

# Procedimiento de coordinación del Registro Fiscal de la Riqueza Territorial con el Registro de la Propiedad

FERMÍN MUÑOZ  
MUÑOZ

42

Cuando en 1975 se iniciaron, a título de prueba, los primeros trabajos para la realización de los entonces denominados Nuevos Catastros de Navarra, éstos se consideraban como parte integrante y esencial de un gran banco de datos, y tal vez por ello, la información que se requería en la fase de toma de datos o investigación catastral era excesiva. Así, entre otros datos, se tomaban los referentes a la clase del título de la propiedad, su fecha y su número de inscripción registral. Por tanto, puede deducirse que la coordinación entre Catastro, Notariado y Registro de la Propiedad subyace desde entonces.

Analizado apartir de tales precedentes, debe comprenderse que tras prácticamente diecisiete años de aquel planteamiento inicial, resulta reconfortante poder exponer el procedimiento de coordinación que se aplica actualmente en Navarra.

El camino seguido para su consecución no siempre ha sido fácil ni ha estado exento de errores. Así, en torno a 1982 tuvo que reconocerse la imposibilidad de acometer la tarea tal y como se había planteado inicialmente. La informatización del Catastro, con ser muy importante, no era la panacea con la

que todo se remediaba y que un catastro mecanizado exigía rediseñar las distintas fases de su realización ya que no podían acometerse sin contemplar desde el principio su informatización.

## El sistema Catastral de Navarra

Ese rediseño supuso replantear la posibilidad y la necesidad de acometer directamente el Banco de Datos de Navarra, llegándose a la conclusión de que era preferible implantar inicialmente el Registro Fiscal de la Riqueza Territorial de Navarra, para posteriormente, y a medida que se fuera incorporando más información, tender hacia el Banco de Datos.

Los cuatro objetivos principales planteados fueron:

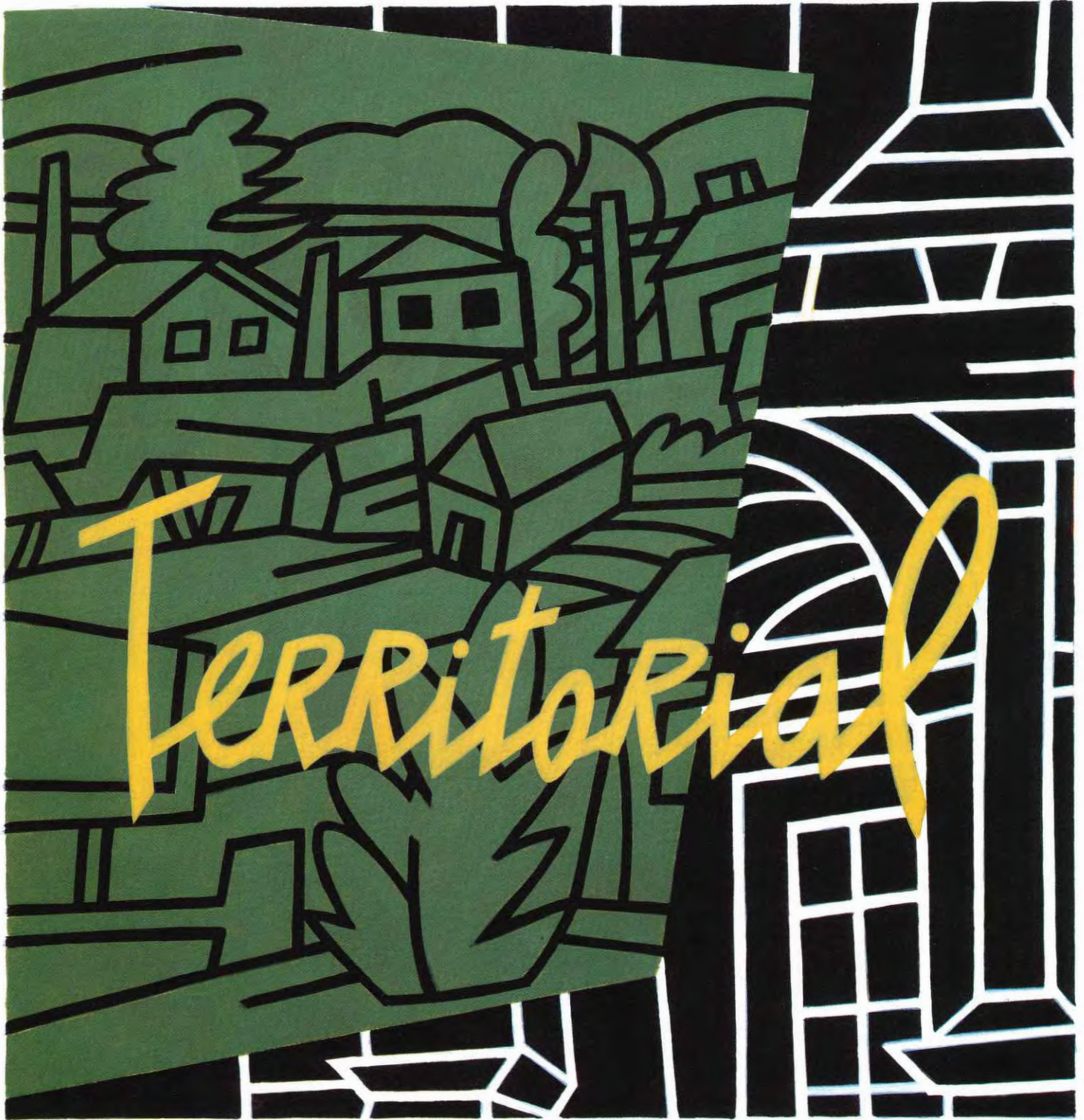
1. Tomar el menor número de datos que hagan posible la formación del Catastro.
2. Tender a la máxima calidad del dato desde su origen.
3. Informatizar únicamente los datos cuyo mantenimiento o actualización esté asegurada.
4. Diseñar el Catastro como la base de un Sistema de Información del Territorio que permita la incorporación sucesiva de capas de información.

El cumplimiento de estos objetivos

exigió adaptar los procedimientos técnicos de realización del Catastro y establecer la normativa que lo regulase.

De entre los procedimientos técnicos modificados, a título de ejemplo cabe referirse al de la realización de la cartografía catastral, que se incluye y forma parte de la fase de investigación catastral, en lugar de basarse en una cartografía elaborada con anterioridad, y en que, de acuerdo con los objetivos expresados, se tiende a una precisión óptima de la información catastral prescindándose de todos los datos no necesarios para el Catastro, pero previéndose su incorporación por las entidades u organismos competentes.

En relación con la normativa que regula el Catastro, interesa resaltar el procedimiento previsto para el mantenimiento y actualización del sistema catastral de Navarra, entendiéndose como tal el conjunto formado por el Registro Fiscal de la Riqueza Territorial y los Catastros, cuya confección y conservación corresponde al Gobierno de Navarra y a los Ayuntamientos respectivamente. El Registro está constituido por el conjunto de todos los catastros municipales, y la conservación y mantenimiento de los datos de ambos instrumentos



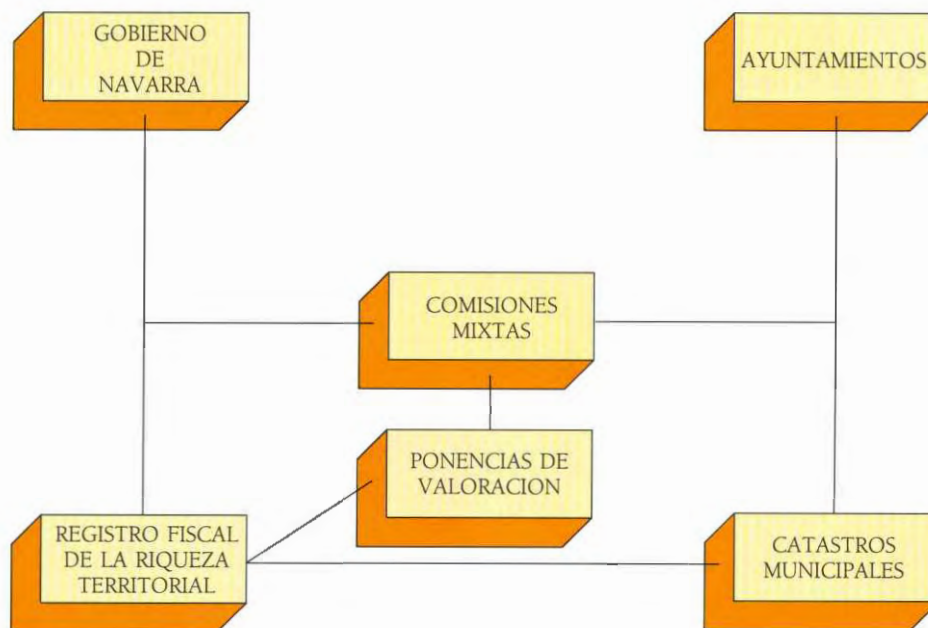
Territorial

(Registro y Catastros) es permanente y coordinada.

En la figura 1 se representa esquemáticamente el Sistema Catastral de Navarra en el que como puede observarse, el Registro Fiscal de la Riqueza Territorial y los Catastros dependen del Gobierno de Navarra y de los Ayuntamientos correspondientes, basándose los Catastros en los datos del Registro Fiscal, dependiendo parte de éstos (los referidos a los de las Ponencias de Valoración) de las Comisiones Mixtas.

En la figura 2 se esquematiza el procedimiento de conservación y mantenimiento de los datos del sistema catastral de Navarra, a excepción de la actualización de valores que se realiza como consecuencia del paso de cada año o de la aprobación del cuadro de valores tipo de las construcciones por parte del Gobierno de Navarra.

Figura 1. Sistema Catastral de Navarra.



rencia catastral y registral y las circunstancias de haberse practicado o suspendido la coordinación.

#### Medios instrumentales de la coordinación

Entre los medios instrumentales de la coordinación se establece la Cédula Parcelaria, emitida por el Registro Fiscal de la Riqueza Territorial, que contiene los datos descriptivos y titulares de las unidades de cada parcela y el plano de ésta. Es obligatoria su incorporación en todos los títulos públicos, notariales, judiciales o administrativos y, en general, en todo documento inscribible en el Registro de la Propiedad.

A estos efectos, para la formalización de títulos notariales de bienes inmuebles, sus titulares aportan las correspondientes Cédulas Parcelarias. Estas pueden ser solicitadas al Registro Fiscal de la Riqueza Territorial por cualquier

persona y concretamente se suministran a las Notarías y a los Ayuntamientos mediante fax y posterior remisión del original por correo ordinario.

A título indicativo se presentan dos ejemplos de Cédulas Parcelarias representativas de algunos tipos que pueden darse, en función de las características de los bienes o de los titulares.

#### Actuación en la formalización de los documentos notariales

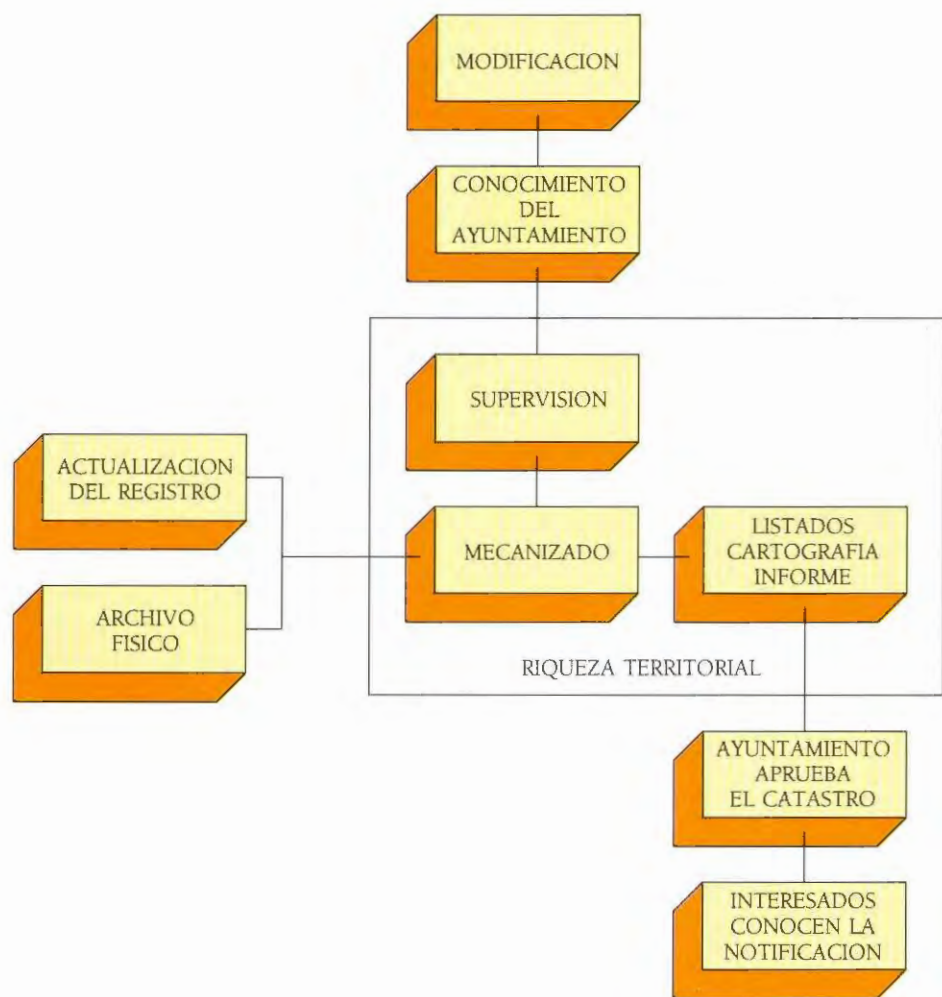
Si se aporta la Cédula Parcelaria, en la escritura se hace constar la referencia catastral y si coincide o no con la descripción de la escritura, especificando en este segundo caso el dato no coincidente y advirtiendo al titular adquirente la obligación de declarar las diferencias en la correspondiente oficina municipal de Catastro para su corrección y actualización, así como la obligación del mismo de incorporar al

## La coordinación del Registro Fiscal de la Riqueza Territorial de Navarra con el Registro de la Propiedad prevista en el Decreto Foral 54/1991, de 7 de febrero

Terminada la implantación del Registro Fiscal de la Riqueza Territorial, mantenidos permanentemente sus datos y siendo aceptable la calidad de éstos, fue planteado el objetivo de su coordinación con el Registro de la Propiedad a cuyos efectos fue aprobado el Decreto Foral 54/1991, de 7 de febrero.

En él se dispone que el Registro Fiscal de la Riqueza Territorial de Navarra aporta al Registro de la Propiedad los datos descriptivos y gráficos de cada finca, especialmente sus límites, superficie, referencia catastral, localización y titulares fiscales, mientras que el Registro de la Propiedad aporta al Registro Fiscal el nombre de los titulares de dominio de las fincas coordinadas, la refe-

Figura 2. Procedimiento de conservación del Sistema Catastral.



título las Cédulas Parcelarias actualizadas.

Si no se aporta la Cédula Parcelaria se hará constar que se advierte al titular adquirente la obligación de aportarla e incorporarla al título, recordándole que todo documento público de bienes inmuebles presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad, debe llevar incorporadas las Cédulas Parcelarias actualizadas.

En los casos de segregación, agregación, división o agrupación, aun habiendo sido aportadas las Cédulas Parcelarias de las fincas origen, el titular está obligado a tramitar la modificación catastral mediante la presentación del título en las oficinas del correspondiente Catastro municipal y, posteriormente, solicitar las Cédulas Parcelarias actualizadas para su incorporación al citado título.

### Actuación del Registro de la Propiedad

Como se ha citado anteriormente, todo documento público de bienes inmuebles presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad deberá llevar incorporadas las Cédulas Parcelarias actualizadas.

Si los datos del título coinciden con los de las Cédulas Parcelarias, se hará constar en el cuerpo de la inscripción que la finca queda coordinada con el Registro Fiscal de la Riqueza Territorial.

Cuando tales datos no coincidan o, excepcionalmente, no se haya incorporado la Cédula Parcelaria, el registrador hará constar esta circunstancia en la inscripción y suspenderá la coordinación.

Practicada la inscripción el registrador comunica al Registro Fiscal de la riqueza territorial, haciendo constar la referencia catastral, el nombre del titular de la finca y las circunstancias de haberse practicado o suspendido la coordinación.

El Decreto contempla asimismo la práctica de la coordinación en los supuestos en que se hubiera suspendido.

### Actuación del Registro Fiscal de la Riqueza Territorial

Además de emitir las Cédulas Parcelarias, en base a la notificación del Registro de la Propiedad, el Decreto contempla que el Registro Fiscal de la Riqueza Territorial se actualice de oficio, incorporando la titularidad dominical de las fincas coordinadas, notificándose al Ayuntamiento correspondiente a efectos de su incorporación en el Catastro. Sin embargo, provisionalmente, lo que se hace es incorporar los datos notificados por el Registro de la Propiedad, sin proceder de inmediato a la modificación de oficio. Esto provoca ocasionalmente que el titular fiscal y el registral sean distintos. La falta de experiencia suficiente impide cuantificar la frecuencia de ello; no obstante, se considera que en tanto no se modifique la normativa relativa al sujeto pasivo a efectos fiscales, tales discrepancias pueden darse. Lo mismo sucede cuando diferentes de-

rechos reales sobre un mismo bien recaen en distintos titulares y éstos no coinciden a efectos fiscales y registrales. Y, aun en el caso de que coincidan, será necesario establecer criterios que determinen en qué proporción se atribuye a cada uno de ellos el bien o su valor.

### Efectos de la coordinación

La coordinación de una finca implica la conformidad de la Administración con los datos descriptivos de la misma contenidos en el folio registral y se presumirán, salvo prueba en contrario, que los datos descriptivos de la misma coinciden con la realidad física.

No obstante, a efectos civiles son los Tribunales de la Jurisdicción Ordinaria los únicos competentes para conocer y decidir sobre cuantas cuestiones se refieran a la identidad y circunstancias físicas de las fincas.

### Ambito de aplicación de la coordinación


El Decreto establece un criterio progresivo para la aplicación de la coordinación. Se extiende a los bienes inmuebles radicados en los términos municipales que el Gobierno de Navarra determine.

Así, por Decreto Foral 160/1991, se fijó como ámbito de aplicación de la coordinación los términos municipales de Tudela y Valtierra y por Decreto Foral 563/1991, dicho ámbito fue ampliado a todos los términos municipales de los Distritos Hipotecarios de Tudela.

### Comentarios para una coordinación más plena

El procedimiento establecido en el Decreto Foral 54/1991, mediante la incorporación de la información catastral, entre otras, a los documentos notariales y la posterior introducción de los datos registrales en el Sistema Catastral, hace posible la coordinación del Registro Fiscal de la Riqueza Territorial y el Registro de la Propiedad, en tanto, los datos en aquel contenidos, estén per-

Riqueza Territorial  
Avda. Reyes Católicos, 1  
50100 PAMPLONA  
Teléfono 10 73 52  
Fax 21 28 55



**Gobierno de Navarra**


Departamento de  
Economía y Hacienda

## CEDULA PARCELARIA

<b>REFERENCIA</b>	02 POLIGONO	0108 PARCELA	PAMPLONA ENTIDAD DE POBLACION	PAMPLONA MUNICIPIO
HOJA Nº 1 DE 2	FECHA DE EMISION 24-SEP-1992	AV CARLOS III VIA PUBLICA IS PARAJE		Nº 000002

UNIDADES										Nº TOTAL DE UNIDADES	19	
Sub-área Urbana o Rustica	Nº de Unidad Urbana o Rustica	SITUACION	Eic	Planta	Pla.	Cha. Fincas	SUPERFICIE DE LA UNIDAD (m <sup>2</sup> )				DESTINO	VALOR CATASTRAL
							U R B A N A			RUSTICA		
							PRINCIPAL	COMUN	TOTAL			
01	001	U	ST			0,0000	839	0	839		ALMACEN VIVIEND	15948598
01	002	U	B			0,7513	7700	0	7700		OFICINA PUBLICA	997869312
01	003	U	B			0,0000	733	0	733		PORCHE	9161914
01	004	U	01			0,2467	2549	0	2549		OFICINA PUBLICA	536608896
02	001	U	ST			0,0000	238	0	238		ALMACEN VIVIEND	4654168
02	002	U	B			1,0000	743	0	743		OFICINA PUBLICA	152379344

CROQUIS DE PARCELA Escala 1:1000 Superficie de Parcela 7309 m<sup>2</sup>



TITULARES						Nº TOTAL	1
APELLIDOS Y NOMBRE	D.N.I. o C.I.F.	%PART.	APELLIDOS Y NOMBRE	D.N.I. o C.I.F.	%PART.		
GOBIERNO DE NAVARRA	S3100000C	100,00					

Modelo de cédula parcelaria urbana. Riqueza Territorial. Gobierno de Navarra.



CEDULA PARCELARIA

REFERENCIA		16	0029	EGUES	EGUES				
POLIGONO		PARCELA		ENTIDAD DE POBLACION	MUNICIPIO				
HUJA Nº	1	DE	1	FECHA DE EMISION	24-SEP-1992				
EL SOTO		VIA PUBLICA		PARALE	Nº				
UNIDADES		Nº TOTAL DE UNIDADES		1					
SITUACION		SUPERFICIE DE LA UNIDAD (m <sup>2</sup> )		DESTINO					
URBANA		RUSTICA		VALOR CATASTRAL					
PRINCIPAL		COMUN		TOTAL					
R		32852		T.LABOR					
				622550					
CROQUIS DE PARCELA		Escala		1: 2500					
		Superficie de Parcela		32852 m <sup>2</sup>					
TITULARES		Nº TOTAL		1					
APELLIDOS	Y	NOMBRE	D.N.I. o C.I.F.	NºPART.	APELLIDOS	Y	NOMBRE	D.N.I. o C.I.F.	NºPART.
GOBIERNO DE NAVARRA			F3100000C	100.00					

Modelo de  
 cédula parcelaria rústica.  
 Riqueza Territorial.  
 Gobierno de Navarra.

manentemente actualizados y sean suficientemente fiables.

Dicha coordinación, como reiteradamente se ha hecho referencia, alcanza a los datos de la realidad física de los bienes inmuebles y a sus titulares, aunque respecto de éstos, anteriormente se ha advertido que es necesario adecuar la normativa relativa a la determinación del sujeto pasivo (1).

**El valor fiscal de los bienes en la coordinación**

No obstante, tal coordinación no agotaría todas sus posibilidades si no se acomete una auténtica «reforma» de la fiscalidad inmueble, que permita extender también la coordinación a todos aquellos aspectos relacionados con el valor de los bienes inmuebles. Incluso podría suceder que si tal «reforma» no se realizase o fuera insuficiente, la «tendencia a ocultar valores» añadiría dificultad al conocimiento puntual del tráfico inmobiliario que la coordinación precisa.

(1) La Norma para la Exacción de la Contribución Territorial Urbana en su artículo 7 establece: «Son sujetos pasivos de la contribución:

1. El propietario o usufructuario de los bienes objeto de la misma o quienes legítimamente representen sus derechos.
2. Las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, aun carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptibles de imposición.
3. El que ejerza el dominio directo cuando haya separación de dominio con carácter temporal.
4. El censatario, cuando la separación de dominios sea de carácter perpetuo o por tiempo indefinido, constituyendo censos, foros y gravámenes análogos.
5. Los propietarios de cada una de las partes cuyas respectivas bases imponibles se calculen por separado a los efectos tributarios, en el caso de existir contratos por virtud de los cuales haya separación de dominios, tales como suelo y vuelo y otros análogos.
6. Los perceptores de censos, tributos o cualesquiera otra imposición establecida especialmente sobre terrenos o fincas exceptuados en absoluto del pago de esta Contribución.
7. Los titulares de los derechos reales de uso y disfrute».

En esta materia la preocupación ha sido constante. Así, en la Ley Foral de Presupuestos Generales de Navarra en 1985 establecía que: «para los bienes de naturaleza urbana radicados en Navarra los valores catastrales resultantes de la aplicación de la Norma para la Exacción de la Contribución Urbana de 24 de mayo de 1982, no surtirán efectos en el Impuesto Extraordinario sobre el Patrimonio de las Personas Físicas hasta que reglamentariamente lo disponga el Gobierno de Navarra».

Fruto de esa preocupación fue asimismo el establecimiento de tipos de gravamen variables entre un 5 a un 20% y entre un 2 a un 20%, según se tratase de Contribución Urbana o Rústica, cuya determinación corresponde a los Ayuntamientos de Navarra, de forma que, por ejemplo, un aumento del valor catastral de los bienes no implica automáticamente igual incremento en la cuota tributaria.

Finalmente, en el proyecto de ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que próximamente debatirá el Parlamento de Navarra, se adopta como valor de los bienes inmuebles el valor catastral pero la tributación por la vivienda habitual conocida como «renta presunta» se reduce al 0,25% de ese valor. Excepto cuando el contribuyente se haya acogido a alguna de las deducciones, en base o cuota, por la compra o realización de mejoras en la misma, o cuando el propietario de la vivienda la tenga cedida a un tercero sin recibir contraprestación alguna, o no resida habitualmente en ella, que se considerará como «renta presunta» el 2% del valor catastral, como hasta ahora.

Quedan todavía otras aplicaciones administrativas, fiscales o no, (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, Impuesto sobre el Patrimonio, Baremo para la concesión de becas, Valoración Urbanística, Justiprecio, etc.), en las que la coordinación a nivel del valor de los inmuebles exigen algunas refor-

mas más o menos profundas, pero en cualquier caso significativas.

### **Corrección de datos catastrales en las fincas coordinadas**

Actualmente, los datos de la realidad física de los bienes inmuebles se incorporan a los documentos susceptibles de registrar y el Registro practica la coordinación. Para evitar una excesiva rigidez del procedimiento, tal vez sea necesario contemplar o explicitar la posibilidad de modificar tales datos catastrales sin que para ello sea necesaria la voluntad de sus titulares, por cuanto son datos que se derivan de situaciones de hecho de los bienes en los que para nada deben influir, por ejemplo, los errores de apreciación del Catastro.

### **Coordinación entre Registros que incluyen todos o parte de los bienes inmuebles**

La coordinación exige la constante interrelación entre el Registro Fiscal de la Riqueza Territorial, documentos inscribibles y el Registro de la Propiedad.

Inevitablemente hay que plantear qué consecuencias acarrea a la coordinación el hecho de que el Registro Fiscal de la Riqueza Territorial sea un inventario de todos los bienes inmuebles de Navarra, mientras que tanto los bienes inmuebles objeto de documentos susceptibles de registrar y los registrados en el Registro de la Propiedad son una parte de ellos.

Por tanto, en aras a una coordinación más plena debe plantearse la conveniencia, o tal vez necesidad, de extender la obligatoriedad del Registro de la Propiedad a todos los bienes inmuebles. ■

**Fermín Muñoz Muñoz**

*Jefe del Servicio  
del Registro de la Riqueza Territorial  
del Gobierno de Navarra*