

APROVECHEMOS EL MOMENTO: ¿POR QUÉ INVERTIR EN CATASTRO Y EN GESTIÓN GEOGRÁFICA DE LA PROPIEDAD?

A continuación se incluyen las razones por las cuales considero que este es el momento de invertir en el Catastro y en la Gestión Geográfica de la Propiedad, en su delimitación:

- Hoy en día Catastro, a través del IBI, es la principal fuente de ingresos de los Ayuntamientos. Es necesaria la actualización de omisiones catastrales y la revisión de valores catastrales. Si no se actualizan prescriben y se pierde dinero.
- Existen municipios con cientos de omisiones catastrales (piscinas, ampliaciones, cobertizos, barbacoas, casas de riego, naves industriales,...).
- El Gobierno, con la enmienda al Proyecto de Ley de Medidas Tributarias pretende llevar a cabo esta actualización a nivel nacional, conscientes, como ha dicho el PP de que “en la práctica existe una realidad inmobiliaria no declarada que en la medida en que no se ha incorporado al Catastro no es objeto de tributación”.
- Las gestiones y burocracia catastral, se le “hace grande” al ciudadano. Sobre todo ahora con los trámites a realizar a través de la Sede Electrónica del Catastro (SEC).
- Existe ya una descarga gratuita y masiva de la información catastral, en formato dxf y shp.
- El Catastro, en agosto de 2012, puso a disposición del ciudadano el inventario de su cartografía histórica (pendiente la cartografía completa).
- La Dirección General de Catastro dispone de una potente herramienta para gestionar la información gráfica y alfanumérica del territorio: SIGCA2 (con más de 47 millones de registros).
- El ciudadano aún tiene preguntas sin respuesta: “¿Cuánto mide mi parcela?”. “La superficie real... ¿cuál es?”.
- Aún no existe una coordinación completa entre Catastro y Registro de la Propiedad.
- En los Registros de la Propiedad hace unos años que se están llevando a cabo proyectos de bases gráficas registrales.
- En Notariado también está llevando a cabo una iniciativa para la alteración de información catastral.
- En otros países europeos existe la figura del “geómetra experto”; especialista en delimitación de la propiedad. Tanto en sistemas germánicos (más difícil de “copiar” para el caso español) como en países de modelo de catastro fiscal, como Francia (precisamente país del que “copiamos” nuestro sistema catastral).
- En España ya existen técnicos capaces de realizar estos trabajos; de hecho, nacieron, en el Instituto Geográfico y Catastral (aproximadamente en 1870), para dotar a España del Catastro que carecía.
- Ya existen diversas personas y grupos de investigación trabajando en estas temáticas, y abarcan todos los ámbitos: Catastro, Registro, Notariado, Técnicos, Abogados, Licenciados en Derecho,...
- Desde el año 2007 tenemos un sistema de referencia geodésico (ETRS89) que permite ubicar de modo inequívoco cualquier elemento en el territorio a nivel mundial.
- No tan solo hay que medir parcelas-fincas, sino delimitarlas con seguridad.
- Actualmente existen las metodologías y técnicas que permiten realizar estos trabajos de modo mucho más rápido y económico que en épocas pasadas (SIG, GPS,...).
- Las directiva INSPIRE y la LISIGE se basan en la parcela catastral como unidad básica. Aunque cabría clarificar los conceptos parcela catastral y finca registral; en el ámbito europeo, en muchos casos son coincidentes, pero aquí debemos tener en cuenta sus diferencias. Ambas leyes desarrollan las Infraestructuras de Datos Espaciales Españolas (IDEE); base de la cartografía en internet totalmente visible para cualquiera que la necesite.

- Si se busca una completa protección en materia medio ambiental es necesario delimitar con fiabilidad el territorio al que afecta.
- En muchos municipios españoles existe el Mapa Topográfico Parcelario, aproximadamente desde 1906 a 1980, medido por topografía clásica y directamente pisando el terreno, en donde los ciudadanos y sus colindantes estaban presentes en las mediciones, con deslindes. Algunos mayores se acordarán aún de las campañas de campo realizadas.
- El Gobierno pretende vender a extranjeros parte del stock inmobiliario. Si se pretende vender una vivienda es necesario tener una seguridad jurídica completa, incluso en su delimitación.
- En el 2012 sale a la luz el informe del Defensor del pueblo sobre “La realidad catastral en España”.
- El ciudadano confunde el concepto de Catastro y Registro; y en la mayoría de los casos lo asocia a un interés tributario y no a una correcta definición de su propiedad.
- En otros países el concepto-palabra “catastro” tiene otros significados.
- La información catastral se utiliza como base para la toma de multitud de decisiones sobre la gestión del territorio.
- Nuestro actual presidente es registrador en excedencia del Registro de Santa Pola (Alicante); bien que puede conocer directamente la situación.
- Estos momentos son de continuos cambios legislativos. El año 2011 se aprobó la Ley de Economía Sostenible, en donde se modificaba la Ley del Catastro Inmobiliario; pendiente su desarrollo en materia de Registro y Notariado. Actualmente también se está modificando la Ley Hipotecaria.
- En Iberoamérica se están llevando a cabo reestructuraciones de los sistemas de gestión del territorio basados en Catastro, apoyados con grandes inversiones de dinero del Banco Mundial.
- El 1 de Noviembre de 2012 fue aprobada la norma ISO 19152 sobre Land Administration Domain Model (LADM). Sobre Catastro y Registro de la Propiedad. Justo esta normativa fue iniciada por la FIG hace más de 10 años. Aplicada en pruebas en unos 20 países, desgraciadamente no es el caso de España.

Por estas razones considero que se debe de invertir en estos temas; tenemos unos organismos, una tecnología y unas personas muy capaces de llevar a cabo mejoras. De modo independiente funcionan con eficacia, pero es necesaria una gran coordinación general. De hecho el Catastro depende del Ministerio de Hacienda y Registro y Notariado del Ministerio de Justicia. Por ello pienso que es necesario apoyo institucional en estas iniciativas:

- Desarrollo de un procedimiento y metodología para la delimitación fiable de la propiedad; aportando toda la seguridad jurídica necesaria. Que exista para quien quiera utilizarlo.
- Desarrollos legislativos en materia de delimitación de la propiedad tanto en la Ley del Catastro Inmobiliario y en la Ley Hipotecaria.
- Nueva Ley sobre Jurisdicción Voluntaria (la anterior es de 1881).
- Intervención de todos los entes implicados; tanto en el diseño, desarrollo y ejecución de las leyes: Catastro, Registro, Notariado y Técnicos; sin olvidar al ciudadano, para él es para quien se hacen las leyes. Los abogados y técnicos bien pueden facilitar datos reales, son los más cercanos a los problemas que puedan existir y a las posibles soluciones y mejoras. Buscando agilizar y abaratar procesos.
- Cartografía y documentación histórica a disposición gratuita y de acceso fácil para cualquiera que la precise. Ayuda a resolver muchos problemas.
- Campaña publicitaria sobre la utilidad y el fin del Catastro y el Registro. Desligar al ciudadano de una visión meramente tributaria.

Si en líneas generales estás de acuerdo, pásalo y añade un “me gusta”.