

Catastro y valoración de bienes inmuebles en Eslovaquia

ERIK ONDREJICKA

En el origen y subsiguiente desarrollo del catastro de bienes inmuebles influyeron necesidades prácticas, tanto de la Administración como de los ciudadanos. El esfuerzo realizado para marcar los límites de las propiedades, tasar su valor y obtener el derecho de registrarlas pueden percibirse como algo muy común, no sólo para los propietarios, sino también para otras personas con derechos sobre los bienes inmuebles. Por otro lado, uno de los intereses básicos del estado es la equidad en la exacción de impuestos sobre los bienes, de acuerdo con su tipo, calidad y uso.

Teniendo en cuenta que la tasación de bienes inmuebles está conectada inevitablemente con la información catastral (o datos del registro de bienes inmuebles), y no tengo conocimiento de si se van a presentar otras ponencias durante el Seminario referidas al catastro eslovaco, no veo otro remedio para mejor entender los problemas relacionados con éste en Eslovaquia que hacer mención a una serie de datos de carácter histórico, así como de la actualidad del catastro eslovaco.

En la ponencia se utilizan los términos «lote» (porción de suelo), «bien inmueble» (porción de suelo o edificación) y «parcela» (porción de terreno delimitado en el plano).

Antecedentes históricos

Antes de 1918

Originalmente, el catastro había sido desarrollado en Eslovaquia durante el Imperio Húngaro. De tal forma que, en el territorio de la actual Eslovaquia, los orígenes del impuesto sobre bienes inmuebles se remonta al año 1342, cuando el rey Carlos I dispuso el pago de impuestos por el terreno poseído. El impuesto se llamaba «*Lucrum Camarae*» y se impuso a juicio del monarca.

La productividad de la tierra se ha tenido en cuenta desde el año 1755, según patente del emperador Jozef II, quien dispuso se midiera, delimitara y estudiara la productividad de forma aproximada de acuerdo con la fertilidad del suelo. La historia del registro de los bienes inmuebles y los derechos de la propiedad por medio de un sistema informativo del estado data de la primera mitad del siglo XIX. Es más o menos conocido que la historia es similar en los países de la antigua Austria y, desde 1867, de la antigua Austria-Hungría y es prácticamente idéntica en países del antiguo Imperio Austro-Húngaro.

El registro de bienes inmuebles y las relaciones de la propiedad con éstos en el Registro de la Propiedad comenzó en 1852 con la patente del emperador y

decretos subsiguientes del antiguo Ministerio de Justicia Húngaro entre 1853 y 1855 que regulaban la adquisición de derechos de propiedad sobre los bienes así como las cargas de éstos por hipotecas.

El inventario consistía en dos partes:

- *El Registro de la Propiedad*, en el cual figuraban los bienes inmuebles por municipios o áreas catastrales y propietarios. El registro de la propiedad guardaba anotaciones de los derechos de propiedad y otros derechos sobre los bienes. Una contribución (inscripción) al registro de la propiedad garantizaba la inamovilidad de los bienes, a los derechos de propiedad lo que, de hecho, convirtió la intaculación en el principio básico del registro de la propiedad. Este principio proclamaba que el derecho a la propiedad de un bien inmueble se adquiría solamente por su inscripción en el registro de la propiedad y no por suscripción de contrato o escritura. Por medio de este principio el estado materializaba una de sus funciones, a saber, la de proteger el derecho a la propiedad de los bienes inmuebles.

- *El Catastro de la Tierra*, que era de hecho el inventario de la propiedad. Podemos entenderlo como un inventario que registraba información de cada parcela, y cada lote, relacionada con el suelo y su uso.

El registro de la propiedad suponía mucho para los propietarios, sobre sus derechos y todo lo que podía influir en estos derechos (hipotecas, garantías, servidumbres, etc.). Todas las propiedades, exceptuando los llamados bienes públicos (carreteras, calles, plazas, parques públicos, desagües, etc., las llamadas propiedades no registradas), se anotaban en el registro de la propiedad. El mapa del registro era parte de éste.

El catastro fue inicialmente el inventario del suelo para el Estado. Proporcionaba información sobre toda la superficie del país obtenida sobre la base de información de las parcelas privadas. El catastro comprendía información sobre las dimensiones, forma, localización y perímetro de cada parcela registrada. Los principales datos del inventario eran área, tipo de terreno, valor del terreno (valor catastral).

En general, los instrumentos originales de registro solo tenían una finalidad con las funciones de protección del derecho de propiedad y de cobro de impuestos. Se mantenía un inventario por cada uno de los fines: los del derecho de propiedad los cubrían los registros públicos (registro de propiedad así como, menos frecuentemente, los registros de ferrocarriles, de agua y de minas) mientras que el catastro servía a los fines contributivos. El catastro era una institución creada sobre antiguos catastros fiscales.

Se originó a raíz de las tributaciones de grandes áreas agrícolas, aplicándose posteriormente a pequeños lotes. La contribución se aplicaba de acuerdo con el llamado beneficio neto catastral de los terrenos, que era un resultado aritmético del área del terreno y una proporción de la producción neta por unidad de área para varios tipos de parcelas y varios grados (clases) de fertilidad (valor del suelo). Ambas clasificaciones del suelo, según su tipo y calidad y cálculo de la producción neta de cada unidad de área para diversos tipos de parcelas, se realizaban sobre las bases del valor catastral. Como aclaración, las

bases originales para la contribución se determinaban sin planos. Esto no cambió hasta 1856, año en que se iniciaron las mediciones catastrales.

Los antiguos catastros austriacos y húngaros (y, consecuentemente, también, el posterior checoslovaco) fueron sistemas basados en parcela y registraron la productividad determinada por la clasificación. El catastro parcelario fue capaz de dar una representación gráfica cuando la medición era requerida y, lo que es más, tenía la ventaja de la estabilidad del impuesto.

El otro hito en la tasación del suelo en las antiguas provincias húngaras fue el artículo legal VII sobre la modificación de la contribución y la administración del catastro de 1875. De acuerdo con ese artículo, el Ministerio de Finanzas decretó «el cálculo de la productividad neta y su asiento en el catastro de impuesto contributivo del suelo» así como la creación del *modus operandi* de la tasación catastral. En el «catastro estable» (el precursor del catastro del suelo) los terrenos estaban clasificados como gravables y no gravables. Los cultivos, prados, viñedos, pastos y bosques estaban entre los terrenos gravados, mientras que los terrenos de otros usos no agrícolas, terrenos baldíos, roquedales, carreteras y caminos públicos, ríos, canales y cementerios pertenecían a los terrenos no gravados.

En el Imperio Austro-Húngaro, el mapa catastral servía únicamente para fines de carácter impositivo hasta 1886. Después de la promulgación del art. XXIX/1986 sobre modificación en el Registro de la Propiedad, la copia del mapa del catastro representaba el estado real del registro tras su establecimiento y las modificaciones hechas en él: el auténtico mapa del registro de la propiedad. El área y el valor catastral de cada parcela se marcaron en las modificaciones insertadas en el mapa de acuerdo con el *modus operandi* del catastro. De esta forma el Catastro convergió con el Registro de la Propiedad, y ambos organismos se hicieron depen-

dientes uno del otro desde 1886. El mapa catastral dejó de tener únicamente carácter impositivo y pasó a ser, al mismo tiempo, una herramienta para el ordenamiento jurídico de las propiedades inmobiliarias.

1918-Segunda Guerra Mundial

Tan pronto como se estableció, en 1918 la República Checoslovaca, se acometió la tarea de unificar el catastro de la tierra y el registro de la propiedad en un registro público, debido a su importancia legal. Sin embargo, se tuvo que esperar varias décadas para la ejecución de las primeras intenciones. Hasta la aparición de la ley catastral 177/1927, no existió un preacuerdo para el establecimiento de un catastro técnicamente más sofisticado. La adquisición de los derechos de propiedad de bienes inmuebles siguió estando unida a la anotación en el registro de la propiedad el cual preservaba su carácter constitutivo, con lo que el principio de inscripción seguía siendo aceptado.

Con respecto a la valoración, la ley introducía un cambio en las provisiones referidas a la calificación del valor del suelo. La ley disponía que «...el catastro es la representación geométrica, el listado y la descripción de todos los terrenos de la República y debe de servir de base para el cobro de impuestos y derechos relativos a los terrenos». Entre los temas a comprobar por el catastro, se encontraba también el valor catastral (un ratio expresado por la productividad del suelo y, por ende, el valor económico como base imponible, como valor de referencia para la compensación en los casos de expropiaciones llevadas a cabo por el Estado, como base, también de referencia para contenciosos o sucesiones, préstamos hipotecarios, etc.), las tablas de clases y tipos de suelo (tanto con valor catastral como sin él). La valoración de los terrenos efectuada durante el periodo de monarquía austro-húngara y sus resultados fueron adoptados, aunque tam-

bién se hicieron nuevas valoraciones. La clasificación se llevó a cabo por comparación de características externas de los terrenos con un terreno tipo. Para cada terreno tipo se requirió un análisis edafológico del suelo y, al mismo tiempo, se comprobaron los datos generales del país, localización del terreno y características del suelo.

A pesar de que las actividades relacionadas con la elaboración del catastro y los registros de la tierra se prolongaron por más de cien años y exigieron un alto coste económico y gran cantidad de trabajo, no resultaron ser una base homogénea y fiable para el catastro de los bienes inmuebles.

Segunda Guerra Mundial-1964

Tras la Segunda Guerra Mundial las condiciones de los dos instrumentos de registro, el Catastro de la Tierra y el Registro de la Propiedad, no eran buenas. En la mitad del territorio no se había establecido la operatividad del catastro; una parte considerable de éste no se había proyectado en el registro de la propiedad mediante contribuciones; otra parte significativa también de lo consolidado no había pasado de los acuerdos contributivos; la guerra trajo consigo pérdidas o destrucción, tanto en el catastro como en el registro de la propiedad, de un territorio de 376 áreas catastrales y la división parcelaria en participaciones alcanzó niveles insostenibles (incluso millonésimas partes). A pesar del principio de inscripción del apunte del derecho de propiedad, en un cierto número de casos el cambio de dicho derecho no se incorporó al registro de la propiedad por las más variadas razones.

Como consecuencia de los cambios sociales tras la Segunda Guerra Mundial y especialmente a partir de febrero de 1948, concurrieron cambios substanciales en el sistema de relaciones de la propiedad así como en la integración del derecho de la propiedad con los bienes inmuebles. La Ley 141/1950 del Código Civil abolió el principio de ins-

cripción aplicado hasta entonces. La adquisición del derecho de propiedad de bienes inmuebles mediante contrato, acuerdo legal u otros medios legales comenzó a regularse por el principio de consentimiento. La incorporación al registro de la propiedad siguió estando permitida, aunque perdió su carácter constitutivo y se dejó a la iniciativa del adquirente del derecho a la propiedad. La formalidad de las anotaciones en el registro existente hasta ese momento fue suprimida.

Período 1964-1992

Desde el 1 de abril de 1964, las anotaciones en el registro de la propiedad dejaron de producirse. Habiéndose promulgado la Ley 40/1964 del Código Civil y la 22/1964, que contempla el inventario de los bienes inmuebles, al Departamento de Geodesia y Cartografía le fue confiada la tarea de registro de las relaciones de propiedad y bienes inmuebles. Sin embargo, en realidad, estos registros solamente abarcaron las áreas urbanizadas, dado que en las cooperativas forestales y agrícolas de las áreas rurales se registraron las relaciones de uso, en vez de las de propiedad. De 1964 a 1992 los tratos y la toma de decisiones en el registro de acuerdos los estableció un cuerpo de carácter jurídico, la oficina notarial del estado, y sólo los acuerdos registrados por ésta podían ser registrados en el inventario de bienes inmuebles.

Una de las funciones principales de estas leyes era suprimir la conciencia del propietario de sus derechos de propiedad y preferir las relaciones de uso de los bienes inmuebles en las áreas rurales colectivizadas. Al conjunto de funciones le faltó la de proteger el derecho a la propiedad privada.

Estado actual

El Catastro de los bienes inmuebles a partir de 1992

Las nuevas normativas válidas desde 1993 (Ley 265/1992 de los derechos de propiedad y otros derechos

sobre los bienes inmuebles y la Ley 266/1992 del catastro de bienes inmuebles en la República de Eslovaquia), y desde el 1 de enero de 1996 (Ley 162/1995 del catastro de bienes inmuebles y derechos de propiedad y otros derechos sobre los bienes inmuebles) completaron los esfuerzos de más de veinte largos años para cambiar las leyes anteriores. Se otorgaba la igualdad de derechos a todas las formas de pertenencia, la restauración de la importancia social de las relaciones de propiedad con los bienes inmuebles y el inevitable refuerzo de las funciones legales del estado desde 1989 que hacían posible la exitosa consecución de estos esfuerzos. La nueva promulgación se ha apoyado en tres principios básicos:

- El principio de constitucionalidad (p.e., principio de inscripción) a partir del alta en el catastro (*la propiedad de bienes inmuebles se origina por resolución de la oficina del catastro en el momento de ser dado el alta del bien inmueble en el catastro*).

- El principio de registro, de acuerdo con el alta: la documentación del catastro tiene valor registral.

- El principio de prerregistro que se materializa mediante la notificación.

La nueva normativa ha adoptado la integración de los dos instrumentos previos de registro (el catastro de la tierra con fines de registro de bienes inmuebles y el registro de la propiedad utilizado para registrar las relaciones de propiedad de los bienes inmuebles que no han sido actualizadas desde 1951) en uno sólo. Uno de los objetivos, según la nueva normativa, es el de proveer datos para fines impositivos y para la valoración de propiedades.

La superficie de Eslovaquia es de 49.036.040.000 m². Hay registradas aproximadamente 5 millones de propiedades que existen físicamente en Eslovaquia y de las cuales 1.900.000 están en áreas rurales. Estas propiedades rústicas (originadas en su mayor parte a partir de 1949 como conse-



cuencia de la colectivización) consisten en más de 9.500.000 parcelas originales que pertenecen a sus dueños primitivos o a sus herederos. El problema básico estriba en que los límites de las parcelas originales y los de las actuales no se corresponden (las parcelas actuales no se hicieron de acuerdo con los límites de las parcelas originales). Este legal y técnicamente (e insostenible) complicado estatus se ha resuelto temporalmente mediante la existencia de dos sistemas de registro de las propiedades, tanto de las originales como de las existentes de forma física. Esa es la razón por la cual se utilizan dos tipos de planos, situación que hace que la tasación de las propiedades sea más complicada.

Contamos entre nuestros problemas cruciales el insostenible fraccionamiento de las propiedades que se ha incrementado a partir de 1945, debido al hecho de que la partición de terrenos en caso de herencia no ha sido regulada. Frecuentemente hay registradas copropiedades increíbles en el catastro (p.e., en el área catastral de Rudina, distrito de Cadca, hay registrada un copropiedad 88.800/14.745.600 con certificado de propiedad n° 208).

En la actualidad existen 2.848 municipios y 3.520 áreas catastrales en Eslovaquia. Las propiedades originales se delimitan en cerca de 40.000 hojas catastrales y es similar el número de planos catastrales en continua actualización que contienen propiedades inmuebles.

En 1993, se introdujeron ordenadores para manejar la información catastral (prácticamente para toda la información descriptiva). En 1995 comenzamos a convertir la información gráfica en un formato digital por ordenador (y actualizar por medios informáticos) y en el año 1995 fuimos capaces de transformar planos de cerca de 140 áreas catastrales (4% del área total de Eslovaquia.)

El catastro de bienes inmuebles en el cual están registradas las relaciones

inmobiliarias se administra a través de 55 oficinas locales, que son de hecho delegaciones de tres oficinas catastrales. El catastro de bienes inmuebles en Eslovaquia lo supervisa el Departamento de Geodesia, Cartografía y Catastro de la República Eslovaca, que es el cuerpo central de la Administración del Estado dependiente directamente del Presidium del Gobierno. Las oficinas del Departamento de Geodesia, Cartografía y Catastro de la República emplea a 2.755 personas (según datos de 1995) y más del 90% trabaja, en mayor o menor medida, en tareas catastrales.

Valor y mercado de las propiedades inmobiliarias

La existencia de cualquier mercado sólo es posible con la condición de que haya unos principios rectores de ese mercado y se respeten las relaciones comerciales. Al igual que en la Bolsa, los principios de la oferta y la demanda funcionan también en el mercado inmobiliario. Son muchos los factores que influyen en el valor del terreno, especialmente la fertilidad del suelo (importante en el caso de terrenos con fines agrícolas o forestales), el nivel de desarrollo urbano y sus perspectivas, la disponibilidad de comunicaciones y servicios (gas, electricidad, agua corriente, alcantarillado), etc. (importante en el caso de parcelas urbanas.) Otro factor importante a la hora de determinar el valor de mercado de un terreno (o bien inmueble) es la «pureza legal» de las transacciones previas (es difícil vender terrenos sobre los que gravitan pleitos o cargas). El resurgimiento del mercado inmobiliario se ilustra con un elevado número de contratos de compraventa. Mientras que en Eslovaquia antes de 1992 los notarios solían anotar cerca de 40.000 transferencias por año después de que la nueva legislación catastral entrara en vigor (1993), el total de inscripciones en el catastro son las siguientes:

Año	Número de inscripciones
1993	61.205
1994	72.219
1995	107.205

De forma parecida al anterior estatus, incluso si la tasación la realiza un experto (tasador), el precio de mercado de las propiedades en venta depende del acuerdo entre el comprador y el vendedor. Estos precios de mercado basados en los acuerdos son, según sondeos preliminares, diferentes de las valoraciones de los expertos en el 94% de los casos. No son excepción los casos en los que el precio real es varias veces superior al valor catastral realizado por el perito tasador (que utiliza entre otros los datos de las áreas catastrales para llevar a cabo las valoraciones).

Clasificación de suelos rústicos

Una consecuencia de las superadas y trasnochadas teorías marxistas (que sostenían que el precio del suelo no puede existir, sólo el valor de uso, puesto que no es un bien), era el hecho de que el uso de la renta catastral no hacía tanto que era rechazado de plano. A pesar de lo anteriormente mencionado, las necesidades prácticas depedían de la definición de nuevas características para la clasificación del suelo.

En 1972, el Gobierno Federal Checoslovaco puso en marcha el proceso de «Valoración de subsuelos agrícolas en la República Socialista Checoslovaca». Su principal tarea era conseguir resultados que sirvieran no solo para fines impositivos sino también para fines agrícolas en la planificación estatal, y también la protección del proceso de distribución de las propiedades.

Las unidades de clasificación se representan mediante siete tipos con el significado que recoge el cuadro 1.

La definición y la representación gráfica de las unidades de clasificación de suelo en las series de planos del Estado

Cuadro 1: Unidades de clasificación

Dígitos	Información	Rango
1, 2	código de región climática	00-10
3, 4	código de unidad del suelo	00-99
5	código de pendiente y exposición	0-9
6	código de estructura (contenido de grava) y profundidad del suelo	0-9
7	código de granulometría del suelo	1-5

a escala 1:5.000 fue un trabajo difícil, aunque sólo sirvió como información auxiliar y para la valoración de los terrenos.

Valoración de los bienes inmuebles

El valor oficial del suelo agrícola se deriva del valor de cada tipo de suelo y estos valores se fijan en el Decreto del Ministerio de Finanzas de la República Eslovaca 465/1991 de los precios de los inmuebles, terrenos, actualización, cargas del derecho de uso privado de los terrenos (este término no existe ya en la legislación vigente y se ha sustituido por el de derecho de propiedad) y las compensaciones por la utilización temporal de los terrenos (los actuales arrendamientos). Este valor se aplica siempre que no se pueda disponer de un valor individual de mercado del suelo, especialmente para:

- Establecimiento de una base para la valoración de bienes inmuebles (terrenos).
- Cálculo del Impuesto de sucesiones, Impuesto de transferencias, Impuesto de donaciones.
- Cálculo del Impuesto de la renta (cuando se vende la propiedad).
- Cálculo de las expropiaciones (cuando el terreno se expropia para fines públicos).
- Redistribución del suelo o sus cambios en el proceso de redistribución.
- Cálculo de las cargas al pasar de un terreno público a un terreno de propiedad privada (redistribución de tierras).

- Valoración de los bienes cuando se aplica el Acta de Bancarrota y de Quiebra.

- Cálculo de tasas administrativas.
El valor del suelo de cultivo, campos de lúpulo, viñedos, huertos y pastos perennes se calcula como producto aritmético del valor del tipo de suelo/m².

El valor de las parcelas forestales se computa como la suma del valor base de la parcela de bosque según el tipo de vegetación y el valor del factor de localización (los accesos y el transporte). El valor mínimo de una parcela forestal es de 0.30 Sk por m².

En lo concerniente a otros suelos agrícolas, el Decreto de Precios establece las tarifas base en Sk por m². En el caso de parcelas destinadas a construcción o a la creación de jardines o las parcelas registradas en el catastro como urbanizables, patios, jardines y parcelas bajo las carreteras, las tarifas son las siguientes:

- 1.500 Sk en Bratislava, la capital de la República; 800 Sk en Kosice, Banská Bystrica, Priest'any, Sary Smokovec, Strbské Pleso, Tatranská Lomnica y en Trencianske Teplice; 500 Sk en Trnava, Trencín, Nitra, Zilina, Presov, Poprad, Zvolen, Liptovsky Mikulás y en Martin; 150 Sk en municipios con más de 5.000 habitantes; 100 Sk en municipios con más de 5.000 habitantes; 70 Sk en municipios con más de 2.000 habitantes; 20 Sk en otros municipios.

El valor de una vivienda familiar se calcula como la suma del valor de cada planta (de acuerdo con el área y el número de puntos calculado; el valor de

un punto es de 1 Sk). En el valor de la construcción influye la depreciación (un año es igual a 1%, pero la reducción máxima es 80%). En el caso de segundas residencias las reducciones se calculan (coeficiente 1,00-0,85) según el área.

El valor de un piso o apartamento, incluyendo las comodidades, espacios comunes y otras partes del edificio se calcula de acuerdo con la categoría del piso como el producto aritmético del valor por m² (5.300-2.200 Sk) y el área considerando también la depreciación y el atractivo del emplazamiento.

El valor del m² de una vivienda no habitada es de 5.300 Sk.

El valor de una segunda vivienda, parcela de recreo o un garaje se calcula de una forma muy similar a la de las viviendas familiares; el valor de una segunda vivienda de más de 80 m² se reduce en un 50%.

Valoración de bienes inmuebles de los extranjeros

De acuerdo con el art. 22 del Decreto 465/1991, en la interpretación de la normativa posterior, si el terreno es transferido a una persona jurídica con participación de capital extranjero o a una persona extranjera, se aplica el método de tasación utilizado en la República Federal de Alemania o en Austria. Según la opinión de los expertos, el método más aplicado y con mejores resultados es el alemán, es decir, la tasación por medio de la metodología de Ross-Brachmann, según la cual el valor del terreno deriva del valor del inmueble como un todo y representa una participación en el valor total según determinados criterios. Este método es conocido como el método del tipo de localización, porque depende de ésta y del uso del suelo. (Los expertos en Austria usan el mismo método en menor grado o el método comparativo.) Al contrario que en Eslovaquia, en estos países si se conocen los precios de venta.

Valoración de bienes inmuebles en el proceso de privatización a gran escala

La tasación para privatización a gran escala (en la que se calcula el valor de mercado) se realiza de acuerdo con el llamado *Estándar Experto*. La obligatoria implantación de este estándar se recoge en el Decreto 6/55/1992 del Ministerio de Finanzas de la República. La valoración se basa en el llamado Método Índice. Por medio de índices se consideran: la estructura territorial, el tipo de terreno, población del municipio, localización dentro del municipio, disposición para la construcción, servicios; en casos justificables, se consideran también, reducciones o sobrecargas.

Valor del terreno como base para la fiscalidad

En el sistema impositivo de la República de Eslovaquia, los gravámenes sobre la propiedad son representados por la Contribución Territorial, el Impuesto de Sucesión, el Impuesto de Donaciones y el Impuesto de Transmisiones (calculados aproximadamente sobre las bases de área y valor tabular). De forma particular, existen muchas personas jurídicas y naturales que deben pagar el impuesto de contribución territorial y este impuesto es gravado de acuerdo a las normativas legales estipuladas por las autoridades municipales. En todos los casos se utiliza un valor "oficial" y no de mercado como base impositiva. Por regla general, se supone contribuyente, en primer lugar al propietario del bien inmueble o, en segundo lugar, a quien tenga el derecho de administración de la propiedad estatal, municipal, inquilino o arrendatario. Debe señalarse que la contribución solo se paga si excede 100 Sk en el período fiscal. Existen, por supuesto, muchas excepciones en el pago del impuesto como escuelas, hospitales, guarderías, ayuntamientos, autoridades del estado, parques, cementerios, etc.

En la práctica, la tierra de labor esta valorada de forma que se calcula para cada municipio un valor medio sobre las bases de tipo de suelos valorados (un área ca-

stral o más) y de este valor se determina un equivalente económico por metro cuadrado para el impuesto en cada municipio.

¿Quién tiene competencia para valorar propiedades inmobiliarias?

La tasación de las propiedades la realizan expertos (peritos) cualificados para ello. El proceso de tasación está regulado en la Ley 36/1967 con modificaciones posteriores. *Cualquier ciudadano de la República de Eslovaquia puede ser nombrado tasador (perito), bien por su jefe o a propuesta de otra organización o si es el caso, por petición propia.* El perito es nombrado por el presidente del Tribunal Regional (hay tres en Eslovaquia) o por el presidente del Titular de la Ciudad de Bratislava. Los profesores de universidad o cuerpos centrales de la Administración del Estado son nombrados por el ministro. *El experto debe tener experiencia (7 años al menos) en el tema.* Desde 1995, sólo un graduado, de la llamada Educación Constante en el Instituto de Peritación Judicial en Zilina, puede ser nombrado experto (perito). Los peritos son examinados cada cinco años mediante exámenes de certificación. En 1995, los peritos eslovacos entraron a formar parte de la asociación internacional de expertos que prescribe exámenes de certificación cada dos años.

El cálculo del valor de mercado durante el proceso de privatización sólo puede ser realizado por un experto de la organización nombrado por el Ministerio de Finanzas de la República Eslovaca. La lista de dichas organizaciones se publica en la prensa regularmente. El listado de expertos está disponible en los Tribunales Regionales y cualquiera, si así lo solicita, puede obtener el título de experto si posee la cualificación requerida pagando una tasa. Los expertos están autorizados a elaborar tasaciones para personas privadas (para herencias, restituciones, hipotecas u otros propósitos) pero están principalmente obligados a elaborar tasaciones por petición de los tribunales.

Desventajas de la situación actual

El actual sistema impositivo, en base al valor tabular (y no del mercado), no garantiza la equidad de los impuestos y se eligió sólo de forma temporal. Esta desigualdad está más o menos compensada por varias tarifas, sobretasas y coeficientes, que son cuestionadas especialmente por municipios y ciudades. *La Ley 317/1992 del impuesto de contribución no crea condiciones para la regulación de las parcelas del interior de las ciudades en relación al desarrollo territorial y económico de éstas.* Este estado de cosas se produce por una carencia de criterios de valoración en el proceso de cálculo de las bases impositivas. *Los valores de las parcelaciones no tienen en cuenta factores tales como la localización del terreno, el atractivo de la localización, etc. Propiedades inmobiliarias de diferente valor de mercado se gravan, a menudo de igual forma. Se ejerce una insuficiente presión fiscal en la utilización económica de las propiedades inmobiliarias.*

La intención primera de calcular el valor de los bienes inmuebles sobre las bases de precio del mercado (enfoque de comparativo de ventas) ha demostrado no ser real en nuestra situación. De la información disponible puede apreciarse que, a pesar del resurgimiento del mercado inmobiliario, sólo se vende entre el 0,1 y el 0,5% de todos los terrenos. Así no será posible elaborar un plano del valor del suelo antes de 200 años y muestreos antes de 50.

Uno de los problemas básicos originados en el proceso de creación del sistema de clasificación del suelo parece ser el hecho de que los límites de dichas unidades se eligieron sobre el terreno para definir áreas de suelo puntuales sin relación alguna con los límites de parcelas rústicas registradas en el catastro; las únicas excepciones fueron los límites de los bosques, de vías fluviales importantes, de áreas catastrales o en ocasiones también de las urbanizadas. Consecuentemente, una parcela puede estar compuesta por más de un tipo de suelo. La información real acerca de la classifica-

ción de los tipos de suelo es administrada y proporcionada por las oficinas locales del suelo y este proceso se realiza sobre las bases de una concienzuda comparación manual de hojas de planos que contienen tipos de suelo y copias de mapas catastrales de las zonas (como consecuencia de la nueva normativa, las autoridades catastrales van a asumir las responsabilidades de administración y provisión de estas informaciones y el proceso se llevaría a cabo sobre todo cuando los resultados de la consolidación del suelo se incorporen al catastro).

Nuestros expertos (peritos) lo son en la tasación de edificios y no de terrenos. Obviamente el Decreto 465/1991 estima a la baja el valor de las parcelas y sólo se aplican 14 coeficientes distintos para la valoración de los terrenos y esto, por supuesto, influye negativamente en la calidad de los cálculos.

¿El futuro?

Es obvio que la introducción de un modelo justo de valoración y tributación es extremadamente difícil. En Eslovaquia se está intentando introducir el registro de estimaciones de las propiedades inmobiliarias y de elaborar planos estimativos. Este registro debería incorporar las valoraciones de todos los terrenos y edificios por bloques y zonas y uso simultáneo del área por el catastro.

Actualmente, existen muestras de planos de valoración más elaborados, pero se requiere la aprobación del Ministerio de Finanzas previa a su utilización y esto aún no ha ocurrido (p.e., la propuesta del plano de valoración para Bratislava es comparable al plano de valoración del suelo para Brno, de la República Checa descrito en la «Teoría de Valoración de Propiedades Inmobiliarias» del Dr. Albert Bradac). Entre las muchas propuestas del Ministerio de Finanzas se está preparando el proyecto de creación de registros de valor y de planos. Independientemente de la forma de variante aprobada, es obvio que habrá una relación directa entre la autoridad ca-

tastral y el proceso de valoración. Una de las principales tareas de las autoridades fiscales es imponer un sistema impositivo justo (que la propiedad de más valor sea la que pague el impuesto más alto y viceversa).

A la hora de elaborar el nuevo sistema de valoración de los bienes inmuebles, la cuestión clave es la determinación de la base imponible. Muchos países (EEUU y Dinamarca, entre ellos) proponen determinar esta base como el valor capital de la propiedad definido como el posible dinero que el propietario recibiría si dicha propiedad fuera vendida en el mercado libre disponiendo de un periodo de tiempo razonable para encontrar comprador. En otros países (Reino Unido y Francia, por ejemplo), la base es el valor de la renta anual expresada por la posible renta anual en el mercado libre. La diferencia entre estos dos enfoques es que el que considera el valor de renta se tiene en cuenta el uso de la propiedad, mientras que el valor capital se deriva de los posibles beneficios futuros de la posesión de la propiedad.

La imposición sobre los bienes inmuebles según el área tiene las ventajas de comparabilidad objetiva y sencillez administrativa. Comparativamente, sigue a dicha tributación una mínima cantidad de conflictos con los contribuyentes. Por otra parte, la tributación basada en el valor tiene ventajas en cuanto a una mayor tendencia a la subida y mayor ecuanimidad desde el momento que una frecuente revalorización que es suficiente.

Entre una mayoría de expertos prevalece la opinión de que la tributación de las propiedades inmobiliarias según su valor debería tener su origen en el sistema de planos evaluativos que ya ha sido elaborado y se basa en la método de la Diferenciación de Valor por Puntos. Este método puede ofrecer una imagen real de las diferentes condiciones de los terrenos que resulta de seis factores básicos (situación, infraestructura técnica, entorno, fondos de los edificios, vegetación y atractivo). Comprende la valoración de más de 80 coeficientes

básicos territoriales, técnicos, sociales, económicos y naturales que influyen en los puntos de valor de los que se deriva el valor general. Esta solución metodológica de diferenciación del territorio por puntos se basa en el conocimiento de experiencias internacionales obtenidas en países desarrollados y en la comparación de 24 valoraciones metodológicas con la incorporación de características especiales resultantes de la experiencia nacional. Los valores derivados del plano evaluatorio serviría para la valoración de mercado de parcelas, del mismo modo que los precios recomendados para la negociación de un precio. Las modificaciones del valor de los puntos debería determinarlas el Ministerio de Finanzas dependiendo de la inflación y la estabilidad de la moneda. El resultado como base de tributación debería ser el plano evaluatorio de ciudades y municipales fiscales. Tras la conexión de los puntos con los valores fiscales, este plano se convertiría en un plano evaluatorio con equivalentes fiscales.

La creación de registros y planos evaluativos es un método prospectivo que exige constantemente información de entrada/salida de los catastros inmobiliarios, tanto en lo que se refiere a la fiabilidad como a la forma del tratamiento informático. ■

Erik Ondrejicka

Ingeniero del Departamento de Catastro
Oficina de Geodesia,
Cartografía y Catastro.
ESLOVAQUIA