercambio de información entre notarios y Catastro.

La información catastral en la actividad notarial se ha visto reflejada también en la Resolución de 29 de marzo de 2021, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la



representación gráfica de inmuebles en documentos notariales, destacando los siguientes aspectos:

- Incorporación de información gráfica a los documentos públicos a través de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica.
- La utilización del informe de validación gráfica positivo en el caso de no coincidir la representación catastral con la realidad.
- El intercambio de representaciones gráficas a través de los medios establecidos en la resolución de 26 de octubre de 2015, del código seguro de verificación (CSV), para evitar el intercambio de ficheros.
- La mejora de la precisión métrica en la representación gráfica catastral, como un derecho del ciudadano.
- La aplicación del margen de tolerancia y del criterio de identidad gráfica, para que el ciudadano pueda optar entre la representación catastral o la mejora de precisión
- La incorporación de la representación catastral para lograr la coherencia documental y gráfica entre la escritura pública y el catastro.
- Las reglas y los instrumentos disponibles para los procedimientos de subsanaciones de discrepancias y alteraciones.
- La utilización del informe catastral de ubicación de construcción para comprobar que la huella del edificio se encuentra dentro de una parcela catastral y poder obtener las coordenadas de cada uno de los vértices que las componen.
- La creación de un servicio de comunicación de referencias catastrales en los casos de alteraciones físicas, procedimientos de subsanación de discrepancias, obra nueva con división horizontal finalizada u obra nueva con división horizontal en construcción

Una vez que se ha descrito cómo ha evolucionado la normativa en cuanto al intercambio de información entre los notarios y el catastro, se procede a describir las principales características y documentación a intercambiar.

El objeto principal entre las comunicaciones entre notarios y Catastro consiste en regular el intercambio de información así como la interoperabilidad, desde los siguientes puntos de vista:

- Comunicación de adquisición o consolidación de titularidad de bienes.
- Comunicación de segregaciones, divisiones, agregaciones o agrupaciones.
- Asignación de referencia catastral en los supuestos del artículo 47 apartado segundo del TRLCI.
- Subsanación de discrepancias del artículo 18.2 del TRLCI.

Los requisitos técnicos para la remisión telemática de información, según lo dispuesto en el artículo 36.3 del TRLCI, son los siguientes:

- Remisión telemática de documentación sobre actos o negocios susceptibles de inscripción en el Catastro, en los siguientes 20 días.
- La información se remitirá de acuerdo con unas especificaciones técnicas, conteniendo identificación del documento notarial y fecha, clasificación del acto y tipo de alteración, identificación del otorgante, referencia catastral si fuera aportada, localización y superficie.
- En obra nueva terminada, el libro del edificio en formato electrónico en caso de disponer.
- El Notario podrá realizar un suministro con varias alteraciones de un otorgante.
- En el caso que Catastro realice modificaciones, estas serán comunicadas al notario.

En lo referente a los requisitos técnicos para el cambio de titularidad, en el marco del procedimiento de comunicación del artículo 14.1, apartado “a” del TRLCI, se indica que la remisión debe realizarse en un plazo de 5 días, con los

datos sobre la identificación del documento notarial y fecha de otorgamiento, clasificación del acto y tipo de alteración, identificación del adquirente y el transmitente, localización, superficie, referencia catastral y el valor de transmisión y tasación hipotecaria si existiera.

En cuanto a los requisitos técnicos para las alteraciones, el flujo es similar al de los cambios de titularidad, con la particularidad que se tiene que incluir la información gráfica de la alteración debiendo ser válida esta por el Catastro. Así mismo, en las rectificaciones de inmuebles serán parecidas, y en la tramitación se procederá según lo indicado en el artículo 18, apartado segundo del TRLCI.

31.3. La información catastral y el Registro de la Propiedad.

El origen del Registro de la Propiedad se produce como consecuencia de la aprobación de la Ley Hipotecaria el 8 de abril de 1851, teniendo como objetivo la protección del derecho de propiedad de los ciudadanos, de los títulos jurídicos inscritos en sus archivos.

En lo que respecta al actual sistema catastral, sus comienzos fueron con la Ley del Catastro de 1906, aprobada el 24 de marzo, heredando los trabajos que la Junta General Estadística llevaba realizando desde 1902, con fines puramente fiscales, con el objeto de hacer un inventario de la riqueza nacional, y de esta manera tener un reparto justo y equitativo de los tributos.

La Ley Hipotecaria de 21 de abril de 1909, ya menciona en su exposición de motivos, la necesidad del engranaje entre el Catastro y el Registro, con el objeto de simplificar las fórmulas y procedimientos de las inscripciones.

La Ley Hipotecaria de 1946, en su artículo 203 hace referencia de una forma indirecta la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, indicando: *“El interesado, que deberá aseverar con juramento y bajo pena de falsedad en documento público, la certeza del hecho mismo, presentará al Notario necesariamente una certificación del estado actual de la finca en el Catastro Topográfico Parcelario o, en su defecto, en el Avance Catastral, Registro Fiscal o Amillaramiento y otra del Registro de la Propiedad del mismo contenido señalado en la regla segunda del artículo doscientos uno”*.



En el año 1980 hay un nuevo intento de coordinación de ambas instituciones con la publicación del Real Decreto 1030/1980, de 3 de mayo, por el que se dispone la coordinación del Catastro Topográfico Parcelario con el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, en su norma novena apartado “a”, expresa que: *“La coordinación de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, con el Catastro Topográfico Parcelario, implicará la conformidad de la Administración, con los datos descriptivos de la misma contenidos en el folio registral. En consecuencia, los expedientes administrativos relativos a fincas coordinadas deberán tomar como base de la actuación de que se trate los datos resultantes de la coordinación, a efectos de producir la triple coincidencia catastral, registral y fiscal en cuanto a los datos físicos y titulares de las fincas”.*

Un nuevo intento en la coordinación entre ambas instituciones surge en 1990, con la publicación del Real Decreto 430/1990, de 30 de marzo, por el que se modifica el Reglamento Hipotecario en materia de informatización, bases gráficas y presentación de documentos por telecopia, introduciendo de manera expresa en el artículo 398 la referencia catastral como identificador de la finca registral y el intercambio de información a través de medios electrónicos.

La Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, tal y como se ha comentado anteriormente, establece en el artículo 50 la obligación de incorporar la referencia catastral en las inscripciones registrales de los inmuebles. Aunque esta medida parece que supone un pequeño avance respecto a otros hitos históricos, hace que el Catastro pase de ser un instrumento meramente fiscal a ser una pieza fundamental en el tráfico jurídico, no obstante, aparecían algunas lagunas en las que se indicaba que la no inclusión de la referencia catastral no impedía la inscripción registral. Así mismo, la Ley establece una serie de supuestos tales como la inmatriculación de fincas, rectificación de cabida o alteración de lindes, en los que la referencia catastral es fundamental para su ejecución.

Un nuevo se produce cuando se empieza a utilizar la representación gráfica catastral. El Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario, modifica el artículo 51, estableciendo la utilización de la referencia catastral en los supuestos legalmente exigibles y la utilización de la base gráfica catastral, como una de las



fuentes de datos para la descripción de las fincas y la incorporación de la base gráfica.

La Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del catastro Inmobiliario, en la exposición de motivos incide en el papel de la institución del Registro de la Propiedad como único registro con efectos de plena garantía de fe pública sobre los titulares de la propiedad y de derechos reales sobre las fincas. En el artículo primero, apartado tercero habla apunta la presunción de certeza y veracidad de los datos catastrales, indicando que *“a los solos efectos catastrales, salvo prueba en contrario, y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos”*. Otra de las novedades de esta Ley es la regulación de los procedimientos de incorporación y la obligación de las comunicaciones por parte de los Registradores.

El texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, es capaz de aunar una gran cantidad de normas que regulaban parcialmente aspectos catastrales, destacando como aspectos más importantes, la inclusión de la referencia catastral en las inscripciones de los supuestos legalmente previstos, el acceso por parte de los fedatarios a datos catastrales, la obligación de remitir la información de los documentos inscritos que deriven de alteraciones catastrales y la indicación del uso, por primera vez, de aplicaciones informáticas para intercambio y colaboración entre ambas instituciones.

El siguiente gran paso en la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad ha sido la publicación de Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, cuyos principales motivos quedan reflejados en la exposición de motivos, reflejando la importancia de evitar duplicidades en la Administración Pública, en aras de eficiencia y eficacia y aumentar la seguridad en el tráfico jurídico, no obstante, en el apartado siguientes se describirá con más detalle esta ley.

El Catastro y el Registro de la Propiedad son instituciones diferentes, especializadas en el ejercicio de sus competencias, pero que actúan sobre el mismo territorio.

CATASTRO	REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Es un registro administrativo que impacta sobre las relaciones administración-ciudadano	Es un registro jurídico con efectos jurídicos sustanciales en las relaciones privadas
La inscripción en el Catastro es obligatoria, notario, registradores y ciudadanos están obligados a comunicar las alteraciones	El Registro no es necesario para constituir un derecho contractual, siéndolo para protegerlo frente a todos
Es utilizado para las valoraciones de la propiedad con fines fiscales y tributarios	Garantiza la seguridad jurídica de los derechos de propiedad
Ofrece un mapa continuo homogéneo de todo el territorio	Financiado por cuotas de inscripción de los propietarios protegidos, y por su publicidad registral
Ofrece toda su información como datos abiertos, garantizando la privacidad de los datos protegidos	La cartografía catastral es la base de información gráfica

Tabla 31.1 Diferencias entre el Catastro y el Registro de la Propiedad

No obstante, aunque sus diferentes objetivos les hacen ver la realidad desde diferentes puntos de vista, las visiones que han de tener deben ser coordinadas, para de esta manera ofrecer un mejor servicio a los ciudadanos, para de esta manera aumentar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y reducir las cargas administrativas.

El sistema empleado por el Registro de la Propiedad para la identificación de inmuebles tradicionalmente ha sido mediante una descripción literal, de los linderos referidos a los propietarios colindantes y parajes, y una superficie que no se sabe cómo ha sido calculada. Al no ser obligatorio la inscripción en el Registro, la variación los propietarios, en muchos casos ha producido una incertidumbre en la ubicación de la finca.

El Catastro, comenzó a principios del siglo XX con el avance catastral, en cuyos documentos la geometría del polígono se había determinado con instrumental topográfico, mientras que la geometría de las parcelas se realizaba mediante un croquis encajada en esa geometría. El siguiente paso fue el Topográfico Parcelario, donde tanto la geometría del polígono como la de la parcela catastral, se realizaba a partir de medidas realizadas en campo.

31.4. La coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, Instrumentos, procedimientos y requisitos para el intercambio de información.

31.4.1. La coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

La Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, ha supuesto un gran avance en la colaboración y coordinación entre ambas instituciones, con el objeto de evitar duplicidades, mejorar identificación de los inmuebles, aumentar la seguridad en el tráfico inmobiliario y una mejora en la prestación de servicios a los ciudadanos y al resto de las Administraciones.

Los objetivos principales de la ley son:

- Mejorar la coordinación entre Catastro-Registro, optimizando el intercambio de información con las nuevas tecnologías.
- Aumentar la fiabilidad de la información, lo que se reflejará en una mayor seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.
- Regular los procedimientos de incorporación al Registro de la Propiedad y su relación con el Catastro, intentando eliminar la intervención de los órganos judiciales.
- Mejorar la actualización del dato catastral, simplificando algunos procedimientos y ampliando el ámbito del procedimiento de comunicación a determinadas alteraciones, aligerando la carga al ciudadano.

La Ley 13/2015, en su modificación del artículo 9 apartado “b” de la Ley Hipotecaria, regula la inscripción de la representación gráfica, que será de carácter obligatorio en inmatriculaciones y operaciones tales como parcelaciones, reparcelaciones, concentraciones parcelarias, segregaciones divisiones, agrupaciones agregaciones, agrupaciones, expropiaciones forzosas y deslindes. Sin embargo, la incorporación de la representación catastral será potestativa con ocasión de cualquier acto inscribible o simplemente como una operación específica en la que se requiera su inscripción.

Así mismo, la modificación del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, establece cómo se ha de desarrollar la inscripción de las representaciones gráficas. En el caso de las inmatriculaciones, la inscripción de base gráfica ha de realizarse a través de una Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica (CCDyG).

En el resto de supuestos de inscripción obligatoria, se utilizará una CCDyG cuando la representación gráfica de Catastro sea correcta. En caso contrario, se tendrá que aportar una representación gráfica alternativa, en concreto, un informe de validación gráfico positivo, tal y como se establece el artículo primero apartado segundo de la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

En cuanto a los requisitos que habrá de cumplir la representación gráfica alternativa para su inscripción, serán los siguientes:

- Habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o el perímetro de las parcelas catastrales aportadas.
- Si la representación gráfica alternativa afecta a parte de una o varias parcelas catastrales, habrá de delimitar las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto deberá coincidir con la parcela o parcelas aportadas.

- Deberá cumplir los requisitos técnicos que permitan su incorporación a catastro una vez practicada la operación registral. Los requisitos técnicos vienen detallados en el apartado cuarto de la resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.

Las consecuencias de la inscripción de una representación gráfica catastral serán:

- La cabida de la finca será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria.
- La representación gráfica será objeto de publicidad registral:
 - Con carácter general, se dará publicidad a la representación gráfica catastral.
 - Si la representación inscrita es una representación gráfica alternativa, se le podrá dar publicidad en tanto se produce la coordinación, pero se deberá indicar expresamente en dicha publicidad que dicha representación no ha sido validada por el Catastro.
- Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro, se presumirá que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.
- Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya



comunicado al Registro de la Propiedad que existan impedimentos a su validación técnica

En todo caso, para que exista coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, la representación gráfica inscrita debe coincidir con la catastral, teniendo en cuenta que el pronunciamiento sobre la coordinación lo realiza el registrador (artículo 10.2 de la Ley Hipotecaria), debiendo indicar en la publicidad registral si la finca se encuentra coordinada o no con el Catastro a una fecha determinada, con indicación de la correspondencia entre el Código Registral Único (CRU) y la referencia catastral. En la Certificación Catastral Descriptiva Gráfica también se dará publicidad a al procedimiento de coordinación.

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: ARCOS DE LA FRONTERA LO MAS LARGO POSIBL Código registral único: 11008000398482
Estado: Coordinada Fecha: 18/02/2021

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: GERENCIA DE CADIZ ÁMBITO NACIONAL
Finalidad: CDYG PARCELA WCF 2008 DES
Fecha de emisión: 18/02/2021

Figura 31.1. Información de coordinación en la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica

El proceso de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad se caracteriza por la incorporación de los datos descriptivos físicos en las inscripciones a partir de la cartografía catastral, de esta manera, existirá una correspondencia entre el Código Registral Único (CRU) y la referencia catastral a una determinada fecha, como consecuencia, la representación gráfica catastral se incorporará a la inscripción registral coincidiendo los datos físicos en ambas instituciones.

31.4.2. Instrumentos.

Los instrumentos clave en el procedimiento de coordinación son:

- La referencia catastral
- El Código Registral Único (CRU)
- La Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica (CCDyG)
- El Informe de Validación Gráfico Alternativo (IVGA) positivo

El artículo 38 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, hace referencia a la obligación de figurar la referencia catastral en diversos documentos, y entre otros en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos. En este sentido, al artículo 40 apartado 1.c, indica que están obligados a aportar la referencia catastral de los inmuebles, ante del Registro de la Propiedad, quienes soliciten al registrador la práctica de un asiento registral relativo a inmuebles.

El Código Registral Único (CRU), aparece a raíz de la Ley 13/2015, definiéndose como el número que identifica la finca registral de forma única. La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de Registros y el Notariado, en el apartado quinto, párrafo primero indica que : *“Se utilizará como código registral único de finca contemplado en el artículo 9 y otros de la Ley Hipotecaria, el actual sistema de identificador único de finca registral diseñado por el Colegio de Registradores y utilizado en los registros de la propiedad y será aplicable tanto a las fincas registrales preexistentes al 1 de noviembre de 2015 como a las que abran folio real a partir de dicha fecha, incluidas las participaciones indivisas que determinen la apertura de folio registral”*. El CRU tiene como predecesor al IDUFIR utilizado desde el año 2008.

La Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica (CCDyG), contienen los datos básicos de carácter físico, jurídico y económico del bien inmuebles a que se refieren, junto con su representación gráfica. En cuanto a los datos físicos se tiene la localización, clase y uso principal, superficie alfanumérica, superficie gráfica, fichero en formato GML con la delimitación de la parcela, fichero en formato pdf con el listado de coordenadas de cada uno de sus vértices. Respecto a los datos económicos se tiene el valor catastral, desglosando suelo y construcción y finalmente en cuanto a los datos jurídicos, respecto a los titulares catastrales, aparece nombre de los titulares, DNI, derecho, domicilio. La información que aparece sobre los titulares catastrales colindantes es: la referencia catastral, localización, titular principal, NIF y domicilio fiscal.

Finalmente, y en caso de no coincidir la representación gráfica catastral con la realidad, el documento clave en el proceso de coordinación es el Informe de Validación Gráfica Alternativa, que, en el caso de ser positivo, asegura que

cumple con los requisitos técnicos para representaciones gráficas, y puede ser incorporada a la cartografía catastral.

31.4.3. Procedimientos.

Los procedimientos sobre coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad se encuentran desarrollados en la Ley Hipotecaria, a raíz de su modificación por la Ley 13/2015.

El artículo 198 de la Ley Hipotecarias, indica que la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a cabo mediante la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el catastro.

El artículo 9 apartado de la Ley Hipotecaria, establece en su apartado b, establece la información gráfica que ha de contener la inscripción registral: *“Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.*

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá



de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación”.

Así mismo, la resolución conjunta de Catastro y Registro de 7 de octubre de 2020, en el apartado cuarto, hace una aclaración en lo que respecta a la inscripción de la información gráfica, indicando que el registrador inscribirá las coordenadas resultantes de la cartografía catastral, haciendo constar si se ha aplicado en criterio de margen de tolerancia, indicado en el apartado tercero de dicha resolución, quedando la finca coordinada conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria, desarrolla el procedimiento de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. En el primer apartado desarrolla el proceso de coordinación cuando la representación catastral es correcto y en el segundo en caso contrario.

En el primer apartado de dicho artículo, establece que el titular registral podrá completar la descripción de la finca registral, acreditando sus datos físicos a través de la certificación catastral descriptiva y gráfica. En este procedimiento, se notificará a los titulares registrales de la finca si estos no hubieran iniciado el procedimiento y a los titulares registrales de todas las fincas colindantes. Los notificados tendrán un plazo de veinte días para alegar ante el registrador lo que a su derecho convenga. En caso de fincas con división horizontal, esta comunicación se realizará al representante de la comunidad de propietarios.

En el caso que la inscripción gráfica coincida con todo o parte de otra finca inscrita, o con dominio público, él registrador denegará la inscripción, comunicando dicha circunstancia a la Administración correspondiente.

Cuando la calificación sea positiva, la certificación catastral y descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar que la finca ha quedado coordinada.

El apartado segundo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, desarrolla el procedimiento cuando la descripción catastral no se corresponde con la realidad física. En este caso, además de aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica, se aportará un informe de validación gráfico positivo, tal y como se establece en el artículo primero, apartado segundo de la resolución conjunta entre Catastro y el Registro de la Propiedad, aprobada por resolución de 7 de octubre de 2020.

Cuando se den estas circunstancias, además de comunicar a los titulares registrales, habrá de comunicarse a los titulares catastrales afectados, dándoles una audiencia de veinte días. En caso que no exista oposición, el registrador incorporará el IVGA a al folio real y lo comunicará al Catastro para realice la rectificación gráfica, desarrollando el procedimiento lo establecido en el artículo 18.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Practicada la rectificación en Catastro, este lo comunicará al registrador para que incorpore al folio real la nueva certificación catastral descriptiva y gráfica y de esta manera pueda proceder a la comunicación de la coordinación al Catastro.

A lo largo de todos estos años de aplicación de la Ley 13/2015, se puso de manifiesto la existencia de disfunciones que dificultaban las comunicaciones y el suministro de información entre ambas instituciones, siendo el objeto de Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, la resolución de los obstáculos técnicos que impiden un completo y eficaz suministro recíproco de información.

Los aspectos más destacados de esta resolución son:

- Establecimiento del criterio de margen de tolerancia e identidad gráfica. Se dice que una representación alternativa cumple el criterio de identidad gráfica, cuando dicha representación se encuentra dentro de un buffer de delimitado por la parcela catastral y la diferencia de superficie entre ambas representaciones no es mayor de un 5%. El buffer tiene un valor de $\pm 0,5$ metros en el caso de parcelas urbanas y de ± 2 metros cuando la parcela es rústica.
- En el caso de cumplirse el criterio de identidad gráfica, el titular catastral podrá optar por la mejora de precisión a su costa o por la representación catastral.
- Establece los criterios para la coordinación de alteraciones cuando la representación catastral sea correcta.
- Muestra las reglas para la subsanación de discrepancias, en las que el informe de validación gráfico positivo es un elemento clave.
- En el caso que existan giros y desplazamientos en la cartografía catastral, el procedimiento a seguir consiste en desplazar primeramente la geometría medida a la base catastral, aplicando parámetros de transformación, y posteriormente aplicar el criterio de identidad gráfica. Cuando el titular catastral opte por la mejora de

precisión, deberá aportar un informe en el que se adjunten el doble fichero GML y los parámetros de transformación.

- Cuando concurren de forma simultánea una alteración y una subsanación de discrepancias, el procedimiento a seguir consiste en primero subsanar y posteriormente alterar.
- Establece criterios para rectificación de errores en la coordinación que no se contemplaba en la Ley 13/2015.
- En los procedimientos de ajuste cartográficos, se indican los trámites a seguir en el caso de fincas registrales coordinadas y pre-coordinadas.
- En caso de solares edificados en régimen de propiedad horizontal se debe coordinar la parcela catastral y finca registral.
- Establece reglas para representación y coordinación del dominio público, y procedimientos de reordenación de la propiedad.
- Finalmente, establece reglas sobre competencia de fincas que se encuentren entre uno o varios términos municipales, siendo competente aquel registro en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca.

31.4.4. Requisitos para el intercambio de información.

El suministro de información por parte de los fedatarios está regulado en el apartado 3 del artículo 36 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que prevé que mediante resolución de la Dirección General del Catastro, previo informe favorable de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se regulen los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de dicha información tributaria.

31.4.4.1. Requisitos para el intercambio de información con notarios.

Los requisitos para el intercambio de información con los notarios quedan regulados en la Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Es objeto de la resolución,

la regulación de los requisitos técnicos sobre la información relativa a documentos autorizados por notarios con trascendencia catastral que tienen que remitir a la Dirección General del Catastro.

La información será remitida en los veinte primeros días del mes siguiente, salvo que la información se haya remitido con anterioridad, conforme a los apartados tercero y cuarto de la resolución. La información se remitirá de acuerdo con las especificaciones técnicas que figura en el anexo de la resolución.

En la resolución se detallan los requisitos técnicos en el caso de suministros de cambio de titularidad, alteraciones físicas de parcelas, para la obtención de nuevas referencias catastrales, subsanaciones de discrepancias y el intercambio de información.

En este sentido, la Resolución de 8 de abril de 2021, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución de 29 de marzo de 2021, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales, establece el Informe de Validación Gráfica Alternativa como documento que cumple con los requisitos técnicos para el cumplimiento de la resolución de 2015, y que dicha comunicación debe realizarse a través del CSV. Adicionalmente, se establecen mecanismos para la comunicación de nuevas referencias catastrales.

31.4.4.2. Requisitos para el intercambio de información con Registradores de la Propiedad.

Los requisitos para el intercambio de información con los Registradores de la Propiedad quedan regulados en la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, siendo su objeto:

a. La forma, contenido y requisitos técnicos del suministro por parte de los registradores de la propiedad de la información relativa a las inscripciones

practicadas en las que consten hechos, actos o negocios susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario, a que se refieren los artículos 14.a) y c) y 36.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

b. La forma, contenido, plazos y requisitos del suministro mutuo de la información que sea relevante prevista en la legislación hipotecaria para los supuestos de inscripción en el Registro de la Propiedad de representaciones gráficas de las fincas registrales y de coordinación con el Catastro, conforme al artículo 10.6.a) de la Ley Hipotecaria.

c. Las características y funcionalidades del sistema de intercambio de información, así como el servicio de identificación y representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral, conforme al artículo 10.6.b) de la Ley Hipotecaria y al artículo 33.4 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

d. Los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad, conforme a los artículos 10.6. c) de la Ley Hipotecaria y 33.4 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

La resolución en su apartado segundo establece que el intercambio de información se realizará telemáticamente a través de servicios web, que proporcionarán ambos organismos. En este apartado detalla los servicios que ofrecerán cada uno de ellos.

Así mismo, establece los criterios para comunicación sobre cambios de titularidad, intercambio de información de procedimientos registrales que incorporen representación catastral o alternativa y sobre todo los requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporten desde el Registro de la Propiedad.

En este último caso indica que dicha representación deberá ser aprobada expresamente por el propietario de la finca y deberá realizarse mediante las coordenadas georreferenciadas de todos sus vértices, que deberán estar contenidas en un fichero en formato GML y deberá estar representado sobre la cartografía catastral.

El cumplimiento de los requisitos técnicos podrá acreditarse por una representación gráfica suscrita por un técnico competente o aprobada por autoridad correspondiente. En el caso que se aporte representación por parte de un técnico debe cumplir una serie de requisitos como son: metodología de elaboración, sistema de referencia, topología, estar representada sobre la cartografía catastral y precisión métrica. En este sentido, la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, establece el Informe de Validación Gráfica positivo, como documento válido para cumplir con dichas especificaciones.

31.5. El Informe de Validación Gráfica.

El Informe de Validación Gráfica Alternativa (IVGA), es el elemento clave para intercambio de información gráfica entre Fedatarios y Catastro, y cuando la representación gráfica catastral no coincide con la realidad. Este informe acredita el cumplimiento de los requisitos técnicos que permiten incorporar una representación gráfica georreferenciada alternativa a la cartografía catastral, dando cumplimiento a lo establecido, en tal sentido, en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Las resoluciones conjuntas con registradores y notarios, de los años 2020 y 2021 respectivamente, indican expresamente, que la falta de aportación de este documento o la aportación cuando sea negativo impedirá la coordinación de la representación gráfica alternativa en el caso de registradores, y en el caso de notarios la actualización de la información documental y gráfica en la base de datos catastral.

El Informe de Validación Gráfica Alternativa es un documento que se obtiene a través de la Sede Electrónica del Catastro, y garantiza que la información gráfica que contiene puede ser incorporar a la base de datos



catastral, siempre y cuando sea positivo, y sea presentado a través de un registro administrativo junto a documentación jurídica que avale dicha representación.

El IVGA es un fichero en formato “portable document format” (pdf), y consta de varios apartados.

En la portada del documento aparecen los siguientes elementos:

- Título del documento, junto con el “Código Seguro de Verificación” (CSV), que va a permitir comunicar, visualizar o descargar el documento con esta combinación de letras y números. Esta información aparece en todas las hojas del archivo.

- En el lateral derecho del documento aparecen los datos de la firma digital del documento, tales como el CSV, fecha de firma y dirección para poder verificar el documento. Esta información aparece en todas las hojas del archivo.

- Texto que recoge el fundamento jurídico del informe y la advertencia sobre las condiciones para que dicha representación se pueda incorporar a la base de datos catastral.

- Resultado de la validación, que puede obtener los valores de positivo, positivo con afección de Dominio Público o negativo.

- Tipo de operación, que podrá contener los valores de subsanación, segregación, división, agrupación, agregación o reparcelación.

- La segunda hoja muestra la provincia y municipio donde se encuentran las parcelas afectadas, así como una representación gráfica a escala de como quedaría la representación final, y numeración de cada una de las parcelas, teniendo en cuenta si conservan o no la referencia catastral.

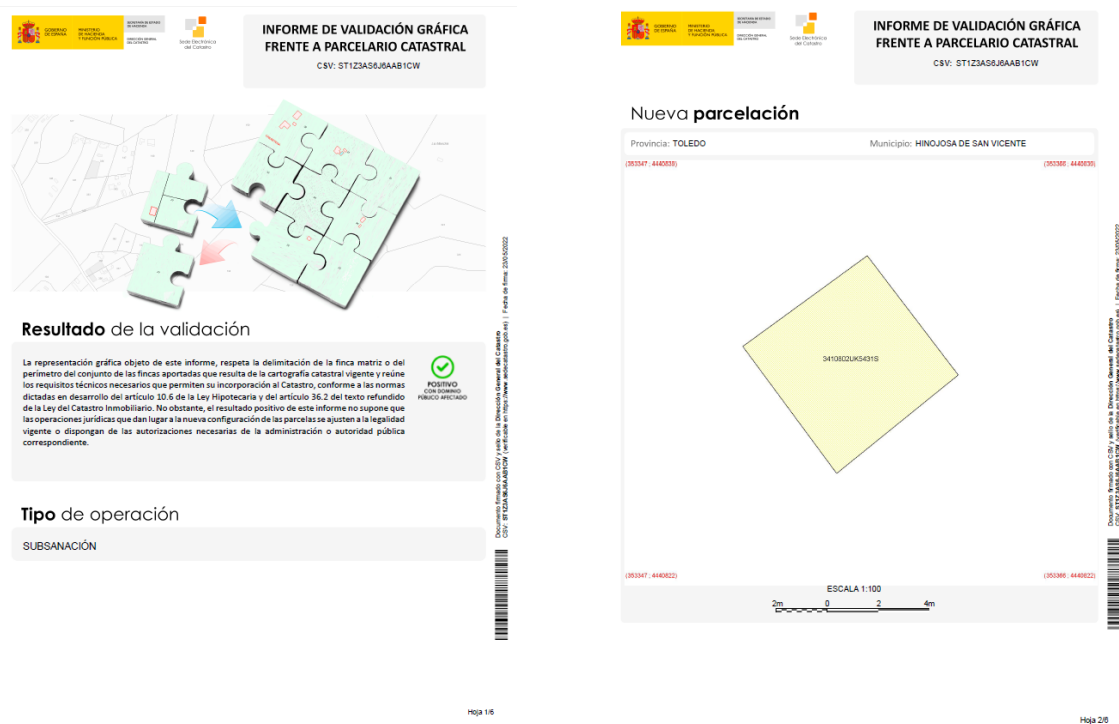


Figura 31.2. Hojas 1 y 2 del Informe de Validación Gráfica

En la tercera hoja se muestra la provincia y municipio donde se encuentran las parcelas afectadas y la representación gráfica catastral actual a escala.

En la cuarta, además de la provincia y municipio, se muestra una superposición a escala, de la cartografía catastral actual (líneas en rojo), y la propuesta (líneas en negro). Adicionalmente, y en diferentes colores, se muestran las superficies coincidentes y superficies afectadas.

En la siguiente hoja se muestra información y representación gráfica de todas las parcelas afectadas, de forma independiente, mostrando la referencia catastral, dirección, municipio, provincia y si la parcela está afectada total o parcialmente.

La última hoja del informe muestra una representación gráfica de las parcelas resultantes, indicando para cada una de ellas la identificación, superficie, linderos locales (afectados por la operación) y linderos externos.

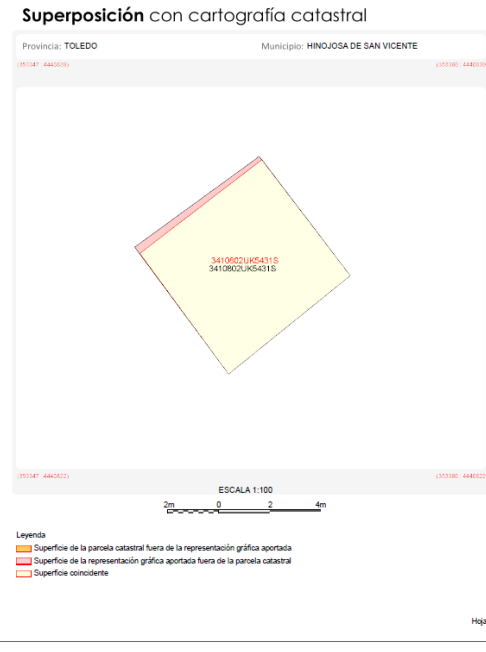
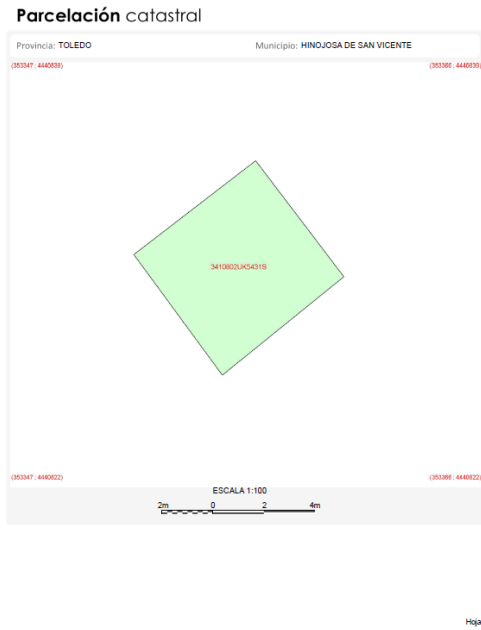


Figura 31.3. Hojas 3 y 4 del Informe de Validación Gráfico

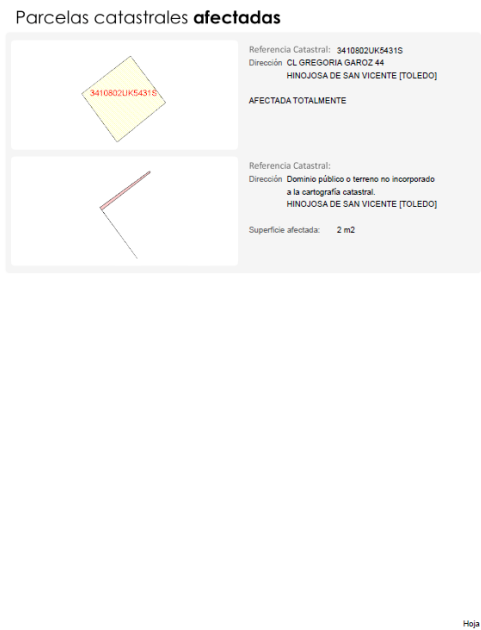


Figura 31.4. Hojas 5 y 6 del Informe de Validación Gráfica

Finalmente, y adjunto en el fichero en formato “pdf”, se encuentra un fichero en formato “xml” con toda la información que contiene el Informe de Validación Gráfica Alternativa.



El Informe de Validación Gráfica, se utiliza para las comunicaciones de variaciones de la representación gráfica catastral, que puedan incluir subsanaciones de discrepancias o alteraciones, facilitando su intercambio a través del CSV, evitando de esta manera el intercambio de ficheros.

El Informe de Validación Gráfica lo puede obtener el fedatario, técnico competente o ciudadano a partir de la Sede Electrónica del Catastro, de dos formas diferentes:

- Mediante las herramientas que se encuentran disponibles en el visor cartográfico de la Sede Electrónica del Catastro
- Mediante la validación de archivos en forma GML en la Sede Electrónica del Catastro, este caso es utilizado por usuarios especializados.

El fichero GML deriva del esquema XML, y es un fichero de texto plano con una serie de etiquetas en las se encuentra información física como la superficie, sistema de referencia, coordenadas de los vértices que delimitan la parcela, tipo de parcela, etc.

En el caso de usar el fichero GML, este debe estar formado con la geometría de todas las parcelas afectadas, para que el Informe de Validación Gráfica pueda ser positivo.

La importancia de que el Informe de Validación Gráfica sea positivo, refleja que la representación catastral cumpla los criterios técnicos y pueda ser incorporada.

Bibliografía.

- [Ley del Catastro de 24 de marzo de 1906](#)
- [Real decreto autorizando al Ministro de este Departamento para que, en cumplimiento de lo ordenado en la sexta disposición adicional de la Ley de 21 de Abril último, publique la nueva edición oficial adjunta de la Ley Hipotecaria](#)



- [Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria](#)
- [Real Decreto 1030/1980, de 3 de mayo, por el que se dispone la coordinación del Catastro Topográfico Parcelario con el Registro de la Propiedad Inmobiliaria](#)
- [Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social](#)
- [Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario](#)
- [Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario](#)
- [Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario](#)
- [Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible](#)
- [Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo](#)
- [Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario](#)
- [Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad](#)
- [Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad](#)



[Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad](#)

- [Resolución de 8 de abril de 2021, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución de 29 de marzo de 2021, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales](#)
- Informe de Validación Gráfica de la Sede Electrónica del Catastro (Guía para la elaboración de ficheros GML según las diferentes operaciones sobre el parcelario). Recuperado 21 de mayo de 2022, de Dirección General del Catastro website: https://www.catastro.minhap.es/ayuda/Operaciones_Parcelario_GMLs.pdf

Tema 32 Otros usos de la información catastral. El Catastro y la gestión del territorio. El Catastro y el medio ambiente. El Catastro y el cambio climático. El Catastro y la gestión de desastres naturales. El Catastro y la valoración de daños. El Catastro y la despoblación.

32.1. Otros usos de la información catastral.

El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda y Función Pública en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales. Está regulado por el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Tal y como apunta la exposición de motivos del citado Texto Refundido, el origen y principal uso del Catastro en nuestro país es, sin duda alguna, el tributario y permanece unido a diversas normas reguladoras de diversas figuras tributarias. Sin embargo, también se indica en la misma exposición que, junto a esta finalidad tributaria, las dos últimas décadas han sido testigos de una evolución en la que el Catastro Inmobiliario se ha convertido en una gran infraestructura de información territorial disponible para todas las Administraciones públicas, fedatarios, empresas y ciudadanos en general, puesta ante todo al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria, pero capacitada también para facilitar la asignación equitativa de los recursos públicos; en los comienzos de un nuevo siglo, es ya sin duda notable la colaboración del Catastro en la aplicación material de tales principios constitucionales, como lo prueba su utilización generalizada para la gestión o el control de subvenciones nacionales o comunitarias, o la paulatina incorporación de la información gráfica y de la identificación catastral de las fincas tanto a las actuaciones notariales como al Registro de la Propiedad.

Esta utilización múltiple de la información catastral no desvirtúa la naturaleza tributaria de la institución, sino que la preserva al servir aquélla como elemento de referencia para la gestión de diversas figuras tributarias de los tres niveles territoriales de la Hacienda pública y así lo ha reconocido expresamente



el Tribunal Constitucional en su Sentencia 233/1999, de 16 de diciembre, en la que refleja que la organización del Catastro, justamente por tratarse de una institución común e indispensable para la gestión de alguno de los impuestos estatales más relevantes, es una competencia que ha de incardinarse, sin lugar a dudas, en la de Hacienda general del artículo 149.1.14.^a de la Constitución Española, correspondiendo, por tanto, de manera exclusiva al Estado.

Por tanto, la finalidad originaria del catastro es de carácter tributario, proporcionando la información necesaria para la gestión, recaudación y control de diversas figuras impositivas por las administraciones estatal, autonómicas y locales. A estos efectos, el Catastro facilita el censo de bienes inmuebles, su titularidad, así como el valor catastral que es un valor administrativo que corresponde a cada inmueble y que permite determinar la capacidad económica de su titular.

Además de la función tributaria, en los últimos años se han incrementado la demanda de información catastral por parte de Administraciones, ciudadanos/as y empresas. En este ámbito cabe citar el servicio de descarga masiva de información catastral, disponible desde abril de 2011 y que pone gratuitamente a disposición de empresas y particulares la información catastral, incluyendo la posibilidad de su reutilización.

Descendiendo en detalle, la descripción catastral de los bienes inmuebles, definida en el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, 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 de referencia de mercado, el valor catastral y el/la titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. Además, cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral.

Así, los datos catastrales son utilizados para determinar la capacidad económica en procesos de concesión de diversas ayudas públicas tales como



acceso a vivienda protegida, becas de estudios, ayudas de comedores sociales, acceso a residencias para la tercera edad o enfermos de larga duración, etc.

Este detalle descriptivo permite que todas estas características catastrales puedan ser empleadas para cualquier otro uso o finalidad, y todo ello teniendo en cuenta el importante papel que desempeña la cartografía catastral, definida como la representación gráfica de los bienes inmuebles a que se refiere el artículo 3 comprenderá en todo caso su descripción cartográfica.

La base geométrica del Catastro Inmobiliario está constituida por la cartografía parcelaria elaborada por la Dirección General del Catastro. Dicha cartografía catastral constituirá la base para la georreferenciación de los bienes inmuebles. La cartografía catastral estará a disposición de los ciudadanos y de las empresas, así como de las Administraciones y entidades públicas que requieran información sobre el territorio o sobre bienes inmuebles concretos, preferentemente a través de un servidor de mapas gestionado por la Dirección General del Catastro o de los servicios que a tal efecto se establezcan en su sede electrónica.

Con el fin de facilitar la utilización de la cartografía catastral como cartografía básica para la identificación de las fincas en el Registro de la Propiedad, la Dirección General del Catastro proporcionará acceso al servicio de identificación y representación gráfica de dichas fincas sobre la cartografía catastral, mediante un sistema interoperable que responderá a las especificaciones que se determinen por Resolución de la Dirección General del Catastro.

En los siguientes epígrafes se desarrollan las relaciones existentes entre la información catastral algunas de estas funciones de forma más detallada, pero es importante señalar que en cualquier caso el papel de la información catastral puede tomar un fundamental o bien configurarse como otro componente a integrarse para el objetivo que se desempeñe.

El cualquier caso el Catastro, como una importante Base de Datos con información gráfica y alfanumérica, debe contribuir y servir de apoyo en la gestión de las grandes disciplinas que inciden en el territorio como son la ordenación del



territorio, las políticas económicas o, especialmente, las políticas medioambientales.

32.2. El Catastro y la gestión del territorio.

La información catastral, tal como señala el artículo 2 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, estará al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria y de asignación equitativa de los recursos públicos, a cuyo fin el Catastro Inmobiliario colaborará con las Administraciones públicas, los juzgados y tribunales y el Registro de la Propiedad para el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias. Asimismo, estará a disposición de las políticas públicas y de los ciudadanos que requieran información sobre el territorio.

La exposición de motivos del citado texto Refundido señala que fue tenido en cuenta, sin perjuicio de la competencia estatal, las aspiraciones de los ayuntamientos en orden a desempeñar un mayor protagonismo en la gestión del Catastro, extendiendo el ámbito de la colaboración municipal a nuevos aspectos que deben redundar en mejoras sustanciales tanto para ambas esferas de la Administración como para los ciudadanos.

En este sentido, se puede señalar el papel que destacan las figuras de los convenios de colaboración, regulados por el Real Decreto 417/2006 de 7 de abril, por el que se desarrolla el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. El objeto de la colaboración son las actuaciones relativas al desarrollo de la gestión catastral, así como el intercambio o suministro de información catastral.

En virtud del convenio de colaboración, la entidad colaboradora podrá asumir en régimen de delegación de competencias, de encomienda de gestión, o mixto, el ejercicio de alguna de las funciones que se indican en el artículo 64, sin perjuicio de la posibilidad de avocación en los supuestos de delegación, o del ejercicio concurrente de la función convenida en los supuestos de encomienda, siempre que ello no sea contrario al convenio ni afecte a la eficacia del servicio.

La suscripción de un convenio requiere la formalización de una solicitud de suscripción, acompañada de una memoria justificativa, así como de cuantos

informes preceptivos, según los casos, establece la normativa de aplicación, tales como el del Consejo Territorial de la Propiedad Inmobiliaria y el de la Abogacía del Estado. Por último, requiere la observancia de los requisitos de eficacia y publicidad, mediante su inscripción y publicación en el correspondiente registro y Boletín oficial.

Se vienen suscribiendo convenios de distinto contenido y con diferentes entidades colaboradoras:

- Convenios con Entidades Locales y Comunidades Autónomas uniprovinciales en materia de gestión catastral.
- Convenios con Consejos y Colegios profesionales.
- Convenios con CCAA para el intercambio de información sobre el mercado inmobiliario y la coordinación de actuaciones relativas al valor de referencia.
- Convenios y Protocolos de Actuación con otras Instituciones

Centrándonos en el término del epígrafe que alude al territorio, como aspecto físico, cabe aludir al concepto de ordenación del territorio. En su acepción más generalizada, se define como el marco jurídico general conformado por normas, programas, directrices y planes, que orientan y regulan las actuaciones y procesos de asentamiento sobre el territorio, integrador y coordinador de las políticas públicas con incidencia en el territorio entendido como espacio físico. Supone una vertebración de las políticas específicas sectoriales que pueden afectar de algún modo al territorio.

A partir de la Constitución de 1978 la ordenación del territorio se determina como una competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas (artículo 148.1.3), al haber sido asumido por las mismas en sus Estatutos de Autonomía, y habiendo ejercido en la actualidad prácticamente todas sus competencias legislativas en la materia.

Pueden establecerse convencionalmente dos grupos de Comunidades Autónomas en función al tratamiento normativo que efectúan de la Ordenación del Territorio en su relación con el urbanismo:

- En un primer grupo de Comunidades, nos encontramos las que desarrollan la materia con carácter independiente o autónomo.
- En un segundo grupo están las Comunidades que regulan la ordenación territorial de manera conjunta con el urbanismo.

A su vez, y ahondando en el concepto de la ordenación encontramos el concepto de urbanismo. Pues la solución comúnmente más aceptada, como así han recogido numerosos textos legales autonómicos, es la jerarquización de ambas planificaciones, reconociendo superior jerarquía al planeamiento territorial sobre el urbanístico.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, señala en su artículo 4 que la ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve.

La legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará:

- La dirección y el control por las Administraciones Públicas competentes del proceso urbanístico en sus fases de ocupación, urbanización, construcción o edificación y utilización del suelo por cualesquiera sujetos, públicos y privados.
- La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos en los términos previstos por esta Ley y las demás que sean de aplicación.
- El derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas.



Por tanto, el catastro inmobiliario puede considerarse como un eficaz instrumento de gestión territorial. El conocimiento a nivel municipal de lo que posee en su territorio y de la dimensión real de los recursos, son la base para lograr una planificación eficiente.

La topografía y la cartografía, entendidas como disciplinas que estudian el conjunto de procedimientos que tienen por objeto la representación gráfica de la superficie terrestre, representan un dúo indisociable, junto con el catastro y la ordenación territorial, a los intereses de una acción concertada de la Administración y de diversos actores sociales en la búsqueda de organizar eficientemente el territorio, con el fin de adecuarlo a las exigencias de la sociedad, de sus municipios, de las comunidades y de su entorno vital.

El elemento fundamental de la topografía y la cartografía es el espacio, estudiado en la geometría y siempre tenido en cuenta en la expresión gráfica, en el catastro y en la planificación territorial. El conocimiento del espacio geográfico que ocupa un territorio se debe de hacer forzosamente del análisis de la cartografía, y a su vez, ésta sirve de base para marcar estrategias de futuros desarrollos.

El Catastro como registro administrativo describen las fincas rústicas, urbanas y de características especiales de un territorio, organizado a nivel municipal, provincial y estatal, y la valoración de las mismas. Debe considerarse como una herramienta importante, al servicio tanto de las instituciones de la Administración General del Estado, Comunidades Autónomas, Entidades Locales y como de otras instituciones públicas y agentes sociales, de ordenación del territorio rural y urbano o desarrollo económico y social.

Es importante señalar que, tanto la cartografía como el catastro y la ordenación del territorio tienen una dimensión espacial de carácter nacional, regional y local, encontrando, esta última, su máxima expresión en el Municipio como unidad primaria de la división territorial y de la organización político-administrativa del estado.

De esta forma, la normativa catastral reserva un procedimiento que lo vincula directamente con la representación de esta ordenación del territorio. Este

es el procedimiento de comunicación catastral, regulado en el artículo 14 del Texto Refundido. En concreto, los siguientes apartados:

- *b) Las que formulen los ayuntamientos que, mediante ordenanza fiscal, se obliguen a poner en conocimiento del Catastro Inmobiliario los hechos, actos o negocios susceptibles de generar un alta, baja o modificación catastral, derivados de actuaciones para las que se haya otorgado la correspondiente licencia o autorización municipal, en los términos y con las condiciones que se determinen por la Dirección General del Catastro.*
- *c) Las que las Administraciones actuantes deben formalizar ante el Catastro Inmobiliario en los supuestos de concentración parcelaria, de deslinde administrativo, de expropiación forzosa y de los actos de planeamiento y de gestión urbanísticos que se determinen reglamentariamente. La comunicación comprenderá la correspondiente certificación administrativa expedida por el órgano actuante.*
- *e) La información con trascendencia catastral que debe remitir el Ministerio competente en materia de agricultura, alimentación y medio ambiente, relativa a los cambios de los cultivos o aprovechamientos de los bienes inmuebles rústicos, de la que tenga conocimiento con motivo de las solicitudes de ayudas de la Política Agrícola Común.*
- *f) Las que formulen las entidades locales o, en su caso, las entidades que ejerzan la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que pongan en conocimiento del Catastro Inmobiliario los hechos, actos o negocios susceptibles de generar un alta, baja o modificación catastral, derivados de actuaciones para las que se haya otorgado la correspondiente licencia o autorización municipal, siempre que se cumplan los términos y condiciones que se determinen por la Dirección General del Catastro.*

No se entiende la ordenación sin el apoyo aportado por la topografía y la cartografía como fuente gráfica, y estas disciplinas, a la vez, son las herramientas que sustentan el Catastro.



Así mismo, es obligada la utilización de métodos geométricos y topográficos para la realización del deslinde, la medición, la división, la representación y la ubicación del bien inmueble que contiene el Catastro.

La cartografía catastral es un instrumento muy útil para la ordenación del territorio y el urbanismo. El Catastro ofrece a través de Internet un servicio WMS (Web Map Service) que permite el acceso libre y gratuito a la cartografía catastral a través de un mapa continuo con cartografía urbana y rústica de todo el territorio.

Además, el uso de la información catastral contribuye a una reducción significativa de los plazos requeridos en el procedimiento de expropiación de bienes inmuebles por causa de utilidad pública o interés social al aportar información sobre su emplazamiento, superficie, características, valor y titular.

En particular, en la planificación de grandes obras de infraestructura pública como la construcción de nuevas autovías o el trazado de líneas de ferrocarril se utiliza tanto la cartografía como la información alfanumérica catastral. Multitud de servicios públicos utilizan la información territorial que aporta el Catastro para mejorar sus sistemas de gestión.

A título de ejemplo, puede mencionarse el uso de la información catastral como soporte para la gestión de redes de suministros (agua, electricidad, telefonía), alcantarillado, residuos urbanos, etc. Otro elemento fundamental, no tanto en la ordenación del territorio en términos estrictos, pero si en la utilidad de los recursos del territorio son los relacionados con actividades primarias y especialmente las relacionadas con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.

32.3. El Catastro y el medio ambiente.

El medioambiente abarca el conjunto de la diversidad de elementos químicos, físicos y biológicos; la relación entre ellos, compleja e interdependiente; y el efecto de la acción humana sobre el delicado equilibrio que existe en la naturaleza. El desarrollo sostenible tiene también una función



de desarrollo económico que se traduce en equilibrio entre crecimiento y protección.

La información catastral, gráfica y alfanumérica, puede resultar de gran utilidad en los distintos sistemas de Infraestructuras de Datos Espaciales (SDI) y proporcionan una información esencial para quienes deben tomar decisiones en la gestión del medio ambiente, tanto a nivel internacional, estatal, autonómico o local.

El Catastro al servicio de la protección del medio ambiente, ha sido tema protagonista en diversos y ámbitos de trabajo. Cabe destacar la faceta más internacional por parte de Jarmo Ratia, Director General del Catastro de Finlandia, que presentó en el año 2002 en la revista de Catastro.

Las conclusiones de Jarmo Ratia constituyen en sí mismo un importante argumento que justifican la relación entre el Catastro Inmobiliario y el medio ambiente:

- Los catastros han hecho posible que la tierra deje de ser un objeto de uso y pase a convertirse en capital y en crecimiento económico.
- El crecimiento económico es un requisito imprescindible para la inversión en protección del medio ambiente.
- Los catastros son piezas esenciales de los sistemas LIS y GIS. Estos sistemas proporcionan una información clave para la toma de decisiones.
- Los catastros son herramientas para la gestión del medio ambiente. Son un medio, nunca un fin en sí mismos. Para terminar, me gustaría darle la vuelta a la pregunta que formulé al comienzo de esta presentación.

Continuando en el contexto internacional, la defensa del medio ambiente es una prioridad de la Unión Europea en todas sus tomas de decisiones. Las presiones sobre el medio ambiente pueden reducirse de manera eficaz mediante una buena planificación del uso de la tierra. Es posible la representación de zonas protegidas, reducir las emisiones del tráfico con una buena planificación



de las carreteras, instalar las industrias contaminantes en lugares donde sus efectos nocivos se reduzcan al mínimo, proteger de la construcción urbana las zonas destinadas al uso agrícola, etc.

Cabe señalar que la Dirección General de Medio Ambiente y Eurostat pusieron en marcha en 2001 una nueva iniciativa conocida como «Infraestructura de Datos Espaciales sobre el Medio Ambiente Europeo» (EESDI), que posteriormente sería conocida con el nombre de INSPIRE (Infraestructura para la Información Espacial en Europa), pues su objetivo era la creación de una infraestructura espacial en Europa de carácter general.

La iniciativa INSPIRE se centra en la creación de la infraestructura necesaria para la información espacial en la Unión Europea. Puesto que la administración territorial y los catastros son piezas esenciales del programa INSPIRE.

La Directiva INSPIRE define la cubierta terrestre en el Anexo II como “la cobertura física y biológica de la superficie terrestre, zonas agrícolas, bosques, zonas seminaturales, marismas y volúmenes de agua”. El uso del suelo en el Anexo III: “un territorio caracterizado por su dimensión funcional o propósito socioeconómico actual y de planificación futura” (p.ej. residencial, industrial, comercial, agrícola, forestal, ocio).

Y en el contexto nacional se puede destacar distintas utilidades relacionadas con la protección medioambiental, pues la parcela catastral se emplea en muchos casos para la gestión de recursos naturales y para identificar las zonas sujetas a protección medioambiental.

En este sentido, la Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, como define el patrimonio natural como el conjunto de bienes y recursos de la naturaleza fuente de diversidad biológica y geológica, que tienen un valor relevante medioambiental, paisajístico, científico o cultural.

Esta ley es la que se encarga de establecer el régimen jurídico básico de la conservación, uso sostenible, mejora y restauración del patrimonio natural y de la biodiversidad, como parte del deber de conservar y del derecho a disfrutar

de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, establecido en el artículo 45.2 de la Constitución.

Dentro de esa regulación, se establece la necesidad de incorporar información sobre los espacios protegidos en las fincas registrales y se da también al Catastro Inmobiliario acceso a la información acerca de la delimitación de los ámbitos espaciales protegidos.

En 2019 se presentó el proyecto realizado entre la Dirección General de Biodiversidad y Calidad Ambiental y la Dirección General del Catastro para estudiar la relación entre las delimitaciones de las áreas protegidas de patrimonio natural con las parcelas catastrales y los bienes inmuebles existentes para dar cobertura a las necesidades establecidas en la legislación antes indicada.

Además, la información relativa a la relación entre ambos tipos de entidades, áreas protegidas y parcelas y bienes inmuebles, resulta de gran interés también tanto para la administración pública como para los propios ciudadanos ya que influye de forma directa en actividades de gestión de las áreas naturales, la gestión catastral, gestión de licencias y actividades, entre otros.

Otra relación existente entre el Catastro Inmobiliario y la actividad forestal, se centra en la representación de las parcelas catastrales que presenten un marcado carácter forestal, bien a través de sus características forestales intrínsecas, bien su representación en el mapa forestal español, o bien a través de la presentación de información administrativa que lo certifique.

Para el desarrollo de políticas forestales se utilizan multitud de datos catastrales. Igualmente, tienen un tratamiento favorable en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles los montes poblados con especies de crecimiento lento reglamentariamente determinadas, cuyo principal aprovechamiento sea la madera o el corcho, siempre que la densidad del arbolado sea la propia o normal de la especie de que se trate, utilizando para ello la información existente en el Catastro.

Así como, previa solicitud, estará exenta la superficie de los montes en que se realicen repoblaciones forestales o regeneración de masas arboladas



sujetas a proyectos de ordenación o planes técnicos aprobados por la Administración forestal. Esta exención tendrá una duración de 15 años, contados a partir del período impositivo siguiente a aquel en que se realice su solicitud (artículo 62 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales).

Otro ejemplo de lo importancia que representa la calidad de la información catastral lo encontramos en el Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo en España (SIOSE). Es un proyecto desarrollado por la Administración del Estado y las Comunidades Autónomas en el que colabora el Catastro con la finalidad de establecer una gran infraestructura de información geográfica multidisciplinar y actualizada periódicamente que satisfaga las necesidades de las administraciones públicas en materia de ocupación de suelo. Una de las aplicaciones de SIOSE es la de servir como herramienta básica para la planificación y gestión de recursos medioambientales, la evaluación de impacto ambiental, el mantenimiento y observación de la estabilidad ecológica y la identificación y conservación de espacios protegidos.

Y en último lugar destacar que mediante el *Real Decreto 399/2020, de 25 de febrero de 2020*, se creó la Comisión Delegada del Gobierno para el Plan de Recuperación Frente al Reto Demográfico, con el objetivo de alcanzar políticas públicas dentro de un nuevo modelo de país que combata el despoblamiento de las áreas rurales, asegure la cohesión territorial y fomente la sostenibilidad ambiental como modelo de desarrollo.

Entre las directrices y actores del Plan cobra un especial protagonismo el Catastro, con la creación de una Unidad del Catastro que permita poner los datos catastrales al servicio del territorio rural, el reto demográfico, la protección del medio ambiente y a la contribución de la reactivación de la economía. El proyecto se traducirá en un Sistema de Información para la gobernanza medioambiental, integrado con un sistema de avisos para los titulares catastro es que proporcione la seguridad jurídica necesaria en la tenencia de la tierra y fomentar el emprendimiento, utilizando las nuevas tecnologías y en especial los dispositivos móviles, por su uso extendido en el territorio rural y de acuerdo con la Agenda Digital Europea 2020.

La Dirección General del Catastro, a través del Plan coordinado por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, ha ido definiendo algunas de las posibilidades y funciones que puede ofrecer el Sistema de Información frente al reto demográfico y el desarrollo sostenible:

- Herramienta para la gobernanza medioambiental incorporando información a nivel de parcela catastral, como puede ser la afección de un inmueble por un elemento de protección y los derechos y limitaciones que se derivan de ello, características agroclimáticas, potencial productivo, mercado de transferencia de tierras, agricultura ecológica o certificación forestal.
- Sistema de avisos para titulares catastrales que consistirá en un servicio de alertas que a través del dispositivo móvil comunicará al usuario toda la información con trascendencia para los inmuebles de su propiedad como declaraciones, solicitudes de ayuda a la PAC, alteraciones con colindantes, etc.
- Sistema de geolocalización que permita interactuar con el visor y su información a tiempo real utilizando la tecnología móvil.

De esta manera, el Catastro cuya función principal es económica y tributaria, va a disposición de los usuarios la información catastral de la que disponen como herramienta auxiliar en planificación territorial, desarrollo sostenible y reto demográfico.

32.4. El Catastro y el cambio climático.

Otra de las utilidades que representa la información catastral la podemos encontrar en el amplio concepto de cambio climático.

El Catastro Inmobiliario, dentro de sus múltiples funciones, puede configurarse como un elemento básico para aportar información para la protección del medio ambiente, la lucha contra el cambio climático y la medición del cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).



La incorporación de indicadores de sostenibilidad ambiental, la mejora en la descripción del dominio público, la valoración ecológica del impacto de las actuaciones sobre el territorio, la medición de los servicios ambientales y la huella ecológica de las, casi, cuarenta millones de parcelas catastrales rústicas, junto con las labores para propiciar el acceso del territorio rural al Registro de la Propiedad, hacen del Catastro una herramienta que apoya la gestión y toma de decisiones sobre las políticas de conservación y sostenibilidad.

En este contexto de relación de la información catastral para otras finalidades podemos destacar en cuanto al cambio climático que, algunos territorios, por sus condiciones físico-ambientales y la intensa transformación del espacio geográfico experimentada en las últimas décadas, se han convertido en regiones-riesgo, con alto grado de vulnerabilidad de su población ante el desarrollo de episodios extremos derivados o aumentado como consecuencia del cambio climático.

Uno de los campos de trabajo donde se ha avanzado en la utilidad de la información lo encontramos en el ámbito de las inundaciones. Para la evaluación de la exposición frente a inundaciones, es necesaria la consideración espacial de dos factores: el componente físico (peligrosidad natural) y el humano. La información sobre el primero se ha obtenido de los datos contenidos en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (MAGRAMA, 2014). Se trata del instrumento oficial elaborado por dicho Ministerio, que, siguiendo los principios de la Directiva 2007/60 sobre evaluación y gestión de riesgos de inundación, se emplea en la gestión del espacio fluvial, la prevención de riesgos y la planificación territorial.

Una de las líneas de actuación definida en el Programa Nacional de Desarrollo Rural, es la propuesta de formas de actuación para adaptación al cambio climático. En ese sentido, la información sobre coberturas vegetales, los sistemas agroforestales entendidos en sentido amplio, la existencia de zonas de agua y la disponibilidad de agua para riego, entre otros. La información catastral relativa al nivel de subparcelas catastrales, tienen entre sus atributos, la calificación catastral (CC). Este concepto hace referencia al cultivo o



aprovechamiento correspondiente a cada porción de terreno que, dentro de una parcela, ofrezca homogeneidad respecto a esa característica.

Así mismo, la base de datos catastral, incluye vías de comunicación, red hidrográfica y suelos de naturaleza urbana. Todo ello permite, tras realizar la equivalencia entre la cobertura de suelo (Land Cover) y las calificaciones catastrales, asignar a cada subparcela, el valor de todas las clases de servicios ambientales.

32.5. El Catastro y la gestión de desastres naturales.

La Agencia Europea de Medio Ambiente (EEA) define los desastres naturales *“como cambios violentos, súbitos y destructivos en el medio ambiente cuya causa no es la actividad humana, sino los fenómenos naturales”*.

Los distintos tipos de desastres naturales que existen pueden clasificarse en cuatro grupos: hidrológicos, meteorológicos, geofísicos y biológicos.

Las catástrofes o desastres asociados a peligros naturales y provocados por el hombre afectan cada año la vida de los ciudadanos, la economía y el medio ambiente. Los desastres se están volviendo cada vez más frecuentes, extremos y complejos, exacerbados por los impactos del cambio climático en economías interconectadas, traspasando las fronteras nacionales.

Todo desastre natural conlleva una labor posterior de recuperación y de evaluación de pérdidas sociales, naturales y económicas en la que intervienen diferentes agentes.

En este contexto, es necesario afrontar la gestión del riesgo de desastres integrando los efectos derivados del cambio climático. Estos ámbitos de trabajo, la reducción del riesgo de desastres y la adaptación al cambio climático, son complementarios y contribuyen a fortalecer de forma sinérgica la resiliencia de la sociedad española.

Por riesgo natural se entiende, de forma general, la posibilidad de que un territorio y la sociedad que lo habita pueda verse afectado por un fenómeno natural de rango extraordinario (Olcina y Ayala, 2002). Según esta definición,

para que se pueda hablar de riesgo es necesario no sólo que se produzca un proceso potencialmente dañino por su intensidad o severidad, sino que además haya algún elemento humano o material que esté amenazado por dicho proceso.

Hay, pues, una diferencia entre peligro y riesgo; en este último se han de tener en cuenta otros factores como la exposición de los elementos (bienes y personas) y su vulnerabilidad ante un fenómeno. En todos estos casos, no obstante, se está hablando en términos de posibilidad o potencialidad, mientras que los vocablos desastre y catástrofe, hacen referencia a un suceso o evento que ya se ha producido (Olcina y Ayala, 2002).

El Catastro entendido como inventario o registro de inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales, contiene la descripción física, jurídica y económica de los bienes inmuebles descritos.

La inclusión de las características físicas es lo que da sentido cartográfico y geográfico al catastro, y resultan básicas en la evaluación previa y posterior al desastre natural.

El ejemplo de la relación existente entre el catastro y la gestión de desastre natural próximo lo encontramos en la isla de La Palma, con motivo de las erupciones volcánicas que comenzaron el día 19 de septiembre de 2021.

Con motivo de esta excepcional situación fueron aprobadas por Real Decreto-ley 20/2021, de 5 de octubre, una serie de medidas urgentes de apoyo para la reparación de los daños ocasionados por las erupciones volcánicas y para la reconstrucción económica y social de la isla de La Palma.

En concreto, en el artículo 29 de la citada norma, se recogen una serie de medidas en materia catastral. En concreto las siguientes:

1. Estarán exentas de la tasa de acreditación catastral, establecida en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, la expedición por parte de la Dirección General del Catastro de certificaciones sobre inmuebles ubicados en municipios directamente afectados por las erupciones volcánicas acaecidas en la isla de La Palma desde septiembre de 2021.

2. La Dirección General del Catastro habilitará en la Isla de la Palma un servicio de atención al público en materia catastral. Dicho servicio se atenderá de manera telemática y presencial con cita previa, para facilitar gestiones y certificaciones en la Isla, así como cualquier otro asunto relacionado con el Catastro. Este servicio reforzará al ya prestado por la Oficina Local de Información de La Palma y los Puntos de Información Catastral existentes en la isla.

A su vez la información catastral gráfica se incluye dentro de las medidas en materia registral y notarial (artículo 47), donde se indica que el Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España adoptará las medidas tecnológicas y económicas necesarias para apoyar al Registro competente, Santa Cruz de la Palma, a fin de habilitar un sistema diario de cita previa presencial o telemática, para que los afectados puedan consultar el estado de sus propiedades. Para ello, el Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España publicará en el Geoportal Registradores información gráfica específica que contenga:

- a) El ámbito territorial georreferenciado afectado sucesivamente por la lava volcánica.
- b) Identificación de fincas con base gráfica inscrita incluidas en el área afectada.
- c) Identificación gráfica de fincas sobre parcelario catastral que asocien datos que permitan su geolocalización.

Finalmente, en la sede electrónica del Catastro se habilitó un anuncio de información catastral, en el que se detallaba horario, número de teléfono, correo electrónico y direcciones para la atención presencial o telefónica en las oficinas del Catastro en la Isla de La Palma. Junto a esta información un mensaje indicativo de la exención de la tasa de acreditación catastral.

Sin embargo, en cuanto a la posibilidad de uso de la información catastral para la evaluación del riesgo preventivo a que tenga lugar un desastre natural se puede ver en dos sentidos: el análisis generalmente se basa en la superposición de capas de información geográfica, lo que exige una buena exactitud



geométrica o especial; y, por otro lado, la valoración económica del riesgo tiene en cuenta, entre otros aspectos, a las superficies o áreas afectadas que deben materializarse en referencias catastrales.

Por todo lo anterior, una cartografía que tenga como objetivo reflejar la medición de riesgos naturales se considera una de las herramientas más eficaces para la mitigación del riesgo, puesto que pone en evidencia con gran claridad las zonas donde se localizan determinados elementos en riesgo amenazados por algún peligro, sirviendo de base al resto de medidas, como la ordenación del territorio, la gestión del post-desastre o incluso la colocación de medidas estructurales.

Las medidas de prevención relacionadas con la ocurrencia de fenómenos naturales tienen como objetivo disminuir su impacto negativo, sobre todo en lo relativo a pérdidas humanas y daños a las actividades económicas. En estos casos, la información catastral puede aportar mucho valor al enriquecer con los datos económicos, físicos y jurídicos de los bienes inmuebles.

Un claro ejemplo de utilidad son los análisis de riesgo en áreas urbanas, que constituyen una exigencia legal en España. La normativa estatal del suelo y las autonómicas de ordenación territorial y urbanística contemplan la obligación de incluir cartografía de riesgo en los procesos de planificación. En las últimas tres décadas, el riesgo frente a inundaciones se ha incrementado notablemente en algunas regiones españolas en relación con la ocupación de áreas inundables con usos residenciales. La información catastral se convierte en una herramienta eficaz para la valoración de la exposición al peligro de inundaciones. En este artículo se analiza la potencialidad de esta información y su integración con la cartografía del Sistema Nacional de Cartografías de Zonas Inundables en un área del litoral mediterráneo que ha experimentado un incremento desahogado de su parque de viviendas, como método de trabajo aplicable en otros territorios para la valoración de la exposición al riesgo y la elaboración de cartografía de detalle.

32.6. El Catastro y la valoración de daños.

Los bienes inmuebles se clasifican catastralmente en urbanos, rústicos y de características especiales, por el artículo 6.4 del texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

Dentro de la descripción catastral de los bienes inmuebles, que comprende 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 de referencia, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero.

El valor catastral es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones.

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

- a) La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.
- b) El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.
- c) Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.
- d) Las circunstancias y valores del mercado.
- e) Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine.

Y la valoración catastral urbana puede dar lugar a diferentes utilidades, como cuantificación económica por unidad de superficie: uso, destino, calidad, antigüedad, estado de conservación, depreciaciones, etc.; a los que se añaden



otros de forma indirecta: relación fondo-fachada, irregularidad del solar, nombre de la calle, localización en un entorno, entre otros.

La valoración catastral, especialmente relacionada con los aspectos constructivos, puede ser muy útil para el análisis de riesgos aplicable a distintas finalidades. Por ejemplo, en la protección Civil y la gestión de emergencias disponer de mapas de riesgo suficientemente detallados junto con datos de infraestructuras que permitan la evacuación de la población y de instalaciones resulta importante a la hora de planificar y ejecutar las actuaciones en materia de Protección Civil.

En cuanto a la valoración de daños en entornos naturales o de uso agrarios y la responsabilidad medioambiental, cabe mencionar la Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental, que incorpora al ordenamiento jurídico interno la Directiva 2004/35/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de abril de 2004, ha instaurado un régimen administrativo de responsabilidad medioambiental de carácter objetivo e ilimitado, basado en los principios de “prevención de daños” y de que “quien contamina, paga”.

Esta Ley, desarrollada parcialmente por medio del Real Decreto 2090/2008, establece un nuevo régimen de reparación de daños medioambientales de acuerdo con el cual los operadores que ocasionen daños a los recursos naturales o amenacen con ocasionarlo, deben adoptar las medidas necesarias para prevenirlos o, cuando el daño se haya producido, para limitar o impedir mayores daños medioambientales, así como devolver los recursos naturales dañados al estado en el que se encontraban antes de que se produjese el daño.

Los recursos naturales protegidos por esta ley son los que están recogidos en el concepto de daño medioambiental, es decir: los daños a las aguas, los daños al suelo, los daños a la ribera del mar y de las rías, y los daños a las especies de la flora y de la fauna silvestres presentes permanentemente o temporalmente en España, así como a los hábitats de todas las especies silvestres autóctonas. Todos estos pueden ser perfectamente identificados en la base de datos catastral a través del identificador de la referencia catastral, así como todos los datos económicos y jurídicos asociados (valor y titularidad).

Por tanto la valoración catastral rústica, basada en la productividad de la tierra, así como el reflejo en sus bases de datos de los diferentes usos y aprovechamientos, permite ofrecer a las diferentes administraciones, así como a los particulares, datos imprescindibles para planificación de inversiones y competitividad de la agricultura en las diferentes regiones.

32.7. El Catastro y la despoblación.

Inicialmente se debe comenzar este epígrafe señalando que el análisis del modelo territorial actual en España pone de manifiesto la existencia de dos procesos contrapuestos, uno de concentración de población y actividades en un número cada vez más reducido de áreas urbanas y otro de declive o estancamiento de la mayor parte de nuestro territorio, especialmente de nuestras áreas rurales y los pequeños municipios, el 50% de los cuales está en riesgo de desaparecer en las próximas décadas.

En este contexto de fragmentación, la cohesión territorial y con ella la sostenibilidad ambiental y la habitabilidad humana deben ser entendida como una prioridad y como una oportunidad en la línea de las Agendas Internacionales de desarrollo sostenible (Agenda 2030 de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, Acuerdo de París sobre cambio climático y Nueva Agenda Urbana) que ponen en el centro de su acción a las personas.

Por todo ello, la evolución de la población en España y en el conjunto de los países desarrollados en esta década, reflejada en los datos publicados por el INE, por Eurostat y por el Banco Mundial, junto con el compromiso de las Comunidades Autónomas más afectadas por los desequilibrios demográficos, impulsaron la necesidad de afrontar los desafíos demográficos como una Política de Estado, y, por ello, se elevó a Conferencia de Presidentes en 2017.

El Presidente del Gobierno y los Presidentes de Comunidades Autónomas y Ciudades con Estatuto de Autonomía, convinieron en la VI Conferencia de Presidentes, celebrada el 17 de enero de 2017, afrontar los cambios demográficos que afectan a España, y, de forma concreta, acordaron los siguientes puntos:

1. Impulsar medidas específicas para hacer frente a los desafíos demográficos.
2. Elaborar y desarrollar, por parte del Gobierno de España, y contando con la colaboración de las Comunidades Autónomas, las Ciudades con Estatuto de Autonomía y las Entidades Locales, una Estrategia Nacional frente al Reto Demográfico, de naturaleza global y transversal, que diseñe una respuesta conjunta y de futuro para paliar la problemática del progresivo envejecimiento poblacional, del despoblamiento territorial y de los efectos de la población flotante.
3. En dicha Estrategia, que debería estar aprobada en 2017, habrán de ser consideradas las conclusiones y recomendaciones de la Ponencia de estudio para la adopción de medidas en relación con la despoblación rural en España (creada en el seno de la Comisión de Entidades Locales del Senado), las propuestas y recomendaciones de la Comisión Especial de Estudio del Senado sobre las medidas a desarrollar para evitar la despoblación de las zonas de montaña y, en su momento, las que emanen de la Comisión Especial de Estudio sobre la evolución demográfica. Y tendrá también en cuenta los trabajos del Foro de Regiones españolas con Desafíos Demográficos (FREDD) y el dictamen del Comité de las Regiones, así como aquellos otros que puedan aportar las distintas Administraciones autonómicas.
4. El Gobierno de España, las Comunidades Autónomas y las Ciudades con Estatuto de Autonomía, en la medida de sus posibilidades, defenderán ante las autoridades de la Unión Europea la necesidad de que las políticas de la Unión tengan en cuenta y den respuesta a los desafíos demográficos, que en la mayoría de los aspectos son comunes a todos los Estados miembros.

En la VI Conferencia de Presidentes de enero de 2017 se adquirió el compromiso de trabajar en la elaboración de una Estrategia frente al Reto demográfico y se definieron como ejes de actuación la despoblación, el envejecimiento y los efectos de la población flotante.

Para alcanzar los compromisos adquiridos, se crea, a través del RD 40/2017, de 27 de enero, el Comisionado del Gobierno frente al Reto Demográfico, para la coordinación de todas las acciones necesarias en este ámbito. Afrontar el reto demográfico pone de manifiesto la necesidad de establecer un esquema de actuación en el que se trabaje con colaboración, cooperación y coordinación con las distintas administraciones públicas implicadas, es decir, con las Comunidades Autónomas, las ciudades con Estatuto de Autonomía y las Entidades Locales a nivel nacional, pero sin olvidar la dimensión internacional que se plasma en la importancia de la Unión Europea y sus políticas. Por otro lado, también se ha considerado de especial relevancia incluir a la sociedad civil a la hora de delimitar la naturaleza del problema y plantear distintas alternativas de actuación.

El 29 de marzo de 2019 el Consejo de Ministros adoptó las Directrices Generales de la Estrategia Nacional frente al Reto Demográfico, que se concibe como un documento orientativo, que establece los objetivos y líneas de actuación, que garanticen la igualdad de oportunidades y el libre ejercicio de los derechos de ciudadanía en todo el territorio, y define un modelo de gobernanza multinivel, con el conjunto de los niveles de gobierno, para alcanzar estos fines a través de la colaboración y cooperación.

La creación del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, con rango de Vicepresidencia Cuarta, y la consolidación de una estructura como la Secretaría General para el Reto Demográfico, sitúa la cohesión territorial como referencia prioritaria de este gobierno, e impulsa la acción coordinada de todos los departamentos ministeriales.

El Ministerio de Hacienda ha participado de forma activa en las reuniones interministeriales para la preparación de la Estrategia, desempeñando una doble función:

- Canalizar las medidas propuestas por el Ministerio para colaborar activamente en la elaboración de la “Estrategia Nacional frente al Reto Demográfico”.

- Garantizar que las medidas propuestas por otros departamentos fueran coherentes con el marco presupuestario vigente, así como con el ordenamiento jurídico tributario.

Y particularmente, en relación a temas de ámbito catastral, se señala en la Estrategia Nacional que junto al informe del Instituto de Estadios Fiscales, el Ministerio de Hacienda también ha incorporado propuestas dirigidas al reto demográfico a través del Catastro Inmobiliario:

- El Catastro como infraestructura de información sobre el territorio, para el análisis de las necesidades derivadas del fenómeno del desequilibrio poblacional.
- El Catastro como instrumento para las políticas de ordenación del territorio, como fuente de información para cualquier análisis de gestión territorial y el estudio de políticas de desarrollo rural, participando en el grupo de trabajo para la definición de territorio rural inteligente.
- El Catastro como identificación de parcelas rústicas que reciben ayudas de la Política Agraria Común.

Concretamente, las medidas que corresponden a la Dirección General del Catastro, estaban inicialmente orientadas en dos líneas de acción:

1. Garantizar la funcionalidad de los territorios afectados por la despoblación y la baja densidad. La medida consiste en la aplicación del Catastro como instrumento para el diseño y gestión de políticas de ordenación del territorio, y de aquellas vinculadas al reto demográfico donde se requieran datos sobre la propiedad inmobiliaria; entre otras las de identificación de parcelas rústicas que reciben ayudas en el marco de la Política Agraria Común.
2. Garantizar la prestación de servicios básica para la población residente y flotante en todo el territorio. Mediante el Uso del Catastro como infraestructura de información sobre el territorio.

Mediante el Real Decreto 399/2020, de 25 de febrero de 2020, se creó la Comisión Delegada del Gobierno para el Reto Demográfico, a la que se le

atribuye, entre otras funciones, "el establecimiento de directrices, en el ámbito de competencias de la Administración General del Estado, para el diseño y aplicación de la estrategia nacional frente al reto demográfico, así como de los planes y actuaciones prioritarias en materia de reto demográfico".

Su constitución, el 28 de febrero de 2020, supuso el inicio de un trabajo de concertación intersectorial, entre los diferentes Departamentos ministeriales, con el fin de disponer de un Plan de Medidas del Gobierno, concebido como un documento conjunto en el que se identifiquen las actuaciones que competencialmente corresponde impulsar y desarrollar a la Administración del Estado, y que se ha elaborado en el marco del Grupo de Trabajo de la Comisión Delegada, a partir de las diferentes aportaciones ministeriales.

Son muchas las medidas sectoriales que se recogen en el Plan a propuesta de distintos departamentos que exigen para su materialización la intervención de las Delegaciones del Gobierno y de sus áreas funcionales de las que es responsable orgánico el Ministerio de Política Territorial y Función Pública. Este Plan prevé unas actuaciones iniciales a partir de 2021 y que extenderán su vigencia hasta 2023

El Plan de Medidas ante el Reto Demográfico articula esta respuesta con el marco estratégico que guía la acción de gobierno, a corto, medio y largo plazo:

- con la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible
- con la Agenda Urbana Española
- con el marco estratégico para la transición ecológica y la descarbonización, como el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático, el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima, la Estrategia de Transición Justa, o la Estrategia a largo plazo para una economía española, moderna, competitiva y climáticamente neutra en 2050.
- con la Agenda España Digital 2025, en la que uno de sus ejes estratégicos es garantizar una conectividad digital adecuada para toda la población

- con las Directrices que fija el reglamento FEDER para el periodo 2021/27 aprobado en Diciembre de 2020
- con los Fondos Next Generation EU

El Plan cuenta con 130 actuaciones, ordenadas en 10 ejes de acción orientados hacia un amplio conjunto de objetivos que impulsen la igualdad de oportunidades y la vertebración territorial, mediante: la diversificación económica de las zonas más desfavorecidas, el impulso de la innovación; la plena conectividad digital; el reforzamiento de los vínculos rurales y urbanos; la puesta en valor del territorio y de sus posibilidades endógenas de crecimiento; la adecuada prestación de los servicios básicos; o la incorporación de la perspectiva demográfica en el proceso de toma de decisiones del Gobierno.

Cabe señalar, para recalcar el importante papel del Catastro en su relación con la despoblación, que dos son las medidas catastrales (7.14 y 7.15) que el Plan de Recuperación del Ministerio para la Transición Ecológica y del Reto Demográfico incluye entre sus 130 Medidas frente al Reto Demográfico.

La medida 7.14 de creación de la Unidad del Catastro para el Territorio Rural. El objetivo es poner los datos catastrales al servicio del territorio rural, el reto demográfico, la protección del medio ambiente y a la contribución a la reactivación de la economía. Para ello, se creará una plataforma de información accesible para todos los ciudadanos.

Con esta medida la Dirección General del Catastro asume las funciones establecidas en el Real Decreto de Estructura del Ministerio de Hacienda relacionadas con el territorio rural, mediante la coordinación de actuaciones del Catastro inmobiliario en el ámbito rural, así como su vinculación con el desarrollo sostenible del territorio rural y la protección del medio ambiente, poniendo los datos catastrales al servicio de las políticas públicas. Esta medida está íntimamente relacionada con el medio ambiente y ha sido desarrollada en el apartado 3 del presente tema.

La medida 7.15 es un proyecto de refuerzo a la inversión en el territorio rural actuando en cada municipio a través de empresas, preferiblemente locales, para actualizar la información territorial con el objeto de crear un marco de

seguridad jurídica para garantizar el sostenimiento y la mejora de la competitividad del sector agroalimentario, elementos esenciales para mantener la población, el empleo y la actividad económica en las zonas rurales.

El objetivo principal es dotar al territorio rural de la seguridad jurídica necesaria para fomentar la inversión, reducir el desperdicio de tierras en producción, generar valor y empleos en torno al sistema agroalimentario, con especial atención a los entornos rurales fomentando su economía y frenando la despoblación.

Esta medida tiene como beneficios adyacentes:

- Protección del medio ambiente, a través del reflejo de las distintas figuras de protección, en la base de datos catastral y la inclusión de las limitaciones de usos.
- Identificación de parcelas en desuso, para su posible inclusión en bancos de tierras, lo que permitirá una reactivación de la economía y un impulso al desarrollo de actividades orientadas al crecimiento, desde la planificación territorial, hasta las inversiones sobre suelo rural.
- Mejorar la descripción catastral de los bienes inmuebles, no sólo a través de la declaración de los particulares, sino de una labor administrativa de intercambio de información, para, de esta manera, minimizar las cargas del ciudadano. Tal puede ser el caso de la actualización de las direcciones postales de todos los inmuebles.
- Identificación de parcelas sin titular, para su posible inclusión en bancos de tierras, lo que permitirá una reactivación de la economía y un impulso al desarrollo de actividades orientadas al crecimiento, desde la planificación territorial, hasta las inversiones sobre suelo rural.
- Mejora de identificación del Dominio Público: Se impulsa un proceso de mejora de la calidad del dato, en la descripción de los bienes de dominio público, para su correcta identificación, a través del Identificador del Dominio Público (IDP). El Dominio Público debe estar



correctamente delimitado e inscrito para garantizar su seguridad jurídica.

Finalmente, se indica que este Proyecto denominado *A Finca* trata de ayudar a los territorios de la España rural, que sufren el devastador efecto de la despoblación demográfica, pérdida de bienes y servicios, donde las propiedades se abandonan y olvidan.

El agricultor o el emprendedor en el medio rural de la España con problemas de despoblación, simplemente, no tiene ninguna posibilidad de sobrevivir y sacar adelante una familia, unos cultivos o un negocio, que cuando se enfrenta a la regularización de la situación jurídica de un inmueble, tiene que afrontar una serie de gastos, como la Identificación del inmueble, medición, desplazamientos, gastos de notaría, inscripción en el Registro de la Propiedad, impuestos. Teniendo en cuenta que cada titular consta en el catastro con una media de cinco parcelas, los costes previstos hacen inasumible dicha regularización.

El proyecto está configurado mediante actuaciones generales por municipios o comarcas, atendiendo a los ciudadanos en su propio municipio, facilitando la correcta descripción de sus inmuebles en el Catastro y poniendo a su alcance la posibilidad de generación de títulos jurídicos de propiedad y la inscripción en el Registro de la Propiedad, de acuerdo a un procedimiento excepcional, acorde con las condiciones del territorio rural al que va dirigido. La inversión a realizar, los desplazamientos, el trabajo del realizado desde el Catastro Inmobiliario en general, se pueden y deben aprovechar para otras actuaciones que puedan servir a distintas administraciones.

Bibliografía.

- Jiménez Gallego, Carlos (2016): *La nueva coordinación realidad-catastro-registro*. Editorial Tirant lo Blanch. Valencia, España.
- Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo.



Website:

<https://www.boe.es/buscar/pdf/2004/BOE-A-2004-4163-consolidado.pdf>

- Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Website: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-7264>

- Luis J. Santos Pérez (2006): *Estudio del valor de mercado de las pérdidas producidas en inmuebles por la ocurrencia de terremotos*, Revista Catastro 2006.

Website:

<https://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct47/06-CATASTRO47.pdf>

- Plan de Recuperación. 130 Medidas Frente al Reto Demográfico (2021). Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Website:

https://www.miteco.gob.es/es/reto-demografico/temas/medidas-reto-demografico/plan_recuperacion_130_medidas_tcm30-524369.pdf

- Tomás Fernández, Jorge Delgado, F. Javier Cardenal, Jorge Jiménez, Rachid el Hamdouni, Clemente Irigaray y José Chacón (2010): *Análisis de riesgos naturales a partir de infraestructuras de datos espaciales*. Tecnologías de la Información Geográfica: la Información Geográfica al Servicio de los Ciudadanos. Secretariado de Publicaciones de la Universidad de Sevilla.

Website:

<https://idus.us.es/bitstream/handle/11441/66775/FERNANDEZ.pdf>



- Fernández del Castillo, Tomás y Alcázar Molina, Manuel (2010): *Riesgos naturales y cartografía catastral*. Ponencia del 1er Congreso Internacional de Catastro Unificado y Multipropósito .Universidad de Jaén.

Website: http://coello.ujaen.es/congresos/cicum/ponencias/Cicum2010.3.21_Fernandez_y_otros_Riesgos_naturales_y_cartografia_catastral.pdf

- Guías de Adaptación al Riesgo de Inundación Caso Piloto de Edificaciones. Tipologías de Vivienda Unifamiliar (Los Alcázares, Murcia). (2020). Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Website:

https://www.miteco.gob.es/es/agua/temas/gestion-de-los-riesgos-de-inundacion/6-tipologias-vivienda-unifamiliar-losalcazares-murcia_tcm30-530662.pdf

- Marco eficaz de gestión del riesgo de catástrofes en España. La organización de la gestión del riesgo de catástrofes en España coherente con la estrategia de adaptación al cambio climático (2021). Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Website:

https://www.miteco.gob.es/es/cambio-climatico/temas/impactos-vulnerabilidad-y-adaptacion/marcoeficazriesgosespana_tcm30-524627.pdf

Tema 33

La contratación de trabajos catastrales. Tipos de trabajos catastrales. Calificación y modalidades de contratación según el procedimiento. Pliegos de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas. Órganos competentes. Control y supervisión. El uso de medios propios instrumentales de la Administración General del Estado para el desarrollo de trabajos catastrales.

33.1. La contratación de trabajos catastrales: principios generales de la contratación.

La Dirección General del Catastro cuenta con recursos humanos y materiales claramente insuficientes para abordar las tareas y cometidos necesarios para disponer de un Catastro valorado y permanentemente actualizado. Esta insuficiencia de medios no se refiere solo al aspecto cuantitativo de los mismos, en algunas ocasiones hay que recurrir también a personal altamente especializado como puede ocurrir en el caso de desarrollos e implementaciones de ciertas aplicaciones y servicios informáticos, o refuerzos puntuales, como ocurre en el caso de las oficinas de atención al público en procedimientos de revisión o incrementos de los servicios de asistencia telefónica a través de la Línea Directa, o servicios especializados de seguridad de páginas Web.

La Ley 9/ 2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, (en adelante LCSP), tiene como objeto regular la contratación en el Sector Público, de acuerdo con las disposiciones europeas recogidas en las Directivas 2014/23/UE y 2014/24/UE.

Según lo que se indica en la propia exposición de motivos, los **objetivos** que inspiran la regulación contenida en la presente Ley son: en primer lugar, lograr una mayor **transparencia** en la contratación pública, y en segundo lugar el de conseguir una mejor **relación calidad-precio**.

Para lograr este último objetivo, se establece la obligación a los órganos de contratación de velar por que el diseño de los criterios de adjudicación permita

obtener obras, suministros y servicios maximizando la relación entre calidad y precio.

También se persigue la simplificación de los trámites y la reducción de cargas administrativas de todos los operadores económicos intervinientes en este ámbito, beneficiando así tanto a los licitadores como a los órganos de contratación.

Se introducen normas más estrictas tanto en beneficio de las empresas como de sus trabajadores. Así, se establece que los órganos de contratación rechazarán las ofertas si se comprueba que son anormalmente bajas o que no cumplen las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral.

La ley persigue por tanto:

1. Que la contratación en el sector público se ajuste a los siguientes principios:

- Fomentar el libre acceso a las licitaciones.
- Publicidad y transparencia de los procedimientos.
- No discriminación e igualdad de trato entre los licitadores.

2. Asegurar una eficiente utilización de los fondos destinados a la realización de obras, la adquisición de bienes y la contratación de servicios, en conexión con el objetivo de estabilidad presupuestaria y control del gasto, y el principio de integridad mediante:

- La exigencia de definición previa de las necesidades a satisfacer.
- La salvaguarda de la libre competencia.
- La selección de la oferta económicamente más ventajosa.

3. Conseguir una mayor transparencia y una mejor relación calidad-precio.

4. En toda contratación pública se incorporarán de manera transversal y preceptiva criterios sociales y medioambientales siempre que guarde relación con el objeto del contrato, en la convicción de que su inclusión proporciona una mejor relación calidad-precio en la prestación contractual, así como una mayor y mejor eficiencia en la utilización de los fondos públicos. Igualmente se facilitará

el acceso a la contratación pública de las pequeñas y medianas empresas, así como de las empresas de economía social.

5. Incorporar la regulación comunitaria.

En su Título Preliminar, la Ley establece los ámbitos de aplicación, estableciéndose como **ámbito objetivo**:

- Los contratos onerosos del Sector Público, cualquiera que sea su naturaleza jurídica, y define que un contrato tiene carácter oneroso cuando el contratista obtiene algún tipo de beneficio económico, ya sea de forma directa o indirecta.
- Los contratos subvencionados por las entidades que tienen consideración de poderes adjudicadores, y que celebren otras personas físicas o jurídicas.
- Los encargos a medios propios instrumentales.

En lo referente al **ámbito subjetivo**, la Ley establece las “entidades del Sector Público”, que quedan enumeradas en su artículo 3, estableciéndose como tales:

- a) La Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas, las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla y las Entidades que integran la Administración Local.
- b) Las Entidades Gestoras y los Servicios Comunes de la Seguridad Social.
- c) Los Organismos Autónomos, las Universidades Públicas y las autoridades administrativas independientes.
- d) Los consorcios dotados de personalidad jurídica propia.
- e) Las fundaciones públicas.
- f) Las Mutuas colaboradoras con la Seguridad Social.
- g) Las Entidades Públicas Empresariales,

Así como otras entidades que se financien mayoritariamente con presupuesto público.

Así pues, la Dirección General del Catastro como Administración Pública y perteneciente a la Administración General del Estado, estará sujeta a la aplicación de esta Ley, para todos los aspectos y en toda su extensión en la preparación, perfeccionamiento y ejecución de todos los contratos y encargos a medios propios que realice en el ámbito de sus competencias.

33.2. Tipos de trabajos catastrales.

Podemos distinguir cuatro grupos de trabajos catastrales para los que se recurre habitualmente a recursos externos: los relacionados con el negocio y gestión Catastral, que a su vez podemos dividir en los destinados a la conformación y actualización de la Base de Datos de Catastro y otros servicios técnicos catastrales, y los trabajos de materia de Tecnologías de la Información y de las Comunicaciones (TIC), también en su doble vertiente de inversiones y servicios.

1. Trabajos de formación y mantenimiento del Catastro. Comprende aquellas **inversiones** destinadas al mantenimiento de las Base de Datos del Catastro, desglosadas a su vez en los siguientes apartados según queda reflejado las propuestas y memorias anuales de presupuesto de la Dirección General del Catastro:

- a) Revisión, actualización y conservación del catastro de urbana
- b) Renovación, actualización y conservación del catastro de rústica
- c) Elaboración, actualización y conservación de cartografía para el catastro de rústica
- d) Elaboración, actualización y conservación de cartografía para el catastro de urbana.

Debido a la entidad de los mismos, más adelante se desarrollan los trabajos de formación y mantenimiento Catastral.

2. Servicios técnicos Catastrales.



Comprende aquellos **servicios** instrumentales para los que es imprescindible disponer de personal o infraestructuras externas. Los créditos se imputan al capítulo de gasto y entre los mismos podemos citar los siguientes:

- Servicios de atención al público a través de la Línea Directa del Catastro
- Servicios de impresión y ensobrado de notificaciones, cartas ordinarias de claves y otros documentos
- Servicios de digitalización de documentos que entran en soporte papel y documentación de archivo.
- Servicios custodia y archivos documentales (Madrid y Barcelona)
- Servicios de gestión de archivos y expurgo de series catastrales.

Además, para el correcto funcionamiento de la Organización es necesario disponer de otros servicios que, por su carácter de servicios centralizados, son directamente contratados por las unidades de Contratación Centralizada del Ministerio de Hacienda y Función Pública. Tal es el caso de los servicios de envíos postales, servicios de voz y datos, servicios de acceso a Internet, etc.

3. Inversión en sistemas y aplicaciones en materia de tecnologías de la información y comunicaciones (Tic).

Incluye las **inversiones** necesarias para garantizar el correcto funcionamiento del Sistema de Información Catastral, tales como:

- a) Desarrollo de nuevos módulos y aplicaciones informáticas
 - b) Adquisición de licencias (software)
 - c) Adquisición de equipos informáticos (hardware) y dispositivos
 - d) Alojamiento de equipos en Centro de Proceso de Datos (CPD) externo
- a) Desarrollos de nuevos módulos y aplicaciones informáticas:

Las tareas y trabajos catastrales se desarrollan en todos los casos mediante procedimiento normalizados e informatizados a través del Sistema de Información Catastral, por lo que cualquier modificación normativa o nueva competencia, así como la mejora de cualquier procedimiento de tramitación y



servicio pasa por el análisis diseño construcción e implementación de aplicaciones informáticas tales como:

- Desarrollos relacionados con la aplicación unificada de gestión y tramitación catastral, SINTRA.
- Desarrollos de soluciones en entorno administración digital y Sede electrónica del Catastro.
- Desarrollos de soluciones de valoración catastral, valor de referencia urbana y rústica: Mercado y Nuevo modelo de Valoración.
- Desarrollos de soluciones de mantenimiento Catastral, intercambio con fedatarios, Mapa de Gestión, documento electrónico y aplicaciones instrumentales.
- Desarrollos derivados del Plan de Acción de Transformación Digital del Ministerio de Hacienda.
- Desarrollos para Estadísticas y difusión Catastral, así como para el seguimiento de objetivos y cuadro de mando.
- Consultorías para la mejora de procesos y seguridad TIC.

Todas ellas se realizan mediante equipos mixtos de personal propio de la Organización y externo, coordinados por funcionarios del Catastro.

b) Licencias: adquisición de actualizaciones de **software base** de lo siguientes entornos:

- Antivirus y seguridad de red
- Correo electrónico.
- Sistemas de gestión de salvas.
- Software ofimático de puesto
- Sistema operativo de servidores departamentales
- Licencias de Base de Datos, etc.

- c) Equipos y dispositivos: Servidores departamentales, servidores de Base de Datos, ordenadores personales, sistemas impresión, sistemas de almacenamiento de bases de datos y documentos electrónicos (se conserva toda la documentación en formato digital), dispositivos de seguridad que garanticen niveles adecuados de ciberseguridad, etc.
- d) Alojamiento de equipos en y servicios de Centro de Proceso de Datos (CPD externo) Incluye ubicación de equipos, infraestructura, servicios de operación 24x7, gestión de almacenamiento y gestión de salvallas (back-up).

4. Servicios informáticos. Entre los que podemos destacar los siguientes:

- Soporte y actualización de licencias
- Soporte y mantenimiento de aplicaciones
- Servicios de seguridad perimetral
- Servicios de soporte al correo electrónico y entornos microinformático
- Servicios de mantenimiento de los sistemas de gestión de citas en atención al público
- Soporte a servidores y sistema de almacenamiento.

Por su importancia seguidamente se describen **los trabajos de formación y mantenimiento catastral.**

La Dirección General del Catastro cuenta entre sus programas de trabajo con **planes sistemáticos de mantenimiento catastral**, a fin de garantizar de forma permanente la actualización de la información catastral urbana y rústica y la adecuada tributación de los inmuebles, de forma complementaria al plan de inspección que debe llevar a cabo la Dirección General del Catastro anualmente.

Para ello, se cuenta con el mapa de gestión, como sistema de seguimiento y gestión de la actualización de datos catastrales físico-jurídicos, abierto a todo tipo de discrepancias detectadas por las Gerencias u otras Administraciones.

En el Mapa de Gestión se vuelcan todas las actuaciones pendientes de tramitar, lo que facilita la programación y control del cumplimiento de las obligaciones tributarias con el Catastro, tanto por parte de las Administraciones



e instituciones públicas a través de las comunicaciones catastrales, como por los particulares y empresas.

Tras la identificación de las actuaciones pendientes de incorporar, es necesario realizar los siguientes trabajos, para lo que se recurre en parte a recursos externos:

Trabajos de **correcciones de discrepancias** con objeto de anticiparse y evitar litigiosidad en el marco de la puesta en tributación del valor de referencia, de acuerdo a lo establecido en la reciente Ley 11/2021, Ley de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal.

Trabajos derivados de los nuevos supuestos de **incorporación** de nuevas construcciones y alteraciones mediante el procedimiento de **comunicación de Administraciones Locales** y entidades gestoras del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Por último, **trabajos de apoyo a la tramitación de expedientes** de expropiaciones forzosas, deslindes administrativos, concentración parcelaria o reparcelación urbanística, resolución de errores de cruce y de desajustes cartográficos entre mapas, obtención de cartografía continua en zonas sin catastrar, depuración de callejeros e identificadores postales, registro y digitalización de expedientes, **mejora en la exactitud posicional de la cartografía** mediante reposicionamiento de recintos, con apoyo su caso de técnicas de fotogrametría y estereoscopia.

Además, los **trabajos de elaboración y mantenimiento de la cartografía base** como soporte del parcelario catastral (ortofotografías y restitutiones fotogramétricas) son esenciales para el apoyo tanto del plan de cartografía indicado anteriormente, como para los trabajos de detección y mantenimiento catastral posterior al plan de regularización. La obtención de ortofotografía actualizada se incluye dentro del Plan Nacional de Ortofotografía (PNOA), del que la Dirección General del Catastro es copartícipe, junto con otros departamentos de la Administración General del Estado y las Comunidades Autónomas.

33.3 Calificación de los contratos según el objeto del contrato y modalidades de contratación.

33.3.1 Calificación de los contratos según el objeto del contrato.

Una vez analizados los trabajos catastrales, que serán los que conformen el objeto de cada uno de los contratos, pasamos a analizar las modalidades más adecuadas de contratación.

Con respecto a la **calificación de los contratos según el objeto del contrato** del artículo 12 de la Ley 9/2017 LCSP, las contrataciones de los trabajos catastrales se realizarán mediante **contratos de servicios** (artículo 17), **contratos de suministro** (artículo 16) y contratos mixtos (artículo 18) que puede contener prestaciones de ambos tipos en partes variables.

Además, la Ley establece en su artículo 32 la posibilidad de realizar **encargos a medios propios** personalizados, a cambio de una compensación tarifaria. Esta modalidad no tiene la consideración de contrato aunque su tramitación administrativa y gestión contable es muy similar a los mismos y se detallará en un apartado específico.

Son **contratos de suministros** los que tienen por objeto la adquisición o arrendamiento financiero, o el arrendamiento, con o sin opción de compra, de productos o bienes muebles. En ellos, el adjudicatario está obligado a entregar uno o varios bienes a cambio de un precio cierto:

Ejemplo de los mismos, en el ámbito que nos ocupa, son la adquisición de: equipos informáticos o de otra naturaleza, licencias software, material, mobiliario, aplicaciones informáticas, ortofotografías, imágenes lidar o de otra naturaleza, etc.

Los contratos y encargos destinados a la incorporación de omisiones y altas, mantenimiento de datos, digitalización de expedientes, etc. se consideran contratos de suministro al constituir una **inversión** destinada a la conformación de la Base de Datos Catastral.

Los contratos de suministro se financian habitualmente con créditos del Capítulo VI (gastos de inversión) atendiendo a la clasificación económica del gasto según la Ley 47/2003, Ley General Presupuestaria.



Son **contratos de servicios** aquellos cuyo objeto son prestaciones consistentes en el desarrollo de una actividad o dirigidos a la consecución de un resultado distinto de una obra o suministro.

En el ámbito de catastral, son contratos de servicios los correspondientes a los servicios de soporte y mantenimiento de equipos y licencias, soporte microinformático y administración de correo, mantenimiento de los sistemas de atención al público, servicios de seguridad perimetral, servicios de archivo, gestión y custodia de documentación, servicios de impresión y ensobrado de cartas y notificaciones, servicios de atención al público a través de Línea Directa del Catastro, etc.

Los contratos de servicios se financian habitualmente con créditos del Capítulo II (gasto corriente y trabajos técnicos) atendiendo a la clasificación económica del gasto según la Ley 47/2003, Ley General Presupuestaria.

Se entiende por **contratos mixtos** aquellos que incluyen prestaciones de ambos tipos, y son ejemplos en el ámbito que nos ocupa los contratos de suministro de licencias de bases de datos incluyendo servicios de configuración de las mismas, suministro, configuración y optimización de servidores departamentales, suministro de licencias de simuladores de pruebas y desarrollo de un módulo adoptado al entorno de aplicaciones de Catastro, etc.

Cuando un contrato mixto comprenda prestaciones de varias naturalezas, en cuanto a la Ley 9/2017 LCSP, **para la determinación de las normas que regirán su adjudicación** se atenderá al carácter de la prestación principal.

El objeto principal se determinará en función de cuál sea el mayor de los valores estimados de los respectivos servicios o suministros.

33.3.2. Modalidades de contratación en Catastro según el procedimiento de adjudicación.

Los contratos que celebra la Administración, según lo indicado en el artículo 131 referente de la LCSP, se adjudican generalmente teniendo en cuenta una pluralidad de criterios de adjudicación basados en el principio de mejor relación calidad-precio.

Los procedimientos de adjudicación establecidos pueden ser ordinarios, no ordinarios y excepcionales. Según el procedimiento de adjudicación y modalidades de licitación podemos calificarlos en:

Tipos de procedimientos	Procedimiento Adjudicación	Modalidades Licitación
Ordinarios	Abierto	Ordinario
		Simplificado
		Súper simplificado
No ordinario	Negociado (artículos 166-171)	Licitación con negociación
	Diálogo competitivo	Negociado sin publicidad
	Asociación para innovación	Artículo 172-176
		Artículo 177-182
Excepcional: adjudicación directa	Contrato menor	Artículo 118
Contratación Racionalizada	Contratos basados en Acuerdo Marco (Catálogo)	Con licitación. Sin licitación.

La DG del Catastro no tiene la competencia para los contratos de obras por lo que estos quedan excluidos.

Seguidamente se analizan los más utilizados en el ámbito catastral:

Los contratos abiertos ordinarios.

Son contratos de licitación abierta que se regulan por los artículos 156 a 158 de la LCSP. El órgano de contratación es la Junta de Contratación del Ministerio de Hacienda y Función Pública salvo en el caso de los suministros que

se refieran a bienes no consumibles o de fácil deterioro por el uso y los relativos a bienes declarados de adquisición centralizada.

Estos admiten criterios de valoración subjetiva y los plazos de tramitación varían dependiendo del importe de los mismos, pero pueden llegar a ser muy dilatados (superior a siete meses en los casos de abiertos multicriterio sujetos a regulación armonizada).

Los contratos abiertos simplificados.

Son contratos de licitación abierta que se regulan en el artículo 159.1 de la LCSP. El órgano de contratación es la D.G. del Catastro y su valor estimado debe ser inferior a 140.000,00 €.

Admiten solo el 25 % de criterios de valoración subjetiva (salvo en el caso de que el contrato tenga por objeto prestaciones de carácter intelectual en que su ponderación no podrá superar el 45% del total) y los plazos de contratación se reducen frente a los anteriores al ser los plazos de publicación y presentación de ofertas y adjudicación más reducidos (unos cuatro meses).

Los contratos abiertos súper simplificados.

Son contratos que se tramitan por procedimiento de adjudicación abierto simplificado, que se regula en el artículo 159.6 de la LCSP, en los que el órgano de contratación es la D.G. del Catastro, pudiendo utilizarse en contratos cuyo valor estimado es inferior a 60.000 €.

No admiten criterios de valoración subjetiva y los plazos de contratación se reducen drásticamente frente a los anteriores pudiendo adjudicarse en dos o tres meses.

Los contratos menores.

Como procedimiento excepcional de adjudicación directa tenemos los contratos menores, regulados el artículo 118 de la LCSP.

En estos, el órgano de contratación es la D.G. del Catastro y es imprescindible justificar: la necesidad del contrato, que no se está alterando su objeto con el fin de evitar la aplicación de los umbrales descritos (118.2), la elección del procedimiento de contratación directa por necesidades



extraordinarias, definir claramente el objeto del mismo, y justificar la no recurrencia en la contratación de un mismo objeto con el fin de quede manifiesta que no se incurre en fraccionamiento del objeto del contrato.

En los contratos menores, la duración no podrá ser superior a un año, sin posibilidad de prórroga, es necesario aportar siempre que sea posible 3 ofertas y el importe del valor estimado debe ser inferior a 15.000 €

Los contratos negociados.

En el caso de procedimientos no ordinarios, los contratos negociados se dividen en aquellos que presentan licitación con y sin negociación

Los supuestos de aplicación de ambos casos se regulan en los artículos 167 y 168 respectivamente, siendo el primer caso aplicable a objetos de prestación de un grupo reducido y definido de adjudicatarios y el segundo para los casos en los que no se haya presentado ninguna oferta por procedimiento abierto o los servicios o suministros solo puedan ser encomendados a un solo adjudicatario por razones de creación artística, propiedad intelectual e industrial, derechos exclusivos , o para contratos declaradas secretos o reservados. Ejemplo típico es el suministro de licencias y nuevas versiones del gestor de base de datos Oracle, dispositivos de ciertos servidores departamentales, etc.

Los sistemas de racionalización de la contratación.

Por último, para el caso de bienes y servicios de contratación general las Administraciones públicas pueden utilizar sistemas de racionalización de la contratación regulados en los artículos 218 a 230 LCSP, pudiendo a través de acuerdos marco, articular sistemas dinámicos o centralizar la contratación de servicios y suministros como se vienen recogiendo en la Orden EHA/1049/2008, de 10 de abril de declaración de bienes y servicios de contratación centralizada, y sus sucesivas actualizaciones.

Los **acuerdos marco y los contratos basados** en los mismos, quedan regulados en los artículos 219 a 222 de la LCSP. En estos casos el órgano de contratación es la Dirección General de Racionalización y Centralización de la Contratación, del Ministerio de Hacienda y Función Pública, responsable de la coordinación, licitación, tramitación y gestión de los acuerdos marco.

La licitación para la adjudicación de cada contrato basado en acuerdos marco debe incluir la invitación de todas a empresas del acuerdo que reúnan las especificaciones requeridas, siendo imprescindible un mínimo de tres ofertas.

Ejemplos típicos de éstos son los suministros de ordenadores personales, equipos de impresión, servidores y equipos de almacenamiento, servicios de alojamiento en CPD, servicios de desarrollo de módulos claramente normalizados, compra de mobiliario, material de oficina etc.

Todos los suministros que se contemplan en un acuerdo marco deben ser adquiridos a través de un contrato basado, salvo excepciones debidamente autorizadas.

33.4 Pliegos de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas.

Las actuaciones a realizar en los procedimientos de contratación administrativas pueden englobarse en las fases siguientes:

- Preparación de los contratos mediante la tramitación del **expediente de contratación** (artículo 116 LCSP) que se inicia por acuerdo del órgano de contratación previa memoria justificativa en la que se motivará la necesidad del contrato en los términos del artículo 28 LCSP. Comprende las actuaciones preliminares de tanteo y conocimiento del mercado, elaboración de pliegos, y concluye con la resolución de aprobación del expediente de contratación y del gasto, en la que se dispondrá la apertura del procedimiento de adjudicación. Resolución que debe publicarse en el perfil del contratante.
- Adjudicación: Comprende las fases de anuncio, presentación de solicitudes y ofertas, valoración, resolución, notificación del acuerdo de adjudicación.
- Formalización del contrato: Firma del contrato, que es cuando el mismo se perfecciona y comienza el plazo de ejecución.

- Ejecución y cumplimiento: Actuaciones que se realizan durante el plazo de ejecución de la prestación objeto del contrato: Seguimiento del contrato, certificaciones parciales si procede y prórrogas en su caso.

La LCSP, en el libro II, Título I, Capítulo I, Sección 1ª de “Preparación de los contratos”, artículos 121 a 130, recoge las normas generales que regirán la elaboración de los pliegos de cláusulas administrativas particulares y prescripciones técnicas.

Dice la Ley que los **pliegos de cláusulas administrativas generales** (artículo 121) **contendrán** las declaraciones jurídicas, económicas y administrativas que serán de aplicación, en principio, a todos los contratos de objeto análogo.

La ley establece que el Consejo de Ministros, a iniciativa de los Ministerios interesados, a propuesta del Ministro de Hacienda y Función Pública, y previo dictamen del Consejo de Estado, podrá aprobar pliegos de cláusulas administrativas generales para su utilización en los contratos que se celebren por los órganos de contratación de la Administración General del Estado, sus Organismos autónomos, Entidades gestoras y Servicios comunes de la Seguridad Social y demás entidades públicas que gocen de la condición de Administraciones Públicas integrantes del sector público estatal.

En cuanto a los **pliegos de cláusulas administrativas particulares**, dice la Ley en su artículo 122 que incluirán los criterios de solvencia y adjudicación del contrato; las consideraciones sociales, laborales y ambientales que como criterios de solvencia, de adjudicación o como condiciones especiales de ejecución se establezcan; los pactos y condiciones definidores de los derechos y obligaciones de las partes del contrato; la previsión de cesión del contrato salvo en los casos en que la misma no sea posible de acuerdo con lo establecido legalmente; la obligación del adjudicatario de cumplir las condiciones salariales de los trabajadores conforme al Convenio Colectivo sectorial de aplicación; y las demás menciones requeridas por la LCSP y sus normas de desarrollo.

Así pues, los pliegos de cláusulas administrativas se referirán a los siguientes aspectos:

- Disposiciones generales.
 - Objeto del Contrato
 - Órgano de Contratación, órgano de asistencia y perfil del contratante.
 - Duración o plazo de ejecución
 - División en lotes si procede.
 - Presupuesto base de licitación, valor estimado y precio
 - Condiciones del contratista y clasificación
- Licitación, adjudicación y formalización.
 - Procedimiento de adjudicación y tipo de tramitación
 - Presentación y contenido de las ofertas
 - Criterios de valoración
 - Documentación acreditativa y requisitos previos a la adjudicación
 - Requisitos previos, apertura de ofertas valoración y adjudicación
- Ejecución y sus incidencias.
 - Derechos y obligaciones de las partes, régimen económico.
 - Responsable del contrato
 - Modificaciones, supuestos y límites.
 - Cesión y subcontratación
 - Penalidades
 - Régimen de pagos
- Extinción, recepción y liquidación final, plazo de garantía y liquidación.
- Prerrogativas de la administración, régimen de recursos y jurisdicción competente.

Los **pliegos de prescripciones técnicas** incluyen, en el caso de suministros y servicios, las características y especificaciones del bien o servicio a contratar, como por ejemplo: características técnicas (rendimiento, dimensiones, capacidad, formatos, compatibilidad, etc.), descripción de los servicios o trabajos a realizar, precios unitarios, niveles de calidad, normas técnicas o especificaciones nacionales, europeas, o internacionales, condicionantes medioambientales etc.

Los Pliegos de prescripciones técnicas de bienes o servicios, en el ámbito que nos ocupa, pueden ser muy variados en extensión y complejidad dependiendo del tipo de trabajos y suministros a contratar, analizados en el apartado anterior, pero básicamente incluyen:

- Objeto del contrato.
- Contenido y características de los objetos a contratar
 - Especificaciones técnicas en el caso de suministros (equipos informáticos, mobiliario, etc.)
 - Descripción de actuaciones, metodología de los trabajos, entornos de desarrollo, formatos de entrega o puesta a disposición. (Actuaciones de mantenimiento de la base de datos, cartografía, atención telefónica, servicios de impresión y ensobrado, servicios informáticos, desarrollo e implantación de aplicaciones, etc.)
 - Cualificación, conocimientos y experiencia del personal asignado.
 - Formación
- Seguimiento y control de los trabajos.
- Control de calidad

Los pliegos de cláusulas administrativas y prescripciones técnicas deberán aprobarse previamente a la autorización del gasto o conjuntamente con ella, y siempre antes de la licitación del contrato, o de no existir ésta, antes de su adjudicación. Su aprobación corresponderá al órgano de contratación.

33.5. Órganos competentes

La LCSP recoge en su Libro IV “Organización administrativa para la gestión de la contratación”, en su Título I los “Órganos competentes en materia de contratación”, lo referente a órganos competentes que tutelan el proceso de contratación.

En el capítulo I se desarrolla lo referente a los “Órganos de contratación”, en el II, “Órganos de asistencia”, y en el III, “Órganos consultivos” y por último en el IV la remisión al Tribunal de Cuentas en los casos que proceda.

Órganos de Contratación

El artículo 323 establece que los Ministros y los Secretarios de Estado son los órganos de contratación de la Administración General del Estado y, en consecuencia, están facultados para celebrar en su nombre los contratos en el ámbito de su competencia, salvo en los casos en los que dicha facultad recaiga sobre al Junta de Contratación del Ministerio.

Las Juntas de Contratación actúan como órganos de contratación, con los límites cuantitativos o referentes a las características de los contratos que determine el titular del departamento, en los siguientes contratos:

- Contratos de suministro que se refieran a bienes consumibles o de fácil deterioro por el uso, salvo los relativos a bienes declarados de adquisición centralizada.
- Contratos de servicios no declarados de contratación centralizada.
- Contratos de suministro y de servicios, distintos de los atribuidos a la competencia de la Junta, con arreglo a las dos letras anteriores que afecten a más de un órgano de contratación, exceptuando los que tengan por objeto bienes o servicios de contratación centralizada.

Cuando el valor estimado del contrato o encargo sea igual o superior a doce millones de euros, requerirá la autorización del Consejo de Ministros previa a la aprobación del expediente. Las competencias en materia de contratación podrán ser desconcentradas por Real Decreto acordado en Consejo de Ministros, en cualesquiera órganos, sean o no dependientes del órgano de

contratación. En el caso del Ministerio de Hacienda y Función Pública corresponde al Secretario de Estado la formalización de contratos y encargos de importes superiores a 600.000 euros.

Hasta ese importe, se delegan sus competencias en favor del Director General del Catastro en virtud de la Orden de Delegación de competencias HFP/1500/2021 de 29 de diciembre.

En el caso de contratos en los que la unidad proponente es la Gerencia, el órgano de contratación es el Delegado Territorial o Especial de Economía y Hacienda, realizándose los mismos con créditos desconcentrados.

Órganos de asistencia y consultivo

El artículo 326 de la LCSP establece que, salvo en el caso en el que la competencia para contratar corresponda a una Junta de Contratación, en los procedimientos abiertos, abierto simplificado y de licitación con negociación los órganos de contratación de las Administraciones Públicas estarán asistidos por una Mesa de contratación.

En los procedimientos negociados en los que no sea necesario publicar anuncios de licitación, la constitución de la Mesa será potestativa para el órgano de contratación, salvo cuando se fundamente en la existencia de una imperiosa urgencia prevista en la letra b) 1º del artículo 168, en el que será obligatoria la constitución de la Mesa. En los procedimientos a los que se refiere el artículo 159.6 (abierto súper simplificado que no alcance ciertas cuantías) será igualmente potestativa la constitución de la Mesa.

En el artículo 328 de la LCSP se establece que la **Junta Consultiva de Contratación** Pública del Estado es el órgano específico de regulación y consulta en materia de contratación pública del sector público estatal. Está adscrita al Ministerio de Hacienda y Función Pública, y su composición y régimen jurídico se establecerán reglamentariamente.

La Junta Consultiva de la Contratación Pública del Estado tiene las siguientes funciones:



- a) Promover la adopción de las normas o medidas de carácter general que considere procedentes para la mejora del sistema de contratación en sus aspectos administrativos, técnicos y económicos.
- b) Aprobar recomendaciones generales o particulares a los órganos de contratación que serán publicadas, si de los estudios sobre contratación administrativa o de un contrato particular se dedujeran conclusiones de interés para la Administración.
- c) Informar sobre las cuestiones que se sometan a su consideración y, con carácter preceptivo, sobre todas las disposiciones normativas de rango legal y reglamentario en materia de contratación pública de competencia estatal.
- d) Coordinar el cumplimiento de las obligaciones de información que imponen las Directivas de Contratación.

33.6 Control y supervisión.

El objeto de las tareas de control y supervisión de la contratación y de los trabajos contratados tiene por objeto garantizar que durante toda el proceso previo y vida del contrato se han cumplido todas las normas vigentes.

El procedimiento se inicia con la comprobación de que en el expediente consta la certificación de la **existencia de crédito**, que acredite la existencia de financiación, lo cual es un requisito imprescindible para el inicio y tramitación de los contratos de cualquier naturaleza, y se concreta por parte del órgano gestor del crédito con el documento contable de certificado de retención de crédito.

La insuficiencia de crédito es una causa de nulidad con arreglo a lo dispuesto en el artículo 39 de la LCSP.

La **fiscalización previa del gasto** es otro elemento del control y supervisión del expediente de contratación. La fiscalización la realiza, en el ámbito de la Administración General del Estado, la Intervención General o la Intervención Delegada en el caso de créditos desconcentrados. Hay que tener en cuenta que determinados reparos de la Intervención suspenden la tramitación del expediente hasta que queden solventados, este puede ser el caso de

insuficiencia o inadecuación del crédito, partida presupuestaria inadecuada, y la omisión en el expediente de requisitos o trámites esenciales.

Completado el expediente de contratación, se dictará resolución por el órgano de contratación aprobando el mismo que implicará la aprobación del gasto. Posteriormente se autorizará el **compromiso de gasto** por el importe de adjudicación, en el momento en se apruebe la adjudicación, y una vez formalizado y ejecutado el contrato se procederá al **reconocimiento de obligaciones y pago**, tras la recepción y certificación de pagos parciales si existen o importe global.

Controles tras la entrega:

Tras la entrega por el contratista de los trabajos realizados dentro del plazo estipulado, se produce un nuevo control y supervisión del expediente.

La constatación de que el contrato se ha cumplido por el contratista en los términos del contrato y a satisfacción de la Administración exigirá por parte de ésta un **acto formal y positivo de recepción o conformidad** dentro del mes siguiente a la entrega o realización del objeto del contrato, o en el plazo que se determine en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

Salvo que el Responsable del contrato y el Contratista acuerden otro lugar distinto, la **recepción de los trabajos** tendrá lugar en la sede del órgano contratante, dentro del plazo contractual, expidiéndose por el funcionario que se haga cargo de los trabajos o suministros, el certificado de conformidad de los mismos.

Se deberá solicitar de la Intervención General la designación de representante, para su asistencia potestativa a la comprobación material de la inversión, cuando el importe de ésta sea igual o superior 50.000 euros, con exclusión del Impuesto sobre el Valor Añadido o impuesto equivalente.

El responsable del contrato y, en su caso, el interventor asignado realizará un primer examen de la documentación presentada. Si no observasen disconformidad con las prescripciones técnicas del contrato, procederá seguidamente al examen y comprobación detallados del trabajo.

En caso de **incumplimiento** de alguna de las prescripciones técnicas del contrato, se emitirá informe escrito indicando corregir o completar las partes del trabajo que se estime necesario y haciendo constar en dicho escrito el plazo que para ello fije y las observaciones que estime oportunas y se dará cuenta al órgano de contratación, en su caso, del incumplimiento del plazo a los efectos procedentes. Si existiera reclamación por parte del Contratista respecto de las observaciones formuladas por el Director de los trabajos, este informe se elevará al órgano de la Administración que celebró el contrato, que resolverá sobre el particular en un plazo de quince días. Si el contratista no reclamase por escrito dentro de un plazo de diez días, contados a partir de la recepción del escrito del Director, se entenderá que se encuentra conforme.

En el caso de inexistencia de reparos o cumplido el trámite indicado si los hubiere, se procederá a **la recepción formal** dentro del mes siguiente de haberse producido la entrega de los trabajos, a la que concurrirán el Director de los trabajos, el funcionario que ostente la representación del órgano que celebró el contrato, el Contratista o su representante autorizado y, en su caso, el representante de la Intervención General de la Administración del Estado, levantándose al efecto acta correspondiente.

A partir de ese momento se inicia **el plazo de garantía**, si en ese plazo no se formula ningún reparo el contratista quedará exento de responsabilidad y le será devuelta la garantía.

Sin embargo, si durante el plazo de garantía se acreditase la existencia de vicios o defectos en los trabajos efectuados, el órgano de contratación tendrá derecho a reclamar al contratista la subsanación de los mismos. A su vez, dentro del plazo de un mes contado desde la fecha del Acta de la recepción deberá acordarse por el órgano de contratación y ser notificada la mencionada **liquidación** al contratista y abono de los importes restantes.

El Registro público de Contratos:

El artículo 346 de la LCSP señala que el Ministerio de Hacienda y Función Pública mantendrá un Registro de Contratos, en el que se inscribirán los datos básicos de los contratos adjudicados por las distintas Administraciones Públicas

y demás entidades del sector público sujetas a la Ley. Este Registro constituye el sistema oficial central de información sobre la contratación pública en España.

La información sobre la contratación pública deberá estar sistematizada siguiendo formatos y estándares abiertos adoptados a nivel internacional. Los poderes adjudicadores comunicarán al Registro de Contratos del Sector Público, para su inscripción, los datos básicos de los contratos por ellos adjudicados, entre los que figurará la identidad del adjudicatario y el importe de adjudicación de los mismos, junto con el desglose correspondiente del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Igualmente se comunicarán, en su caso, las modificaciones, prórrogas, variaciones de plazos o de precio, importe final y extinción de aquellos. El contenido y el formato de dichas comunicaciones, así como el plazo para efectuarlas, se establecerán reglamentariamente. Se exceptuarán de la comunicación anterior los contratos excluidos por la LCSP y aquellos cuyo precio fuera inferior a 5.000 euros, IVA incluido, siempre que el sistema de pago utilizado por los poderes adjudicadores fuera el de anticipo de caja fija u otro sistema similar para realizar pagos menores.

El Registro facilitará de modo telemático el acceso a sus datos a los órganos de las Administraciones Públicas que los precisen para el ejercicio de sus competencias legalmente atribuidas. Asimismo, facilitará el acceso público a los datos que no tengan el carácter de confidenciales y que no hayan sido previamente publicados de modo telemático y a través de Internet.

El Tribunal de Cuentas:

Por último hay que señalar la función fiscalizadora del Tribunal de Cuentas que tiene como referente el sometimiento de la actividad económico-financiera del sector público a los principios de legalidad, eficiencia y economía. El Tribunal de Cuentas ejercerá su función en relación con la ejecución de los programas de ingresos y gastos públicos.

33.7 Encargos a medios propios instrumentales para el desarrollo de trabajos catastrales.

El artículo 4 de Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario (TRLCI) establece que la formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario es competencia exclusiva del Estado. Estas funciones, que engloban entre otras: la conformación y el mantenimiento de las bases de datos catastrales, la valoración, la inspección, la elaboración y gestión de la cartografía catastral, etc., según se establece el TRLCI, las realizará la Dirección General del Catastro, directamente o a través de las fórmulas de colaboración que se establezca, con las diferentes Administraciones Públicas, entidades y corporaciones públicas.

Por otra parte, la Ley 9/2017, LCSP, establece en su artículo 32 que los poderes adjudicadores podrán organizarse ejecutando de manera directa prestaciones propias de los contratos, a cambio de una compensación tarifaria, valiéndose de otra persona jurídica distinta a ellos, ya sea de derecho público o de derecho privado, previo encargo a ésta, con sujeción a lo dispuesto en este artículo, siempre y cuando la persona jurídica que utilicen merezca la calificación jurídica de medio propio personificado respecto de ellos de conformidad con lo dispuesto en los tres apartados siguientes, y sin perjuicio de los requisitos establecidos para los medios propios del ámbito estatal en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Por último la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, establece en su disposición adicional décima, apartados 1, 2 y 3:

*“1. La «Sociedad Mercantil Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, M.P., S.A.» (**SEGIPSA**), cuyo capital social deberá ser íntegramente de titularidad pública, tendrá la consideración de **medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración General del Estado**, de los poderes adjudicadores dependientes de ella, de las entidades pertenecientes al Sector Público estatal que no tengan la consideración de poder adjudicador..*

*Dicha condición de Medio Propio personificado se establece para la realización de cualesquiera trabajos o servicios que le sean encargados relativos a la **gestión**, administración, explotación, mantenimiento y conservación, transporte,*

*provisión y sustitución de cajas, custodia, catalogación, tratamiento, consulta, digitalización, retirada y destrucción certificada de **documentación**, investigación, inventario, regularización, mejora y optimización, valoración, tasación, adquisición, enajenación y realización de otros negocios jurídicos de naturaleza patrimonial sobre cualesquiera bienes y derechos integrantes o susceptibles de integración en el Patrimonio del Estado o en otros patrimonios del sector público, así como para la construcción y reforma de inmuebles patrimoniales o de uso administrativo.*

En nuestro ámbito, es el caso de los encargos referentes a la custodia y gestión de archivos de Madrid y Barcelona.

*2. Igualmente SEGIPSA tendrá la consideración de medio propio instrumental y servicio técnico **para la realización de los trabajos de formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario** que corresponden a la Dirección General del Catastro en virtud del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, cuyo encargo y realización se efectuarán de acuerdo con lo establecido en esta disposición y en la Ley 9/2017.*

También se indica que: *Para la realización de los trabajos que se le encarguen encomienden de acuerdo con la presente disposición, SEGIPSA podrá recabar de la Dirección General del Catastro, en los términos previstos en el artículo 64 de esta Ley del Catastro Inmobiliario, la información de que disponga en relación con los bienes o derechos objeto de las actuaciones que se le hayan encargado sin que sea necesario el consentimiento de los afectados.*

SEGIPSA es por tanto **medio propio instrumental y servicio técnico para la realización de los trabajos de formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario** que corresponden a la Dirección General del Catastro, por lo que se ha encomendado a SEGIPSA la realización de determinados **encargos** para el apoyo a los trabajos de formación y mantenimiento de la base de datos-catastral relacionados con el procedimiento de Regularización catastral y en la actualidad con la puesta en tributación del valor de referencia y proyecto de refuerzo a la seguridad jurídica en el territorio rural.

Según el artículo 32 de la LCSP, los requisitos para que se pueda producir el encargo son los siguientes:

- a) Que se realice a una entidad que tenga la consideración de medio propio personificado, para lo cual debe cumplirse que el poder adjudicador ejerza sobre el ente que ejecuta el encargo un control, directo o indirecto, similar al que ejercería sobre sus propios servicios y unidades.
- b) Que más del 80 por ciento de las actividades del ente destinatario del encargo se lleven a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador que hace el encargo y que lo controla o por otras personas jurídicas controladas del mismo modo por la entidad que hace el encargo.
- c) Cuando el ente destinatario del encargo sea un ente de personificación jurídico-privada, además, la totalidad de su capital o patrimonio tendrá que ser de titularidad o aportación pública.
- d) La condición de medio propio personificado de la entidad destinataria del encargo respecto del concreto poder adjudicador que hace el encargo deberá reconocerse expresamente en sus estatutos o actos de creación.
- e) Que el objeto y naturaleza de los trabajos encargados se encuentre entre los contempla en entre los que se enumeran en el marco normativo y estatutos de creación del propio ente.
- f) Que las unidades de actuación estén referenciadas a tarifas aprobadas por la entidad pública de la que depende el medio propio. Dichas tarifas deben calcularse atendiendo a los costes reales de realización. En el caso de SEGIPSA, las tarifas deben estar aprobadas por Resolución de la Subsecretaría de Hacienda y Función Pública, y publicadas en el Boletín Oficial del Estado.
- g) Que el ente cuente con medios materiales y personales para la realización del encargo.

Los encargos no tiene la consideración jurídica de contrato, aunque sí deben cumplir estos requerimientos (artículo 32.6 LCSP):

- el medio propio personificado deberá haber publicado en la Plataforma de Contratación su condición de tal,
- el encargo deberá ser objeto de formalización en un documento, que será publicado en la Plataforma de Contratación si su importe fuera superior a 50.000 euros, IVA excluido. Asimismo, deberá publicarse al menos trimestralmente la información relativa a los encargos de importe superior a 5.000 euros.
- El poder adjudicador necesitará autorización del Consejo de Ministros para importes iguales o superiores a doce millones de euros.

Los importes parciales que el medio propio puede contratar con terceros no superarán el 50 % de la cuantía del encargo. Los negocios jurídicos que los entes destinatarios del encargo celebren en ejecución del encargo recibido sí quedarán sometidos a la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, en los términos que sean procedentes.

El encargo debe contar al menos con la siguiente información:

- Exposición de motivos y marco normativo
- Descripción de cada uno de los trabajos y productos a entregar.
- Tarifas
- Estimación de unidades de cada uno de los tipos de trabajos a realizar
- Importe total máximo a ejecutar
- Hitos de facturación
- Distribución de anualidades
- Seguimiento de los trabajos y control de calidad
- Duración del encargo y periodo de garantía
- Modificación y resolución

Bibliografía.

- [Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público](#), por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
- [Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.](#)
- [Real Decreto 417/2006](#), de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- [Ley 33/ 2003](#), de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas,
- [Real Decreto 2188/1995, de 28 de diciembre](#), por el que se desarrolla el régimen de control interno ejercido por la Intervención General del Administración del Estado

Tema

34

El Plan Estratégico del Catastro. Dirección por objetivos y evaluación del rendimiento. La calidad y la mejora continua en el Catastro. La Carta de Servicios Catastrales.

34.1. El Plan Estratégico del Catastro.

Por Resolución de 1 de julio de 2021, de la Dirección General del Catastro, se aprueba el Plan Estratégico 2021-2023 de ese Centro Directivo.

Este Plan sucede al que había estado vigente durante el período 2018-2020.

Consta en los siguientes apartados:

34.1.1. Presentación.

Establece que en un entorno de cambios profundos en nuestro sistema social, político, económico, y fiscal, es necesario realizar periódicamente por parte de la Dirección General del Catastro (en adelante DGC) una planificación estratégica que ordene y priorice en un sólo documento sus líneas estratégicas, así como una programación ordenada y coherente de sus medios humanos, tecnológicos y materiales.

El Plan Estratégico nace con esta vocación, pero más específicamente con la de que este Centro Directivo continúe mejorando la eficiencia del sistema fiscal y logre un modelo óptimo de Catastro, una organización capaz de llevar a cabo un mejor y más justo reflejo de la realidad inmobiliaria así como de su valoración, la consecución de una mejora en la seguridad jurídica, en la contribución al desarrollo del país, en el apoyo a la financiación no sólo local sino también autonómica y estatal, en la de sostenibilidad del territorio rural, así como una mejor atención al ciudadano.

Esta planificación, concebida como esfuerzo de sistematización organizativa para los años 2021 a 2023, pretende preparar a la DGC para las necesidades del futuro, tan condicionadas por los cambios derivados de la

racionalización del sector público, de la situación sanitaria y del entorno tecnológico global y, para ello, continúa su camino hacia un modelo de institución que satisfaga las expectativas de los ciudadanos, de sus trabajadores y de la Administración Pública.

Los pilares que conforman esta estrategia están diseñados para avanzar en la transformación de la institución en un centro directivo de vanguardia, que sea una referencia tanto a nivel nacional como internacional, en el que los valores que se detallan a continuación encuentren las bases donde crecer, mejorar y que conviertan a la organización en un polo de atracción y retención de talento para la Administración Pública Española.

El Plan visualiza el futuro deseado para el Catastro Inmobiliario y traslada su visión a líneas estratégicas para el horizonte temporal citado.

34.1.2. Antecedentes.

Parte de la necesidad de consolidar y superar los avances realizados, reflejo de la planificación realizada con anterioridad. Esto sin embargo no es obstáculo para conseguir lo que realmente se pretende: lograr una anticipación a las necesidades que desde la sociedad, el Gobierno de España y el Ministerio de Hacienda y Función Pública se demandan.

En relación con su antecedente más inmediato, el Plan Estratégico 2018-2020, éste recogía de una manera exhaustiva unos principios inspiradores del Plan, un marco de referencia, una estrategia (misión y visión) y finalmente unos objetivos estratégicos. (Mantenimiento, valoración, colaboración con fedatarios y coordinación Catastro-Registro, cartografía catastral, proyección institucional, transformación digital del Catastro y transformación del modelo organizativo).

Estos objetivos contemplaban a su vez una serie de líneas de actuación, proyectos e indicadores.

34.1.3. Entorno.

Contiene una descripción de los medios humanos, materiales y presupuestarios, datos de actividad más relevantes y expectativas del centro Directivo.

Entre éstas últimas destacan las siguientes:

- Tributarias
- Seguridad jurídica.
- Servicios a otros colaboradores y otros servicios no tributarios.
- Servicios a la ciudadanía y empresas.
- Actividad internacional.

34.1.4. Misión.

Se trata de la razón de ser o propósito del Catastro, lo que justifica su existencia y en ella se dispone que el Catastro Inmobiliario, cuya regulación básica se contiene en la Ley del Catastro Inmobiliario.

El Catastro es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda y Función Pública en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales. La descripción catastral de los bienes inmuebles incluye sus características físicas, jurídicas y económicas, entre las que se encuentran su localización, referencia catastral, superficie, uso, cultivo, representación gráfica, valor catastral, valor de referencia y titularidad catastral.

Al objeto de garantizar que los datos incluidos en la descripción catastral de los bienes inmuebles concuerdan con la realidad, la incorporación de los bienes en el Catastro Inmobiliario así como la de las alteraciones de sus características, es obligatoria y gratuita, características que lo diferencian del Registro de la Propiedad.

Dicha incorporación se realiza mediante diversos procedimientos, dependiendo del hecho, acto o negocio que la provoque. Entre estos procedimientos destacan las declaraciones y las solicitudes presentadas por los titulares catastrales, así como las comunicaciones realizadas en los supuestos legalmente contemplados por notarios y registradores de la propiedad, ayuntamientos, AEAT, el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y otras administraciones actuantes sobre el territorio.

Además de la correcta descripción de los bienes inmuebles, tiene una especial relevancia la asignación a los mismos del valor de referencia y del valor

catastral, dado que la función primordial del Catastro es eminentemente fiscal y en ella estos valores, que son una manifestación de la capacidad económica de los titulares, tienen un papel fundamental en la gestión y liquidación de diversas figuras tributarias.

La descripción de los bienes inmuebles y su valoración ha de estar permanentemente actualizada, lo que supone una continua labor de mantenimiento de los datos catastrales. La finalidad de esta función es que la información catastral esté, tal y como dispone la Ley del Catastro Inmobiliario, al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria y de asignación equitativa de los recursos públicos, así como ayudar a la seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario.

34.1.5. Visión.

Se trata de la imagen concisa de la realidad futura, deseable y alcanzable por la DGC y se plasma de la siguiente manera:

Consolidar un Catastro de actualización y valoración inmediata.

34.1.6. Valores.

Representan las convicciones que deben conducir al éxito de la organización. Contempla los siguientes:

- Anticipación y proactividad

Búsqueda de la realidad inmobiliaria en su origen en apoyo a la financiación local y autonómica.

- Liderazgo y colaboración:

Consolidación de modelos colaborativos más solidarios, más ágiles y fortalecimiento de la dirección e impulso de la actividad catastral a través de alianzas que generen beneficios recíprocos.

- Vocación de servicio público y creación de valor de lo público:

Excelencia en la actuación de Servicio Público para el desarrollo de país.

- Seguridad jurídica y transparencia:

Gestión transparente e información accesible al servicio de la seguridad jurídica.

- Objetivos de desarrollo sostenible:

Información catastral vinculada con el desarrollo sostenible y la protección del medio ambiente.

34.1.7. Análisis DAFO.

El análisis DAFO es una herramienta de análisis estratégico que permite analizar desde el punto de vista interno y externo la realidad del Catastro para la toma de decisiones.

En este Plan, determina las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades de la DGC.

Una vez realizado el análisis de éste y de los epígrafes anteriores, se define la estrategia de la DGC con el objetivo de potenciar las fortalezas, superar las debilidades, controlar las amenazas, así como beneficiarse de las oportunidades.

Y esta estrategia, para este trienio, parte de las siguientes líneas estratégicas:

34.1.8. Líneas estratégicas.

Desarrolla las expresadas a continuación, en donde el esfuerzo de todos los que participan de la institución catastral pueden verse reflejados:

- Valoración de referencia y valoración catastral.

Amplía la misión tributaria del Catastro, actuando no sólo sobre la financiación de la administración local, sino también sobre la autonómica.

- Mantenimiento colaborativo de actualización inmediata.

Pretende la colaboración, anticipación y la eliminación de cargas al ciudadano.

- Seguridad jurídica.

Para maximizar el mantenimiento de datos jurídicos, consolidar el mantenimiento de datos físicos y potenciar el procedimiento de coordinación con el Registro de la Propiedad.

- Territorio rural.

Vincula el Catastro con el desarrollo sostenible, la protección del medio ambiente y la seguridad jurídica.

- Relaciones con los ciudadanos.

Apostando por fórmulas tecnológicas y telemáticas que eliminen trámites y desplazamientos.

- Despliegue digital.

Su objetivo es la simplificación y reducción del coste de las aplicaciones catastrales, de la tramitación y del mantenimiento catastral.

- Transformación organizativa.

Pretende situar la gestión de las personas y la mejora del entorno en el centro de la transformación.

- Proyección institucional y actividad internacional.

Línea estratégica transversal que pone el foco en la intervención proactiva y selectiva en el entorno de la DGC.

34.1.9. Seguimiento, actualización permanente y evaluación.

Para poder cumplir con las líneas estratégicas que se definen en este Plan es preciso diseñar Planes Operativos Anuales, que recojan los objetivos señalados, así como los proyectos e indicadores, cuya elaboración y gestión debe estar presidida por la identificación de los procesos críticos en un mapa de riesgos y por la utilización de la herramienta informática de control de gestión de la DGC que permita su seguimiento y evaluación.

Los planes de objetivos, al definirse anualmente, permiten una más ágil adaptación a las necesidades, compromisos y estrategias de cada momento.

34.2. Dirección por objetivos y evaluación del rendimiento.

34.2.1. Marco legal.

La dirección por objetivos y la evaluación del rendimiento en la Administración General del Estado tienen respaldo normativo en las siguientes Leyes:

Artículo 85 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, establece que *“Las entidades integrantes del sector público institucional estatal estarán sometidas al control de eficacia y supervisión continua, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 110. Para ello, todas las entidades integrantes del sector público institucional estatal contarán, en el momento de su creación, con un plan de actuación, que contendrá las líneas estratégicas en torno a las cuales se desenvolverá la actividad de la entidad, que se revisarán cada tres años, y que se completará con planes anuales que desarrollarán el de creación para el ejercicio siguiente”*.

Igualmente, ese mismo artículo en su apartado 2 dispone que *“El control de eficacia será ejercido por el Departamento al que estén adscritos, a través de las inspecciones de servicios, y tendrá por objeto evaluar el cumplimiento de los objetivos propios de la actividad específica de la entidad y la adecuada utilización de los recursos, de acuerdo con lo establecido en su plan de actuación y sus actualizaciones anuales, sin perjuicio del control que de acuerdo con la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, se ejerza por la Intervención General de la Administración del Estado”*.

Finalmente, los apartados 3 y 4 dicen que *“Todas las entidades integrantes del sector público institucional estatal están sujetas desde su creación hasta su extinción a la supervisión continua del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, a través de la Intervención General de la Administración del Estado, que vigilará la concurrencia de los requisitos previstos en esta Ley. En particular verificará, al menos, lo siguiente:*

- a) La subsistencia de las circunstancias que justificaron su creación.*
- b) Su sostenibilidad financiera.*

c) La concurrencia de la causa de disolución prevista en esta ley referida al incumplimiento de los fines que justificaron su creación o que su subsistencia no resulte el medio más idóneo para lograrlos. Las actuaciones de planificación, ejecución y evaluación correspondientes a la supervisión continua se determinarán reglamentariamente.

4. Las actuaciones de control de eficacia y supervisión continua tomarán en consideración:

a) La información económico financiera disponible.

b) El suministro de información por parte de los organismos públicos y entidades sometidas al Sistema de control de eficacia y supervisión continúa.

c) Las propuestas de las inspecciones de los servicios de los departamentos ministeriales.

Los resultados de la evaluación efectuada tanto por el Ministerio de adscripción como por el Ministerio de Hacienda y Función Pública se plasmarán en un informe sujeto a procedimiento contradictorio que, según las conclusiones que se hayan obtenido, podrá contener recomendaciones de mejora o una propuesta de transformación o supresión del organismo público o entidad”.

Por su parte, la ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, establece en el apartado 2 de su artículo 6 que “*las Administraciones Públicas publicarán los planes y programas anuales y plurianuales en los que se fijen objetivos concretos, así como las actividades, medios y tiempo previsto para su consecución. Su grado de cumplimiento y resultados deberán ser objeto de evaluación y publicación periódica junto con los indicadores de medida y valoración, en la forma en que se determine por cada Administración competente. En el ámbito de la Administración General del Estado corresponde a las inspecciones generales de servicios la evaluación del cumplimiento de estos planes y programas”.*

34.2.2. Dirección por objetivos y evaluación del rendimiento en la DGC.

Por lo que se refiere a la DGC, desde hace años viene instrumentando un sistema de objetivos enmarcado en su planificación estratégica y con un seguimiento permanente.

En el momento actual, las líneas generales de la estrategia seguida se encuentran en el Plan Estratégico de la Dirección General del Catastro 2021-2023.

Las actuaciones concretas a realizar cada año, para la consecución de los objetivos fijados en el Plan Estratégico, se desglosan en los Planes de Objetivos anuales.

Cualquier estrategia planteada ha de contar con la participación activa de todos los miembros que componen la organización catastral, directivos y funcionarios, cuyo trabajo ha de estar enmarcado en técnicas de gestión adecuadas, que prioricen los objetivos operativos, permitan una adecuada gestión de los recursos disponibles y garanticen una mejora en la calidad de los procesos y productos catastrales.

La Dirección por Objetivos es la técnica de gestión imprescindible en una organización compleja como el Catastro, técnica que permite trasladar los objetivos estratégicos en objetivos específicos para todo el personal del Catastro, evitando repetir esfuerzos y distraer recursos en actividades no fundamentales.

El último Plan de Objetivos de la DGC es el Plan de Objetivos 2023, que pretende ayudar a conseguir un Catastro completo y correctamente valorado.

Se controla a través de una nueva aplicación informática, basada en tecnologías actuales, que permiten un tratamiento automático y con las últimas prestaciones. Consigue un control más completo de los resultados, así como la elaboración de informes de seguimiento personalizados, todo ello en aras de un mejor cumplimiento.

Crea una nuevo sistema de medición de resultados denominado Óptimo. Se puede definir este óptimo como un resultado satisfactorio para un determinado indicador, calculado de forma estadística, teniendo en cuenta la

tendencia general de todas las gerencias. El óptimo por tanto no persigue un resultado ideal, que a menudo resulta inalcanzable, sino que se basa en datos reales obtenidos en las Gerencias en la ejecución de tareas en ejercicios anteriores, lo que permite fijar con precisión cargas de trabajo razonables, aunque puedan ser ambiciosas.

El Plan de Objetivos 2023 cuenta con los siguientes objetivos operativos e indicadores que parten de algunas de las líneas estratégicas del Plan:

- Línea estratégica 1: Valoración de referencia y valoración catastral.
 - Objetivo operativo 1: Valor de Referencia.
 - Objetivo operativo 2: Valor Catastral.
- Línea estratégica 2: Mantenimiento Colaborativo de actualización inmediata:
 - Objetivo operativo 3: Colaboración.
 - Objetivo operativo 4: Tramitación.
 - Objetivo operativo 5: Anticipación y eliminación de cargas.
- Línea estratégica 3: Seguridad Jurídica:
 - Objetivo operativo 6: Cartografía.
 - Objetivo operativo 7: Titulares.
 - Objetivo operativo 8: Fedatarios.
- Línea estratégica 4: Territorio Rural.
 - Objetivo operativo 9: Uso del suelo.
 - Objetivo operativo 10: Dominio público.
- Línea estratégica 5: Relaciones con los ciudadanos.
 - Objetivo operativo 11: Difusión de la información catastral.
 - Objetivo operativo 12: Atención al ciudadano.

El seguimiento de la ejecución del Plan de Objetivos 2023 se realizará, como se ha indicado, a través de una plataforma de control disponible en la intranet corporativa.

La información necesaria para el seguimiento se obtendrá de la base de datos catastral y fuentes complementarias vinculadas a los distintos planes, que elaboren las Subdirecciones Generales o Unidades responsables.

Finalmente, la evaluación del cumplimiento global se realiza en una doble vertiente: tanto a nivel territorial como regional y para la medición del cumplimiento global de objetivos se han establecido tres bloques:

- Los indicadores citados del Plan de objetivos 2023, ponderarán un total del 60% del cumplimiento global.
- Todas las actuaciones de la actividad catastral tal y como están contempladas en el “Sistema de Índices de Eficiencia, Calidad y Eficacia (SIECE)” de la Inspección General de los Servicios en las Delegaciones de Economía y Hacienda, (es decir, las tareas contempladas en el estado informativo Mensual 105.01 sobre gestión de los Servicios de las Gerencias del Catastro), ponderarán un 30% del cumplimiento global.

Su medición se obtiene como porcentaje del número total puntos SIECE tramitados, respecto a los asignados de acuerdo con la capacidad de cada Gerencia.

Este sistema recoge toda la actividad de las gerencias del Catastro. Básicamente convierte las tareas realizadas a una unidad común de medición y así obtiene indicadores de resultados de gestión.

Para el cumplimiento de sus funciones de control interno, la Inspección de los Servicios, responsable del mantenimiento de este sistema, realiza además un conjunto de actuaciones tendentes a conocer, entre otros aspectos:

- La eficacia en el cumplimiento de objetivos. Medida en la que la organización alcanza los objetivos para los que ha sido creada o que le han sido fijados.
 - Eficiencia. Trata de obtener la mejor relación entre lo producido y los medios empleados para su producción.
 - Calidad. Es la medida en la que se evalúa el nivel de calidad y corrección alcanzado en las actividades que tienen especial incidencia en los administrados inferido de su nivel de satisfacción.
- Finalmente, se incluye, en ese cómputo global, el cumplimiento de los compromisos que reflejan la Carta de Servicios, que constituyen un eje fundamental, de la política de Calidad del Catastro. Desde el punto de vista de la responsabilidad que se asume a través de ella, ha de

considerarse como una auténtica relación contractual entre el Catastro y sus clientes. Su medición se obtendrá directamente del porcentaje de cumplimiento medio de los compromisos, que en ella se reflejan.

El resultado alcanzado en este caso, ponderará en un 10% el cumplimiento global.

En estos dos últimos casos y al igual que en Plan de Objetivos el cómputo se realizará en la doble vertiente territorial y regional, siguiendo con el mismo criterio de cumplimiento que el Plan de Objetivos.

34.3. La calidad y la mejora continua en el Catastro.

El artículo 2 del Real Decreto 951/2005, de 29 de julio, por el que se establece el marco general para la mejora de la calidad en la Administración General del Estado, establece que *“El marco general para la mejora de la calidad en la Administración General del Estado está integrado por un conjunto de programas para mejorar la calidad de los servicios públicos, proporcionar a los poderes públicos información consolidada para la toma de decisiones al respecto y fomentar la transparencia mediante la información y difusión pública del nivel de calidad ofrecido a los ciudadanos”*.

Integran el marco general para la mejora de la Calidad en la DGC los siguientes programas:

- Programa de análisis de la demanda y evaluación de la satisfacción de los usuarios de los servicios.

Con análisis periódicos fundamentalmente en las gerencias del Catastro.

Además, se realizan periódicamente encuestas de satisfacción entre el propio personal de la DGC.

- Programa de cartas de servicios.

Objeto de estudio en el epígrafe siguiente.

- Programa de quejas y sugerencias.

Con presencia igualmente también en la Carta de Servicios de la DGC.

Existe también la posibilidad de elevar las quejas ante el Consejo para la Defensa del Contribuyente.

- Programa de evaluación de la calidad.

Como el que otorga el Modelo de excelencia y calidad EFQM (European Foundation Quality Management)

- Programa de reconocimiento.

Periódicamente pueden establecerse premios a mejores prácticas individuales, por gerencias,...

A la mejora continua del Catastro ayudan, además de las medidas de calidad anteriormente mencionadas, en primer lugar, la formación permanente del personal propio del Centro Directivo además del de todos sus colaboradores, la gestión del conocimiento y difusión de buenas prácticas, así como el asesoramiento, consultoría y asistencias técnicas.

En segundo lugar, la mejora continua abarca medidas relacionadas con el liderazgo, la estrategia, las personas, las alianzas, los recursos y finalmente los procesos.

34.4. La Carta de Servicios Catastrales.

El apartado 1 del artículo 8 del citado Real Decreto 951/2005, establece que *“Las cartas de servicios son documentos que constituyen el instrumento a través del cual los órganos, organismos y entidades de la Administración General del Estado informan a los ciudadanos y usuarios sobre los servicios que tienen encomendados, sobre los derechos que les asisten en relación con aquellos y sobre los compromisos de calidad en su prestación”*.

La Carta de Servicios 2019-2022 de la DGC establece en primer lugar la información general y legal del Centro Directivo, comenzando con sus datos

identificativos y fines para pasar a continuación a relacionar los servicios que se prestan a través de sus distintas modalidades:

- Internet.
- Línea Directa del Catastro.
- Puntos de Información Catastral (PIC).
- Oficinas. (Gerencias del Catastro).
- Oficinas de aquellas entidades locales con convenio suscrito con el Catastro, si el régimen de convenio así lo contempla.
- En un futuro se incluirá la atención por videollamada. (CADI, Catastro Directo).

Seguidamente, contiene los siguientes apartados:

- Derechos de la ciudadanía y usuarios/as. (Básicamente los reconocidos en los artículos 13 y 53 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como los contemplados en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo y la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en donde se reconocen derechos a las personas que ostenten la titularidad catastral y a los sujetos pasivos del IBI).
- Participación y colaboración de la ciudadanía y usuarios/as. (Con la presentación de consultas, sugerencias o incidencias o encuestas de calidad de los servicios)
- Presentación de quejas y sugerencias, por cualquier tipo de medio.
- Normativa.

A continuación, determina los compromisos de calidad que se detallan:

- a) En reducción de cargas administrativas a la ciudadanía:

- Reducir las cargas administrativas a la ciudadanía, mediante la obtención directa de información disponible en otras administraciones.
 - Garantizar la existencia de Puntos de Información Catastral (PIC), a menos de 30 kilómetros de cualquier lugar del territorio gestionado por la Dirección General del Catastro.
- b) En la mejora de los servicios de atención y asistencia a la ciudadanía:
- Garantizar la disponibilidad de la Sede Electrónica del Catastro (24x7), con un cumplimiento del 99%.
 - Disminución del desplazamiento de la ciudadanía a las Gerencias, mediante la resolución telefónica de las consultas para las que se hubiera concertado cita previa.
 - En caso de asistir con cita previa, de forma presencial a la Gerencia, atender la consulta del ciudadano/a de forma completa y personalizada en una única cita previa.
 - Garantizar el conocimiento, por parte del interesado/a en el expediente, del estado de tramitación, bien por la Sede Electrónica, por la Línea Directa de Catastro, o bien de forma presencial.
 - Garantizar la presentación telemática, a través de un asistente de declaraciones.
 - Emitir certificados y cartografía catastral, en el mismo momento de su solicitud, en el 99% de los casos, entregándose, el 1% restante, en un plazo máximo de 5 días hábiles.
- c) En la mejora de la calidad del servicio:
- Garantizar la obtención de un Informe de Validación Gráfica, con un nuevo visor de cartografía.
 - Incluir, en la certificación catastral y asociada a la Referencia Catastral de los Inmuebles, información adicional, no tributaria,

relativa al estado y fecha de coordinación con el Registro de la Propiedad.

- Facilitar a través de la Sede Electrónica del Catastro, información relativa a las solicitudes de ayudas de la Política Agraria Común (PAC), de los inmuebles respecto de los que sea titular.

Seguidamente, para medir y poder mejorar las prestaciones, la Carta evalúa la calidad del servicio mediante los siguientes indicadores:

a) En reducción de cargas administrativas a la ciudadanía:

- Porcentaje de disminución de documentos requeridos frente a los solicitados en el año anterior.
- Porcentaje de PIC localizados dentro del límite establecido, respecto al total de PIC.

b) En la mejora de los servicios de atención y asistencia a la ciudadanía:

- Porcentaje de disponibilidad operativa de la Sede Electrónica del Catastro.
- Porcentaje de consultas resueltas telefónicamente, respecto al total de citas previas.
- Porcentaje de citas duplicadas para el mismo CIF, referencia catastral y tipo de alteración, respecto al total de citas atendidas.
- Porcentaje de disponibilidad operativa del servicio para el conocimiento del estado de tramitación de expedientes, en la Sede Electrónica del Catastro, telefónicamente y presencialmente.
- Porcentaje de disponibilidad operativa del asistente de declaraciones.
- Porcentaje de certificados catastrales emitidos, y cartografía catastral atendida en el momento de su solicitud, y porcentaje que son emitidos o atendidos en 5 días hábiles, respecto del total de solicitudes.

c) En la mejora de la calidad del servicio:

- Porcentaje de aumento de los Informes de Validación Gráfica, respecto al año anterior.
- Porcentaje de certificados emitidos con información de coordinación, respecto al total.
- Porcentaje de información de ayudas a la PAC incluidas en la Sede Electrónica del Catastro, respecto al total posible.

La Carta de Servicios de la DGC contiene también un Sistema de Aseguramiento de la misma que se concreta en las siguientes medidas:

- Medidas que aseguren la igualdad de género, que atiendan a la diversidad, que faciliten el acceso y mejoren las condiciones de prestación del servicio.
- Sistemas normalizados de gestión de la calidad, medio ambiente y prevención de riesgos laborales.

Existen también medidas de subsanación, compensación y reparación de la Carta de Servicios: El/la usuario/a que considere que la Dirección General del Catastro ha incumplido alguno de los compromisos asumidos en la Carta, podrá dirigir un escrito a la Unidad responsable de la misma.

Una vez analizada la reclamación, en caso de incumplimiento, el titular de la Dirección General del Catastro, contestará al ciudadano/a, en un plazo máximo de 20 días hábiles, comunicando las causas del incumplimiento así como las medidas adoptadas para corregir la deficiencia observada.

El mero reconocimiento de un incumplimiento no dará lugar, por sí mismo, a responsabilidad patrimonial por parte de la Administración.

Finalmente, contiene información complementaria como es la unidad responsable de la Carta de Servicios, que es la Unidad de Apoyo de la DGC, así como direcciones electrónicas, postales y teléfonos de utilidad para contactar con las distintas oficinas o dependencias del Centro Directivo, que se desarrollan aún más en un anexo a la misma.

Bibliografía.

- Plan Estratégico 2021-2023 de la Dirección General del Catastro:
https://www.catastro.minhafp.es/documentos/210624_ANEXO_PE_DGC.pdf
- Plan de Objetivos 2023 de la Dirección General del Catastro:
https://www.catastro.minhafp.es/documentos/Plan_de_objetivos_2023.pdf
- Carta de Servicios 2019-2022 de la Dirección General del Catastro:
<https://www.catastro.minhafp.es/documentos/cartaservicios2019.pdf>