

La financiación agraria y la utilidad del dato catastral de Rústica

Francisco Javier Heredia Cruces
Sociedad de Tasación, S.A.
Departamento de Fincas Rústicas

Necesidad y fuentes de financiación en el sector agrario

La agricultura al igual que otros sectores productivos de la economía española precisa de recursos financieros para su normal funcionamiento.

La explotación agrícola, a nivel técnico y económico, debe ser entendida como una empresa que combina una serie de factores productivos con el fin de obtener los máximos beneficios posibles. Los factores productivos se pueden clasificar en dos grandes categorías:

- Fijos (tierra, construcciones, infraestructuras,...). Son aquellos que durante el ciclo productivo, o corto plazo, el empresario no puede modificar para mejorar la rentabilidad de la explotación.

- Variables (abonos, semillas, fitosanitarios, mano de obra,...). Son aquellos que se anticipan durante la campaña empleándose en aquellas cantidades que aseguran la máxima producción al mínimo coste. Son fácilmente modificables (dosis de siembra,

dotación de agua de riego, abonado, ración de pienso, etc.). Empleados en cantidades crecientes aumentan las producciones hasta alcanzar el umbral de rentabilidad.

Partiendo de esta sencilla clasificación se puede entender que las necesidades financieras en la empresa agraria pueden estar orientadas también en dos sentidos:

- Para inversiones que conlleven aumentar el tamaño o modernizar la explotación, tales como la compra de tierras o la construcción de naves ganaderas, instalaciones e infraestructuras. Son, en general, poco consideradas en la mayoría de las explotaciones, pues el agricultor no siempre invierte en tener una empresa técnicamente bien dimensionada, moderna y competitiva, sino que produce con lo que tiene.

- Para poder hacer frente a los gastos de campaña que conlleva el ciclo productivo habitual en la explotación. Son necesidades muy habituales pues el agricultor tiene que anticipar gran cantidad de materias primas y mano de obra hasta obtener las ventas de la cosecha o la producción ganadera final.

El agricultor como gerente de su empresa dispone de varias posibles fuentes de

financiación para acometer las distintas inversiones o los gastos de campaña:

- la financiación propia basada en el ahorro de años anteriores;
- la financiación ajena que normalmente consiste en:
 - prestamos otorgados por las entidades financieras;
 - prestamos subvencionados por organismos oficiales.

La capacidad de ahorro depende de los resultados obtenidos en campañas anteriores. Por lo tanto a nadie se le escapa lo variable que puede llegar a ser esta fuente de financiación por todos los factores de riesgo ajenos a la explotación que influyen en la misma.

Un año con precipitaciones escasas o mal repartidas puede hacer descender la cosecha o incluso imposibilitar las siembras de cereales. Las heladas pueden arruinar a cientos de fruticultores y un brote de Peste Porcina Clásica (PPC) puede obligar a sacrificar la cabaña ganadera en pleno proceso productivo.

Al ser los productos agroalimentarios sustitutivos entre sí los precios sufren fuertes oscilaciones. Un ejemplo es como la caída en la demanda de carne de vacuno con la crisis de las «vacas locas» ha provocado serios problemas a los cebaderos de terneros en la última campaña y en cambio los productores de porcino han tenido unos excelentes resultados.

Es fácil entender por lo tanto lo limitado que se puede llegar a ver en determinadas circunstancias el agricultor para obtener unas rentas estables, ya que, aunque su gestión técnicamente sea la óptima, hay otros aspectos que puede hacer que los resultados económicos sean muy negativos.

No obstante hay que destacar que desde la entrada de nuestro país en la Unión Europea (UE) un porcentaje importante de la renta del agricultor (en torno al 30%) procede de los pagos compensatorios que la Política Agrícola Común (PAC) asigna a cada sector. Esto ha sido en cierto modo un factor de estabilidad, ya que, al menos una

parte de la renta del productor ha estado asegurada.

Pero fijese el lector que digo «en cierto modo» porque la reforma de alguna de las Organizaciones Comunes de Mercado (OCM) incidirá de forma importante en los recursos disponibles por los agricultores. Sólo aquellos sectores con una OCM suficientemente desarrollada y evolucionada pueden conseguir unos niveles de precios más estables.

En cuanto a la financiación ajena debemos recordar que durante muchos años el campo español ha estado totalmente olvidado por parte de las entidades financieras. Durante muchas décadas únicamente las Cajas Rurales y el Banco de Crédito Agrícola han atendido las necesidades del mundo rural ya que la Banca Privada estaba centrada básicamente en los sectores industrial, construcción y turismo.

Con la entrada de España en la UE el conjunto del sector financiero comenzó a dirigir su atención al sector agrario y a tomar posiciones en una industria agroalimentaria cada vez más pujante. Esto se debió básicamente a tres factores:

- tras los periodos de rápida expansión económica vinieron los consiguientes periodos de crisis más o menos largos y muchas entidades sufrieron pérdidas importantes en los sectores industrial e inmobiliario;
- el endeudamiento del campo español en el año 87 (antes de la entrada en la CEE) se cifraba en unos 1,2 billones, si bien, comparativamente era inferior al de nuestros vecinos comunitarios. Además el agricultor siempre se ha caracterizado por ser un buen pagador y luchar por hacer frente a los compromisos contraídos;
- la canalización de las ayudas comunitarias de la PAC que en los últimos años han supuesto unos 700.000 millones además de otras ayudas sectoriales.

De esta forma aparecen determinados servicios financieros especializados en las necesidades del agricultor (tramitación y gestión de ayudas, seguros agrar-

rios, leasing, factoring,...) y comienza una encarnizada lucha comercial entre las distintas entidades que conlleva una clara reordenación del sector financiero. Por fin un empresario agrario puede contar con múltiples productos y servicios financieros donde escoger en las mejores condiciones de mercado.

La dura competencia de las entidades, unida a la ruptura entre el Banco de Crédito Agrícola y las Cajas Rurales, hacen que la banca privada pase de una cuota de mercado del 24,3% en 1986 al 36,5% en 1996. Las Cajas de Ahorro pierden peso de manera notable y las Cajas Rurales y Cooperativas de Ahorro siguen con una cuota en el sector del 30,2%.

El agricultor ha recurrido de manera muy generalizada a este tipo de financiación para poder acometer los gastos en materias primas y en general de factores variables cuando no ha dispuesto del ahorro suficiente debido a catástrofes de tipo climático, sanitario o comercial en campañas anteriores.

Por último, en cuanto a la financiación preferente, en España existen actualmente unos 110 programas, siendo las Comunidades Autónomas (con más de 70 líneas) las principales suministradoras de este tipo de ayuda. Este tipo de préstamo subvencionado por la Administración se suele destinar básicamente a conseguir tres objetivos globales:

- modernización y mejora de la explotación;
- conservación y defensa del medio ambiente;
- diversificación de la actividad en el medio rural.

Son medidas todas ellas encaminadas a mejorar la rentabilidad de las explotaciones mediante técnicas de producción compatibles con el medio natural y se trata por lo general de un tipo de financiación más limitada a unas zonas o circunstancias especiales (zonas en proceso de despoblamiento o ayudas al acceso de jóvenes agricultores).

Tendencias de la PAC y repercusión en la financiación agraria

Las propuestas de la Agenda 2000 de la Comisión Europea afectarán de manera notable en los próximos años la capacidad de financiación de las explotaciones agrarias por la vía del ahorro. Todo indica que los fondos disponibles para la agricultura española se van a ir reduciendo paulatinamente por tres motivos:

La reforma de importantes sectores productivos como son:

– Los cultivos herbáceos. El documento presentado propone disminuir el precio de intervención, unificar los pagos compensatorios y eliminar la retirada obligatoria en herbáceos.

– Carne de vacuno. Se disminuye el precio de intervención aunque aumenta la ayuda por cabeza.

– Productos lácteos. Se propone prolongar el actual sistema de cuotas reduciendo el precio de sostenimiento e introduciendo un pago anual por vaca.

Estas medidas pueden suponer una enorme pérdida de rentabilidad en toda Castilla (cereales y carne), las zonas de secano de Andalucía y Extremadura, junto con Galicia y la cornisa Cantábrica (carne y leche) con el consiguiente abandono de las explotaciones y el despoblamiento del medio rural. Además estamos en pleno proceso de reforma de numerosas OCM como el sector vitivinícola, olivar, tabaco, etc.

• Se mantiene el límite de aportación de los socios al presupuesto del 1,27% del PIB comunitario con un compromiso de destinar el 0,46% del PIB a reformas estructurales.

• Las líneas de actuación en este sentido pueden repercutir también negativamente en España por la modificación de los objetivos 5a y 5b relativos a la transformación de estructuras agrarias y desarrollo de zonas rurales que quedarán englobados en el objetivo 1 y nuevo objetivo 2 (reconversión de zonas con problemas estructurales).

- La ampliación de la UE a los países del Este puede suponer que parte de los fondos comunitarios se destinen a ayudas de preadhesión disminuyendo las ayudas estructurales en el resto de los países miembros.

En definitiva todas estas reformas de la PAC van a provocar dos efectos muy importantes en la agricultura española que se pueden resumir en:

- incertidumbre y por lo tanto incapacidad del empresario de planificar la explotación a medio y largo plazo;
- pérdida de rentas y por lo tanto de capacidad de autofinanciación.

De cara al futuro, el endeudamiento del sector, que según el Banco de España ronda los 2 billones de pesetas, podría aumentar si se confirman estas dos consecuencias comentadas anteriormente haciéndose cada vez más necesarios los créditos preferenciales o subvencionados por la Administración que le resultan más fáciles de devolver al agricultor en una campaña normal.

Visto todo lo anterior, parece evidente que el empresario del sector agrario se va a ver inmerso en una serie de cambios importantísimos que afectan por completo a la viabilidad económica de su explotación y a

las fuentes de financiación para poder desarrollar de una forma estable su actividad productiva. Sólo aquellas explotaciones que reúnan los requisitos técnicos de tamaño, infraestructuras, y gestión necesarios van a poder sobrevivir en unos mercados cada vez más competitivos en el seno de la Organización Mundial del Comercio y ante una PAC cada vez menos proteccionista.

Debemos tener en cuenta que el beneficio anual de la empresa (B) viene dado por la siguiente ecuación, clásica en la bibliografía de microeconomía:

$$B = I - C = q \cdot p - (C_f + C_v) = q \cdot p - (C_f + q \cdot K)$$

En la misma queda reflejado que los ingresos (I) dependen de:

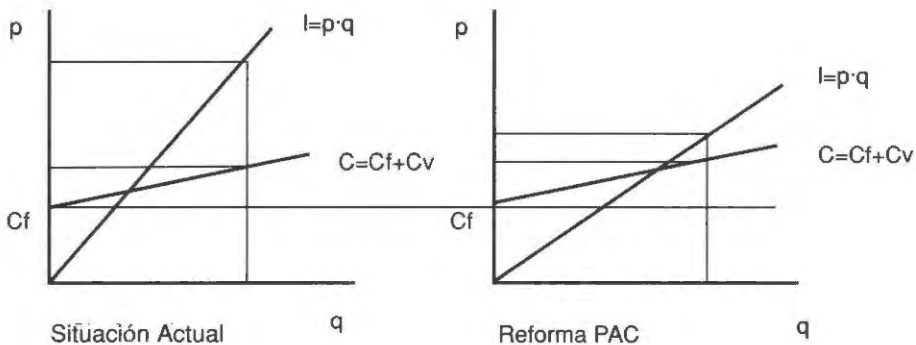
- la cantidad de producto obtenido (q);
- del precio percibido (p).

A los ingresos hay que descontarles:

- los costes fijos (Cf) que son independientes del nivel de producción;
- los costes variables (Cv) que dependen del nivel de producción.

La reforma de la PAC gráficamente afectaría en la empresa, como se recoge en la figura 1.

Figura 1
Reforma de la PAC



Como se puede apreciar en dicha figura, para una misma cantidad producida, manteniendo la misma estructura de costes se produce una importante pérdida de beneficios (área de los rectángulos superiores) por la disminución de los precios que va a suponer la reforma propuesta en la Agenda 2000. Así pues, sólo queda una vía para mantener el mismo beneficio: disminuir los costes de producción.

España, tiene unas condiciones edafológicas y climatológicas peores que algunos países de su entorno para determinadas producciones de tipo extensivo lo que limita los rendimientos de los cultivos e imposibilita aumentar la producción (q), pero además tiene una estructura agraria enormemente deficiente por dos razones:

- el gran número de explotaciones de reducido tamaño;
- la fragmentación de las fincas rústicas con demasiadas parcelas dispersas.

Esto hace que los costes de producción fijos (costes de capital fijo, amortización de maquinaria e instalaciones, etc.) sean muy elevados ante la incapacidad de amortizar toda la tecnología actual de la maquinaria en fincas con un tamaño inadecuado y exceso de parcelas por las sucesivas particiones hereditarias que han sufrido a lo largo de los años.

Un agricultor con una finca cerealista de 25 Has en Castilla la Mancha, empleando un tractor de 70 Cv, tiene los mismos costes de amortización de maquinaria que otro con una finca de 75 Has. En cambio por unidad de superficie, este último tiene la tercera parte de costes y por lo tanto por cada Kg de cebada producido. Si a esto unimos la importancia que tiene el hecho de tener parcelas regulares, bien dimensionadas, concentradas, y por lo tanto fácilmente mecanizables entenderemos que las grandes fincas de Estados Unidos sean mucho más competitivas y capaces de colocar (transporte incluido) sus cereales en el puerto de Barcelona a precios muy inferiores a nuestros propios costes de producción.

Parece, pues, inevitable una reorganización de la estructura agraria de los distintos sectores por el abandono de la explotación por parte de aquellos que no reúnan las condiciones técnico-económicas necesarias para hacer viable la empresa y la necesidad de otras de aumentar su tamaño para poder optimizar los factores de producción variables. Aquellos agricultores o ganaderos que quieran sobrevivir en el sector no van a tener más remedio que invertir en ampliar la explotación a un tamaño adecuado que permita reducir los costes fijos, y en modernizar las infraestructuras.

Para reducir los costes variables una de las posibles soluciones es el asociacionismo vía Cooperativa, Asociación de Productores Agrarios (APA), etc, que consiguen los factores de forma más económica para sus socios (compra conjunta de semillas, fertilizantes) gestionan la comercialización de las cosechas, y en definitiva aportan economías de escala que rentabilizan la empresa agraria.

Pero de todas estas actuaciones nos vamos a centrar en una de ellas de vital importancia que es la ampliación de la explotación. Para ello el empresario tiene dos vías que básicamente son la compra de tierras (o instalaciones ganaderas) o el arrendamiento de las mismas.

Las sucesivas leyes de arrendamientos rústicos en España no han conseguido los efectos deseados. Unas veces por excesiva desprotección del arrendador y otras veces del arrendatario, el caso es que esta fórmula para ampliar la empresa no ha cuajado en la agricultura.

Por otro lado son muchas las dificultades que tiene el agricultor para comprar tierras y ampliar la explotación. El mercado de la tierra para usos agrícolas en España se caracteriza por no ser transparente, homogéneo ni concurrente. Esto se traduce en muy pocas transacciones o compraventas, con una oferta y demanda muy limitadas (muchas veces es un oligopolio con un único oferente y un único demandante) y normalmente llevadas a cabo de

forma casi secreta a través de intermediarios o corredores de fincas.

Los precios de la tierra en muchas fincas rústicas hoy no dependen sólo de la capacidad de producir unas rentas (es decir por ser un factor productivo) sino que están muy influenciados por la demanda actual de invertir en inmuebles para otros usos de tipo recreativo (fincas de labor y cinegéticas) y residencial y de esa forma emplear dinero procedente de rentas no declaradas a la Hacienda Pública. Esta mayor demanda ha provocado distorsiones en el mercado y precios elevados que en muchas ocasiones imposibilitan el acceso a la tierra a los verdaderos protagonistas del medio rural y que hacen inviable la inversión con el fin de producir.

Con estas perspectivas de menores beneficios empresariales impuestas por los cambios que va a originar la reforma de la PAC de la Agenda 2000 y la consiguiente necesidad de invertir en ampliar la explotación para optimizar los factores y reducir los costes de producción se abre una nueva posible vía de financiación muy poco desarrollada hasta ahora en nuestro país: me refiero a la financiación hipotecaria para adquisición de tierras y realización de proyectos de inversión en construcciones e infraestructuras.

La hipoteca de fincas rústicas y el dato catastral

Al hablar de las fuentes de financiación en la agricultura veíamos que el ahorro o la autofinanciación es la forma más habitual para invertir en los factores de producción fijos. Históricamente el agricultor ha tenido gran aversión al riesgo de endeudarse y sólo ha recurrido a las entidades financieras para acometer los gastos de campaña cuando esta ha venido precedida de años con muy malas cosechas o pérdidas importantes.

Si a todo lo anterior unimos el apego sentimental que el agricultor tiene a la tierra, hasta ahora ha sido muy raro que este

acudiera a una entidad financiera para solicitar un crédito y dejar como garantía de devolución del préstamo la finca que heredó de sus antepasados.

No obstante, si no se produce un cambio de mentalidad importante, y se pasa a considerar a la tierra como un factor productivo de mayor o menor calidad, que se compra y se vende, igual que se compran y se venden naves industriales, hoteles, oficinas, o maquinaria, va a ser imposible sostener sectores productivos en los que los costes de producción superen los ingresos de las ventas.

El cuadro 1 de la página siguiente muestra la evolución de las hipotecas de fincas urbanas y de fincas rústicas en España en los últimos años.

Del análisis del cuadro es imposible determinar cuantas hipotecas de fincas rústicas fueron concedidas para usos agropecuarios ya que como decíamos anteriormente son muchas las compraventas que se producen con otros fines no productivos.

Lo que sí sabemos es que con la fortísima bajada de los tipos de interés las entidades financieras se han lanzado a la dura competencia del mercado hipotecario ofreciendo los préstamos en condiciones cada vez más favorables para el solicitante y aumenta el número de hipotecas paulatinamente por ser esta cada vez una financiación más harata.

No obstante, debe saber el lector que la concesión y tramitación de un préstamo hipotecario es una tarea arriesgada y en ocasiones complicada, que muchas entidades han comenzado a realizar desde hace relativamente poco tiempo.

Es arriesgada porque en caso de que no sea devuelto el capital concedido la entidad financiera debe de poder recuperarlo ejecutando la hipoteca. Por eso es muy importante tener un valor estable que asegure que el inmueble cubre con ciertas garantías el préstamo. Por eso las entidades disponen de Departamentos de Riesgos que deciden si es viable o no una operación en función de la solvencia del cliente y del tipo de inmueble.

Cuadro 1
Evolución de hipotecas de fincas en España

Año	Fincas Urbanas	Fincas Rústicas	Fincas Rústicas	Fincas Rústicas
	Todas	Secano	Regadío	%
1991	325.030	14.361	2.841	5
1992	375.680	16.763	3.055	5
1993	407.930	17.329	3.335	5
1994	508.210	18.391	3.781	4
1995	437.156	15.554	3.324	4
1996	489.524	14.522	3.477	3

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Es complicada porque requiere formalizar en documento público (en Escritura de Hipoteca) todas las condiciones que regirán durante la vida del préstamo tales como cuotas, intereses, anualidades, duración, etc. Según el artículo 1874 del Código Civil, el Derecho de Hipoteca es el único Derecho Real que obligatoriamente debe ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

Las fincas rústicas tienen como problema para ser hipotecadas que su valor es mucho más variable y difícil de calcular que el de otros inmuebles, principalmente por tres motivos:

- Son inmuebles en muchos casos ligados a una explotación económica y por lo tanto sus valores pueden variar en función de la coyuntura del sector. Por ejemplo, las fincas de olivar pueden perder valor si se disminuyen las ayudas actuales.

- El mercado de fincas rústicas, como ya hemos explicado, no es transparente, concurrencial ni homogéneo, lo que dificulta encontrar muestras con que comparar el inmueble a valorar.

- Una finca rústica puede ser fácilmente alterable en el tiempo. El ejemplo más claro es una plantación de frutales que se deja abandonada y no recibe labores de cultivo (abonado, poda, tratamientos fitosanitarios, riego,...).

Esto supone que en el análisis del riesgo de la operación que hace la entidad la finca rústica sea menos preferida, por ejemplo, que un piso o una nave industrial aunque esto no debería ser así si se dispone de un valor estable como garantía.

Tal y como hemos explicado, la cuantía del préstamo debe de basarse en el valor del inmueble. Para calcular el valor del inmueble hay dos normativas fundamentales que son:

- RD 775/1997, de 30 de mayo, que regula el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación que trabajan para las distintas entidades. En esta normativa se establecen unos mínimos técnicos y jurídicos para que una sociedad de tasación sea homologada por el Banco de España para valorar inmuebles.

- OM 27365, de 30 de noviembre de 1994, sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras. Esta norma establece los criterios, métodos, procedimientos e instrucciones técnicas para calcular el valor de tasación de los inmuebles que sirvan para garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades financieras.

La finalidad de estas normativas es, en definitiva, dar unas reglas básicas de competencia profesional para valorar los posibles

inmuebles y sobre todo evitar valores subjetivos aplicando criterios de prudencia y veracidad en las tasaciones.

La novedad que introduce la OM respecto a la valoración clásica es que, además de certificar un valor de tasación, se hacen constar una serie de advertencias, observaciones o incluso se puede llegar a condicionar el valor adoptado, que ayuden a tomar una decisión adecuada a las entidades.

En cuanto al hecho de ser una tramitación complicada hay que decir que la finalidad que tiene el Registro de la Propiedad es dar publicidad a los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales que recaen sobre el inmueble y de esa manera proteger los intereses de un tercero que desee acceder a la titularidad del mismo, o que pueda tener derechos sobre este.

Podemos afirmar que esta es la primera gran dificultad que se puede encontrar la extensión hipotecaria para conceder un préstamo hipotecario a un agricultor que desea adquirir las tierras de su vecino para ampliar su explotación y hacerla competitiva.

Y es que, numerosas fincas rústicas nunca han sido inscritas en el Registro de la Propiedad ya que, de hecho, la inscripción no es obligatoria y conlleva unos gastos notariales, registrales, etc. Esto es especialmente patente en la cornisa Cantábrica y en Galicia donde las fincas están formadas por muchas parcelitas de escaso valor que se han ido transmitiendo de padres a hijos y donde los gastos de inscripción a veces eran incluso mayores que el valor del propio inmueble. En estas zonas en muchos casos ni siquiera se dispone de Escritura de Compraventa y el contrato es de tipo verbal.

En este caso se debería iniciar un expediente de dominio de la finca que no consta inmatriculada en el Registro para que se inscriba por primera vez. La Ley Hipotecaria exige que se publique un edicto en el Ayuntamiento correspondiente para hacer pública la nueva inscripción (art. 205) y durante un período de dos años no surten efecto respecto de tercero estas nuevas inmatriculaciones (art 207).

Y ante esta primera dificultad surge la primera gran utilidad del dato catastral de rústica:

La Ley 39/1988 de Haciendas Locales en su disposición cuarta define los Catastros de la siguiente manera:

«Los catastros Inmobiliarios Rústico y Urbano están constituidos por un conjunto de datos y descripciones de los bienes inmuebles rústicos y urbanos, con expresión de superficies, situación, linderos, cultivos o aprovechamientos, calidades, valores y demás circunstancias físicas, económicas y jurídicas que den a conocer la propiedad territorial y la definen en sus diferentes aspectos y aplicaciones».

Como se puede apreciar el Catastro de Rústica constituye una base de datos del territorio con tres tipos de caracteres:

- Físicos: situación, lindes superficie, características agronómicas,
- Económicos: valor, intensidad,
- Jurídicos: Titularidad, usufructos, exenciones tributarias,

Si bien es indudable que hasta ahora la principal finalidad del Catastro ha sido de tipo fiscal buscando procedimientos para un reparto equitativo de los impuestos territoriales (Impuesto de Bienes Inmuebles, Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, Impuesto de transmisiones Patrimoniales,...), cada vez se están demandando con más fuerza otras utilidades por parte de la sociedad y de las Administraciones Públicas.

Una de las aplicaciones del Catastro más importantes para la financiación agraria es la de emitir certificados o cédulas que acrediten la titularidad del inmueble y poder de esta manera iniciar el expediente de dominio e inmatricular la finca por primera vez. Sólo de esta manera se puede aportar la finca como garantía hipotecaria y por lo tanto facilitar el acceso a la compra de tierras al empresario agrícola. Por eso es necesario que la información catastral esté completa y actualizada de forma permanente.

El Catastro de Rústica está casi concluido y bien actualizado principalmente en aquellas zonas donde la agricultura supone un sector económico importante y bien de-

sarrollado, con fincas productivas y rentables (zonas de concentración, regadíos, etc). Son zonas con transacciones más frecuentes entre propietarios porque la tierra claramente tiene valor como factor productivo. A esta actualización del Catastro ha contribuido notablemente la aplicación que ha tenido el dato catastral de rústica en las tramitaciones de las ayudas a la superficie de la PAC.

La UE confió en nuestra base de datos catastral cartográfica y alfanumérica como sistema de información geográfico para las declaraciones de superficies de cultivos susceptibles de recibir subvenciones por parte de los agricultores. Esto motivó el gran interés de este colectivo de la sociedad por actualizar esta información, ya que de ello dependía casi un tercio de la renta que iba a obtener en su explotación.

Pero a su vez, en aquellas zonas donde las ayudas a la superficie de la PAC han sido menos importantes (Cantabria y Galicia) no se ha renovado ni actualizado el Catastro y siguen dándose por lo tanto pocas transacciones entre los distintos titulares.

Así pues, vemos una primera aplicación del dato catastral de rústica como información jurídica del inmueble aceptada para inmatricular una finca en el Registro de la Propiedad y por lo tanto facilitar el acceso a la financiación hipotecaria.

Pero centrémonos de nuevo en el Registro de la Propiedad ya que aquí surge una segunda gran dificultad para conceder un crédito hipotecario a una finca rústica.

Según el artículo 9 de la Ley Hipotecaria toda inscripción debe expresar las siguientes circunstancias:

1. *La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de inscripción, o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse, y su medida superficial, nombre y número si constaren, del título.*

2. *La naturaleza, extensión y condiciones suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor, cuando constare en el título.*

3. *El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.*

4. *La persona física o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción.*

5. *La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.*

6. *El título que se inscriba, su fecha, y el tribunal, juzgado, notario o funcionario que lo autorice.*

7. *La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.*

8. *La firma del Registrador, que implicará la conformidad de la inscripción con la copia del título de donde se hubiere tomado.*

El modelo latino de Registro que tenemos en España se caracteriza por dar un peso muy importante a los derechos reales que se inscriben sin prestar demasiada atención al punto primero relativo a la identificación del inmueble. En cambio el modelo germánico da la misma importancia a los dos aspectos.

Esto es especialmente patente en las fincas rústicas ya que las descripciones que constan en los libros son enormemente imprecisas:

- En la mayoría de los casos hacen mención en los linderos a personas físicas o jurídicas imposibles de identificar sobre el terreno a no ser que los cultivos de las parcelas colindantes sean claramente distintos, que se haya creado una servidumbre de paso por el trasiego de la maquinaria a lo largo del tiempo, o que se haya cercado.

- Rara vez se describen las edificaciones o instalaciones presentes sobre la finca (viviendas, naves ganaderas, embalses, etc.) y muchos de los aprovechamientos que se citan han cambiado.

- Cuando se han segregado partes casi nunca se describe correctamente como queda conformada el resto resultante de la finca matriz y no se cambian sus linderos.

- Las superficies registrales suelen mostrar discrepancias importantes con la topográfica especialmente en las fincas grandes o en aquellas en que abunda el monte.

Está claro que es muy importante dar a conocer las cargas que recaen sobre un inmueble y demás derechos reales, pero si la descripción del mismo es tan imprecisa que no se puede identificar físicamente, en mi opinión, el Registro de la Propiedad deja de cumplir la función que le atribuyó el legislador.

Es posible que el lector con estas premisas ya empiece a intuir cual es la segunda gran aplicación que tiene el dato catastral de Rústica en la financiación agraria. Esta es su posible función como elemento identificador del inmueble objeto de garantía.

Por desgracia, muchas entidades financieras ya han tenido que sufrir alguna vez la desagradable experiencia de no poder localizar una finca rústica en el proceso de ejecución de la hipoteca debido a una imprecisa descripción de la misma (a veces las dudas se plantean en el sentido de poder saber si una edificación está contenida o no dentro de los lindes con lo que esto afecta al valor).

Imagínese el lector una finca de olivar que venga descrita simplemente con la superficie (a veces número de olivos) y que linda con otros titulares del término municipal (muchos de ellos fallecidos y con la información registral no actualizada). Al no haber referencias físicas del inmueble y este no estar amojonado en el terreno es imposible que se pueda saber con precisión cual es la parcela que sirve como garantía ya que las plantaciones de los colindantes son idénticas a la de la finca objeto de hipoteca.

Muchas veces ni el propio titular sabe exactamente cual es su finca registral. Esto es especialmente patente en explotaciones agrícolas que forman una unidad orgánica de explotación y que están constituidas por varias fincas registrales colindantes entre sí. En este tipo de explotaciones el titular no suele saber donde comienza una finca o donde la otra. Simplemente sabe cuales son los lindes globales de la unidad.

El problema es que el derecho de hipoteca se constituye sobre una finca registral

y no sobre una unidad global de explotación. En el Registro hay que repartir la carga hipotecaria entre cada finca registral.

La OM 30-11-94 obliga a condicionar el valor de tasación e incluso a rehusar emitirlo cuando concurren circunstancias que imposibiliten la correcta identificación sobre el terreno de la finca registral a tasar. Esto hace que, en general, las sociedades de tasación tengan numerosas dificultades para identificar y por lo tanto valorar una finca rústica y necesiten de la documentación catastral para poder apoyarse en todo este proceso identificativo.

La única posibilidad para facilitar la valoración de la finca rústica y por lo tanto la tramitación de una hipoteca es describirla en el Registro en base al polígono y parcela catastral, de modo que con el plano no haya dudas de ningún tipo en la delimitación. Esto además de contribuir a la identificación, facilitaría el cálculo de un valor de tasación más preciso en base a unas superficies de los distintos aprovechamientos mejor comprobadas con la realidad.

Así pues, en este contexto de necesidad del agricultor de ampliar su explotación para hacerla más rentable, el dato catastral de rústica podría contribuir a facilitar y potenciar una nueva forma de financiación agraria (según el INE sólo de entre un 3 y un 5% de los inmuebles hipotecados en España son fincas rústicas) con todas las consecuencias positivas que puede tener para dinamizar un sector de la economía que además de aportar alimentos, mantiene poblado el territorio rural con la consiguiente conservación del medio ambiente.

Conclusiones

Hemos comprobado como en este contexto de pérdida de rentas que va a sufrir el agricultor con las reformas de la PAC propuestas en la Agenda 2000, una de las posibles vías de solución es la reducción de los costes de producción aumentando el tamaño de la explotación.

Ante la actual bajada de los tipos de in-

terés surge como alternativa a la autofinanciación en el sector agrario la financiación hipotecaria para adquisición de tierras. Pero para que este tipo de financiación pueda desarrollarse en España hace falta que se solucionen previamente algunos problemas que afectan clarísimamente a las fincas rústicas como son:

- Aumento del número de fincas inscritas en el Registro de la Propiedad para lo cual es necesario un Catastro de Rústica concluido, actualizado y sobre todo muy disponible que permita iniciar los expedientes de dominio.

- Disponer de unas descripciones registrales precisas que hagan referencia al polígono y parcela catastral como único elemento identificativo inequívoco de la finca. Esto supone conseguir una total correlación entre Registro y Catastro.

- Dirigir las subvenciones de carácter estructural con más énfasis a la hipoteca de fincas rústicas cuyo uso sea claramente productivo.

- Intensificar el control y la inspección fiscal en las transacciones de fincas rústicas evitando que este tipo de inmuebles sirvan para realizar inversiones con dinero proce-

dente de la economía sumergida ya que esto supone alterar notablemente el valor de la tierra e imposibilita el acceso a la misma a los que la emplean como factor productivo.

- Realizar una valoración catastral de rústica equitativa (todavía hoy seguimos aplicando la disposición transitoria de la ley) en que se adecuen los valores catastrales y por lo tanto los impuestos a la realidad económica actual evitando las grandes diferencias de cargas impositivas que sufren determinado tipo de fincas que, precisamente, son las que suelen emplearse con mayor carácter productivo.

Como se puede ver son muchas y muy importantes las aplicaciones que tiene el dato catastral de rústica en la financiación agraria. Es de desear que, con el gran esfuerzo técnico que está haciendo actualmente la Dirección General del Catastro por terminar y revisar el Catastro de Rústica en España, se puedan ver cumplidas las aspiraciones de numerosos empresarios del sector agrario para acceder a la financiación hipotecaria que les permita ser más competitivos, con unas explotaciones modernas y bien dimensionadas. ■