



E

N una encuesta realizada recientemente por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, aparecía como uno de los datos más relevantes una fuerte asociación entre el Catastro y el valor catastral, así como entre ambos y los impuestos. En otra encuesta realizada un año antes, se observaba cómo dos tercios de los entrevistados eran incapaces de señalar las diferencias entre el Registro de la Propiedad y el Catastro. Al deslinde entre unos y otros temas presta atención este número de *catastro*, tanto en el plano de lo que es o se cree que es, como en el plano de lo que debería ser.

Esas dos vertientes de asociación semántica reflejan, probablemente, de manera adecuada el doble carácter de la actividad del Catastro. Una, Catastro-valor catastral-impuesto, se hace más evidente por su efecto directo sobre todos los propietarios (e indirecto sobre casi todos). La otra, la que relaciona Registro de la Propiedad y Catastro, revela que la componente de este último como inventario de bienes inmuebles es, efectivamente, así percibida, aunque en relativa confusión con el Registro.

Más allá (o, en realidad, más acá) del valor y sus efectos fiscales, el Catastro es un inventario básico, pormenorizado, gráfico y literario de todas y cada una de las propiedades inmuebles. Conforman, así, un sistema de información geográfica que abarca la totalidad del territorio. Re-

sulta, sin embargo, que existe a la vez otro registro inmobiliario que obedece a su propia lógica, específica y distinta, desde que fue creado en 1861: el Registro de la Propiedad. Entre Registro y Catastro son muchas más las similitudes que las diferencias, lo cual abre la puerta a la discusión acerca de la relación de complementariedad o de duplicidad entre ambas instituciones. Las diferencias son, básicamente, tres. Por una parte, la inexistencia en el caso del Registro de un procedimiento general que permita identificar de manera precisa todas y cada una de las fincas, frente a la localización exacta que contiene el Catastro. Por otra parte, la Ley atribuye a las fincas inscritas en el Registro una seguridad jurídica en términos de acreditación de la propiedad de la que carecen las parcelas catastrales. Finalmente, el carácter voluntario de la inscripción en el Registro se opone al carácter obligatorio y, por tanto, exhaustivo del Catastro. Por lo demás son iguales, puesto que se trata en definitiva de lo mismo, es decir, registrar los bienes inmobiliarios existentes.

Sin embargo, los usos posibles del Catastro como registro de bienes inmuebles no se limitan a una hipotética acreditación de la propiedad. Hay una variedad de usos distintos, generalmente poco conocidos. Se podría citar, por ejemplo, el caso de la cuota patronal del Régimen Agrario de la Seguridad Social que se basa, no en jornadas reales de trabajo, sino en *jornadas teóricas*, según clases y circunstancias de los cultivos o aprovechamientos, de acuerdo con la información contenida en el Catastro Rústico.

La suficiencia y la equidad financiera del Régimen Agrario dependen en gran medida de la calidad de la información facilitada por el Catastro, e incluso, el mantenimiento de dicho método de cálculo de la aportación empresarial está pendiente de la renovación del Catastro Rústico. A estos efectos poco interesa el valor catastral, demandándose una información actualizada y fiable de las características físicas y de uso del suelo. Frente al Censo Agrario, que es la otra fuente posible de información, el Catastro Rústico tiene la gran ventaja de que ofrece un mecanismo de actualización que permite disponer de datos en años intercensales. A ello se añade el hecho de que el Catastro es un registro administrativo y es susceptible, por tanto, de una utilización variada y flexible.

Los dos últimos aspectos señalados, la existencia de un sistema de actualización, que empieza ahora a funcionar de manera eficaz, y la flexibilidad en el uso de la información inherente a su carácter de registro administrativo, abren paso a otra modalidad de uso del Catastro como banco de datos de la propiedad inmobiliaria que complementa la información recogida cada diez años por los Censos de Edificios, Locales y Viviendas, así como por el Censo Agrario. Diversos son los usuarios posibles de la información estadística acerca de las características de los in-

catastro

**Revista del Centro de Gestión
Catastral y Cooperación Tributaria**

Presidente del Centro:

Antonio Zabalza Martí

Director General:

Javier Russinés Torregrosa

Director:

José Luis Zúñiga Molleda

Subdirector General de Estudios y Estadística

Coordinación técnico-editorial:

Carmen Garrigues Carnicer

Equipo de redacción:

M. Dolores de la Puente-Campano Fernández

(Coordinadora)

Constanza Tobío Soler (Documentación)

Rosa Casado Carrero (Documentación)

Colaboradores de este número:

Alfonso Esteban Alonso

Primitivo Fernández López

José Gavira Brandt

Bernardo Gonzalo González

Pablo López Blanco

Alberto Palomar Olmeda

Mariano Va Aiguaviva

José Luis Zúñiga Molleda

Edita:

Centro de Gestión Catastral y Cooperación

Tributaria. Subdirección General de Estudios

y Estadística. Castellana, 272. 28046 Madrid

Producción:

Sdh Ediciones

Idea cubierta:

Jorge del Primor

Diseño y gráficos:

J. Benito y Venice Studios

Maquetación:

Tone-T

Documentación gráfica:

AGE, Antonio Lafuente, CGCCT,

Oronoz

Distribución y suscripciones:

CGCCT, Castellana, 272 ☎ 733 90 96

Centro de Publicaciones Ministerio de Economía

y Hacienda. Pl. Campillo Mundo Nuevo, 3

☎ 227 14 37. 28005 Madrid

NIPO:

101-90-015-5

ISSN:

0214-8234

Depósito Legal:

M-20572-1989

Fotocomposición:

Frip

Fotomecánica:

Da-Vinci, S.A.

Impresión:

NSG Ibérico, S.A.

Encuadernación:

Gómez Pinto, S.A.

Precio de venta (IVA incluido):

700 ptas.

Suscripción anual:

2.000 ptas.

**Las opiniones de los autores no expresan
necesariamente el punto de vista del CGCCT**

muebles, desde los equipos redactores de planeamiento urbano, hasta los analistas del sector inmobiliario o los agentes públicos y privados que intervienen en el mercado de la vivienda.

Por otra parte, considerar el uso del valor catastral sólo en relación a la fiscalidad es una simplificación, aunque se trata ya de por sí de un panorama complejo, dada la diversidad de tributos locales, autonómicos y estatales que en él se basan. Hay incluso usos del valor catastral que tienen como finalidad un beneficio directo para los propietarios de inmuebles, como es el caso de las valoraciones urbanísticas en las que interviene el valor que fija el Catastro. Más aún, hay casos en los que al propietario le interesa una valoración lo más próxima posible al mercado, como sucede en los supuestos de expropiación.

En resumen, más allá de una asociación simplista y estrecha del Catastro a un repertorio de tributos basados en la propiedad inmobiliaria, e incluso más allá de la relación entre Catastro y valor, se abren muy diversas formas de utilización de la información catastral, que previsiblemente irán en aumento a medida que su efectiva disponibilidad se acrecienta. En esa línea, desde *catastro* deseamos promover un amplio debate acerca del alcance y naturaleza de la institución catastral en nuestro país, debate que constituiría, seguramente, lo más sustantivo de la discusión acerca del contenido de una Ley del Catastro.