

# Valoración de la propiedad inmobiliaria, Catastro y registro de tierras en la República de Eslovenia

ZELJKO ZLOBEC

## Valoración de la propiedad inmobiliaria en la República de Eslovenia

Tras la segunda guerra mundial, en Eslovenia (entonces parte de la antigua Yugoslavia) se introdujo la posesión de la práctica totalidad del suelo, por parte del Estado, aunque se cedió parte a campesinos y propietarios, tanto de viviendas en zonas rurales como urbanas.

A pesar de los cambios mencionados, la legislación sobre registros catastrales y de la propiedad permanecieron sin alterar.

La valoración de las propiedades inmobiliarias ha sido realizada por los tasadores de la propiedad legalmente autorizados, sobre la base del método legal y de los precios por unidad, legalmente determinados.

Por otra parte se llevaba un control financiero estatal de las transmisiones de propiedad en las que el Estado fuera parte implicada.

Igualmente se utilizaron los datos de los Registros Catastral y de la Propiedad en los contratos de transmisión de propiedad.

Desde la consecución de la independencia en 1991, vuelve a introducirse en la República de Eslovenia el derecho

a la propiedad de bienes inmuebles. Según la restitución y la influencia del libre mercado, la valoración de la propiedad inmobiliaria se realizó de dos maneras:

- Valoraciones, o mejor dicho, acopio de valores de las propiedades inmobiliarias debido al libre mercado.
- Tasaciones de la propiedad inmobiliaria según los métodos regulados.

Ambos tipos de tasación de la propiedad inmobiliaria tienen algunos puntos en común.

El valor de una parcela es el producto de dos valores:

1. Precio del m<sup>2</sup> de terreno.
2. Superficie de la parcela.

### 1) Precio del metro cuadrado:

El precio del metro cuadrado de terreno puede:

- Determinarse por la Administración.
- Determinarse libremente.

Se determinaron administrativamente los precios por metro cuadrado en la nacionalización y, parcialmente, en las expropiaciones. En el caso de las restituciones, cuando el terreno debe ser pagado, los precios del mismo los determina la Administración.

El precio libre del metro cuadrado de terreno es el precio del mercado.

### 2) Superficie (área) de la parcela:

La superficie de la parcela son datos de la base de datos del Catastro.

Estos datos son:

- Superficie (área) de la parcela:

La exactitud en la superficie de cada parcela en la base de datos del Catastro depende del año en que se realizó el cálculo del área. Las superficies más exactas son las calculadas según las nuevas normas técnicas aprobadas a partir de 1974.

- Datos de uso y clasificación del suelo:

Las normas legales establecen que el perito agrícola debe determinar cada quince años el uso del suelo y los datos de calificación de los terrenos para cada parcela. Pero esto no ha sido así, ya que la información catastral no ha sido actualizada. Dichos datos son determinados por el perito agrícola por petición expresa del propietario del terreno.

Actualmente hay en Eslovenia alrededor de 250 agencias y agentes inmobiliarios.

El mercado inmobiliario libre es todavía nuevo, inestable y disperso. Desde 1994 algunas agencias han organizado una alianza: la bolsa de la propiedad inmobiliaria y han creado una base de datos de unas 120 propiedades inmobiliarias.



Por otra parte, debido a que el Registro de la Propiedad no está completamente coordinado con el Catastro, no se ha podido completar la información de un cierto número de propiedades inmobiliarias.

Especialmente problemáticas son las zonas de grandes bloques de viviendas, no incluidas ni en el Registro Catastral ni en el Registro de la Propiedad.

La bolsa de valores inmobiliarios coopera con la Asociación Eslovena de la Propiedad Inmobiliaria. Esta asociación es miembro del FIABCI (Federación Internacional de la Propiedad Inmobiliaria).

#### **Valoración de la propiedad inmobiliaria según la normativa legal**

La última normativa legal está vigente desde el año 1987. Se aprobaron dos normas diferentes:

- Normas para la determinación del valor de los terrenos rústicos y zonas forestales.

- Normas para el cálculo del valor de viviendas unifamiliares, edificios de pisos y otros bienes inmuebles.

El valor de la tierra de uso agrícola se determina en base a un sistema de puntos. El valor de las zonas forestales se determina de acuerdo con el valor del terreno mismo y de los árboles.

El valor de los edificios y pisos se fija según el valor de los costes reales de construcción.

El valor del metro cuadrado de un piso de nueva construcción, realizado por el Estado, se establece por las comunidades políticas a principios de cada año. El valor de la infraestructura comunitaria se establece de la misma manera.

El Sindicato de la industria de la construcción y de los materiales de construcción hace pública mensualmente las subidas de los costes de construcción.

Las parcelas urbanizables se dividen en parcelas urbanizables construidas y no construidas. Su valor depende del emplazamiento.

Para asuntos jurídicos (divorcios, herencias, reembolsos o compensacio-

nes) es requerida la tasación de un perito tasador. Estas tasaciones se basan también en la información de la base de datos del Catastro y del Registro de la Propiedad.

En las transacciones de propiedades, los propietarios quieren normalmente saber el valor oficial de su propiedad.

En Eslovenia los tasadores están organizados en una asociación profesional que vela por una mejora laboral. La Asociación Eslovena de la Propiedad Inmobiliaria es miembro del FIABCI (Federación Internacional de la Propiedad Inmobiliaria).

Está previsto que los tasadores eslovenos próximamente entren a formar parte del TEGOVOFA europeo.

## **Catastro y Registro de la Propiedad en la República de Eslovenia**

Una unidad de terreno, llamada parcela, se representa en los planos catastrales con su contorno y situación física. En la parte descriptiva del catastro, la parcela se representa con su tamaño, clasificación catastral y producción por hectárea como base de tributación.

Según los datos del Registro de la Propiedad, una parcela pertenece a un propietario conocido.

La República de Eslovenia, es un estado situado en el corazón de Europa, con un territorio de 2.025.660 ha y se divide en alrededor de 5.400.000 parcelas, de las cuales 3.100.000 se dedican a la producción agrícola.

La República de Eslovenia fue parte del Imperio Austro-Húngaro hasta 1918. En 1805, con el Decreto del Emperador austro-húngaro se fijó el comienzo de las mediciones técnicas para elaborar el catastro del Imperio. En todo el territorio se fijaron sistemas rectangulares de coordenadas.

El territorio de la presente Eslovenia está cubierto por tres sistemas rectangulares de coordenadas. Los puntos de intersección de estos sistemas son los







Leo Erken



puntos trigonométricos de primer grado: Krim (cerca de Ljubljana), Schoeckel (cerca de Graz) y la torre de la iglesia de San Esteban en Viena.

Los sistemas no tienen proyecciones cartográficas, el eje Y está orientado hacia el oeste y el eje X hacia el sur.

La red trigonométrica geodésica se desarrolló en el marco de cada sistema local.

Hasta 1832 también se llevaron a cabo mediciones detalladas de las parcelas de terreno y se elaboraron planos catastrales a escalas 1:1440, 1:2880 y 1:5760 para la red geodésica de la región de lo que ahora es el Estado de Eslovenia.

Los representantes de la comunidad firmaron acuerdos mutuos sobre los límites de las propiedades antes de que se hicieran mediciones exactas.

Las mediciones fueron realizadas sobre los tableros de trabajo. Se puso especial cuidado en representar sobre los planos los límites de las propiedades.

De 1832 a 1868 los planos catastrales no se actualizaron y el gobierno decidió su completa renovación.

Según las Instrucciones del año 1856, fueron elaborados los nuevos planos catastrales y las parcelas reenumeradas.

En el año 1883 se creó el Registro de la Propiedad por Decreto del Emperador, sobre la base del registro de títulos. El Registro de la Propiedad conserva el Registro de nombres y derechos materiales del propietario o propietarios del terreno. Mediante las anotaciones en el Registro se garantiza la protección legal de los derechos de los inscritos.

En su fundación, el Registro de la Propiedad obtuvo copias de todos los planos catastrales del territorio.

El Registro de la Propiedad y el Catastro aseguran que no pueda realizarse ninguna operación de transacción sin el pago de los debidos tributos.

Desde 1883 el mantenimiento de los planos catastrales ha continuado en coordinación con el Registro de la Propiedad.

El Registro de la Propiedad todavía se actualiza a mano y no se corresponde totalmente con los datos del Catastro.

Los datos de todas las mediciones de campo han sido cuidadosamente custodiados por delegaciones de la Administración Geodésica.

La utilidad de la información almacenada quedó patente en el momento de las restituciones.

En 1924, el Gauss-Kruegers establece la proyección cartográfica de las zonas meridianas, en las que se incluye nuestro Estado.

El mantenimiento de todos los datos catastrales se realizó a mano hasta 1975 y los datos del catastro estuvieron desfasados con respecto a la situación real durante un año.

Los planos catastrales fueron impresos y conservados en hojas desde el principio hasta 1975. Desde entonces muchos planos catastrales han sido realizados en papel cartográfico.

Desde 1975 se ha usado la aerofotogrametría para la elaboración de planos catastrales.

Desde 1974, de acuerdo con la Ley Geodésica, las regulaciones de los límites de las propiedades sólo podían hacerse con el acuerdo mutuo y por escrito de ambas partes (p.e. lindes fijas). Además, si ello es posible las mediciones deben estar conectadas a la red geodésica estatal Gauss-Kruegers. Los planos a escalas 1:1.000 y 1:2.000 que cubrían alrededor del 10% del territorio de Eslovenia se elaboraron de acuerdo con estas normas. En estos planos los vértices de las parcelas (llamados puntos catastrales) se localizan con las coordenadas del Gauss-Kruegers.

Con los límites establecidos no hay posibilidad de conflictos jurídicos.

Estamos seguros de que esta forma de regular el catastro es una de las más modernas que existen.

En octubre de 1991 el Departamento de Inspección y Cartografía de la República de Eslovenia inició el Proyecto de Informatización de la Información Geodésica de la República de Eslovenia. Se

prepararon soluciones metodológicas y técnicas para el establecimiento y mantenimiento de las bases de datos digitales (entre otras muchas) para el Catastro.

Nuestra meta es elaborar planos catastrales alfanuméricos para todo el territorio de Eslovenia; requerirá mucho tiempo y, sobre todo, será muy costoso. Así que se ha decidido elaborar un catastro digital.

Un catastro digital significa mantenimiento informático de la parte gráfica de los datos del catastro (p.e., datos de localización) y unirlos a la ya elaborada base de datos en una única base de datos del Catastro del Suelo.

El catastro digitalizado incluye:

- Mantenimiento informatizado de los datos descriptivos del Catastro.
- Mantenimiento informatizado de los datos de localización del Catastro.
- Mantenimiento informatizado de la historia de las fincas.
- Mantenimiento informatizado de los datos descriptivos y de localización de los puntos del Catastro.
- Mantenimiento informatizado de la historia de los datos descriptivos y de localización de los puntos del Catastro.
- Mantenimiento informatizado de la gestión de la oficina del Catastro.
- Mantenimiento informatizado de los datos de lo anteriormente elaborado (registro de mediciones previas).
- Sentar las bases para los cambios.
- Conexión con los archivos clásicos del Catastro.

Los paquetes de programas (PP) tratan de partes separadas del Catastro digitalizado (DLC):

- Base de datos del DLC: se guardan y mantienen los datos descriptivos y de localización de las parcelas, los puntos del catastro y los de la red geodésica.
- Base de cambios: se guardan y mantienen los datos acerca de los títulos y cambios de situación legal de las parcelas.
- Registro de procedimientos de trabajo: está registrado y se atiende toda la administración de la oficina. Los

trabajos terminados se guardan en los datos de la elaboración PP.

El registro de los procedimientos de trabajo es el nexo funcional entre la base de datos, la base de cambios y los archivos.

- Archivos: también se prevé para el futuro la forma clásica de mantenimiento de los archivos.

Con estos paquetes de programas será posible la transición gradual del Catastro clásico al digitalizado.

En todas la Administraciones Geodésicas de Eslovenia se preservan y mantienen ya los siguientes datos digitalizados:

- Datos base y la base histórica de los datos descriptivos de las parcelas.

- Datos base de todos los vértices de la red geodésica.

- Datos base y la base histórica de los puntos del Catastro (i.e. vértices de los límites fijados).

- Información digitalizada de los trabajos (p.e. registro de las mediciones previas). Este paquete de programas (PP) permite retomar los datos de mediciones previas desde 1883. Este PP puede trabajar solo o en colaboración con el PP de registro del procedimiento de trabajo.

Los datos de estas bases de datos le son emitidas al cliente de forma rápida.

El PP que recoge el registro de los procedimientos de trabajo ya ha finalizado su fase de pruebas. Como se ha señalado, los datos descriptivos de todas las parcelas están cargados en los ordenadores de cada oficina de la Administración Geodésica. Los datos descriptivos comunes para todas las fincas de Eslovenia se conservan y mantienen en el Centro de Información Geodésica. La actualización de la base de datos central se está realizando a través de disquetes; la conexión directa de la base de datos central con las administraciones periféricas está en fase de implantación gradual.

Esta base de datos central para toda Eslovenia constituye nuestro gran esfuerzo y nuestro gran éxito. El 3% del

número total de fincas y los datos de localización están disponibles de manera inmediata.

En la actualidad estamos trabajando en la transformación de planos catastrales en soporte digital. De esta manera el cliente podrá obtener una copia del plano de inmediato.

El código nexo de identidad entre los dos registros, el catastral y el de la propiedad, es el número de la parcela en el marco de cada diferente comunidad catastral.

Ambos registros están definidos por ley como registros del Estado y se actualizan regularmente.

Hasta el momento, el Registro de la Propiedad no sigue el moderno desarrollo de mantenimiento del Catastro y aún se realiza de forma manual.

El Catastro es responsabilidad del Ministerio del Medio Ambiente y Planificación mientras que el Registro de la Propiedad depende del Ministerio de Justicia. ■

**Zeljko Zlobec**

*Topógrafo Superior. Experto*

*Geodésico.*

*Departamento de Topografía*

*y Cartografía*

*Ministerio de Ordenación del Territorio*

*REPUBLICA DE ESLOVENIA*