

EL CATASTRO. CONCEPTO Y ORÍGENES.

- Concepto.
- Orígenes históricos.
- La evolución en España.

Concepto de Catastro.

- El Catastro es, esencialmente, un registro o inventario donde figuran inscritos todos los bienes inmuebles de un país.
- Objetivo: disponer de una información cierta, coherente y actual acerca de cómo son, dónde están, de quién son y cuánto valen los terrenos y edificios.

Finalidad **FISCAL y Multifuncional**

Orígenes históricos.

- **Egipto.** Con el objeto de proteger el derecho de propiedad , tras las crecidas del río Nilo, era necesario restablecer los linderos de las tierras.
- **Imperio Romano,** comienza la primera organización administrativa, Terminología y conceptos que son los pilares de la actual organización catastral (*Manual de agrimensura*, de Sexto Julio Frontino).
- **Siglo X en Inglaterra,** el normando Guillermo el Conquistador ordenó la confección de uno de los registros de tierras más famosos del mundo occidental, el “*Domesday Book*”.

Orígenes históricos.

- Durante el **siglo XIII en Italia** se desarrollaron los *estimi*, primeros catastros consistentes en estimaciones indirectas de las rentas de los ciudadanos (*Catastro de Florencia*).
- En 1718 se inició **en Milán un censo de la riqueza**, valorando el producto bruto de las parcelas. Funcionó hasta 1886 y fue copiado en otras zonas.
- Varios países buscaron **mejorar los registros fiscales añadiendo mapas**; tal es el caso de **Suecia**, que fundó en 1628 el Servicio Topográfico Sueco.

Orígenes históricos.

- En Francia, los trabajos del **catastro napoleónico** se realizaron entre 1808 y 1850, : los registros eran inmutables, sin haberse previsto la posibilidad de la actualización de los planos.
- En **Suiza** el Catastro fue **unificado a principios del XX**, con sistemas muy especiales como el amojonamiento sistemático de todas las parcelas, por lo que se otorga al Catastro un **peso jurídico y técnico considerable**.
- En Alemania cada “*lander*” o región tiene su propio Catastro Inmobiliario, con una base común en un catastro de fines jurídicos. **Modelo germánico** basado en un doble registro de fincas en el registro y en el catastro, con los mismos datos y con precisión máxima. Siempre mediciones por “*Surveyor*” sobre el terreno

Evolución histórica del Catastro en España

- En 1575, **Felipe II** encarga a **Pedro de Esquivel**, profesor en Alcalá de Henares, realizar una “*Descripción de pueblos y tierras*”.
- A principios del siglo XVIII, con **Felipe V** se realiza la reforma fiscal borbónica: un ejemplo fue el **Catastro de Patiño**, quien ordenó la formación de un censo de riquezas y población en **Cataluña**.
- En 1749 el **marqués de la Ensenada** propone al rey **Fernando VI** la realización de un **nuevo Catastro** en los territorios de la corona de Castilla, cuyo objetivo era simplificar, racionalizar y hacer más justo y eficaz el sistema contributivo.

Evolución histórica del Catastro en España

- **La Planimetría General de Madrid (1749-1752)** tuvo vigencia en la capital y consiguió la conversión de un impuesto medieval, la regalía de aposento, en un auténtico impuesto sobre bienes urbanos.
- En 1845 tuvo lugar la **Reforma Tributaria de Mon**, ministro de Hacienda, que supuso la refundición de los antiguos y diversos tributos regionales en un único impuesto, la “**Contribución de inmuebles, cultivos y ganadería**”.
- **La Ley de Presupuestos de 1893** separó los bienes rústicos de los urbanos. Creó los “**Registros Fiscales de edificios y solares**”.

Evolución histórica del Catastro en España

- En **1906** se promulga la **Ley del Catastro Topográfico Parcelario** que supone el primer intento de **creación** de un Catastro Parcelario a cargo del **Instituto Geográfico y Estadístico**.
- La **Ley de Reforma Tributaria de 1964** introduce las bases para un moderno catastro parcelario, y se otorga al **Ministerio de Hacienda** las competencias del mismo.
- Con la **Constitución en 1978** y la implantación de un régimen democrático en nuestro país, se producen **nuevos cambios**, como la **transformación de la Contribución Territorial Urbana (C.T.U.) en un tributo local**.

Evolución histórica del Catastro en España

En España, el concepto de **Catastro va ligado al concepto contribución territorial**: desde antiguo se hicieron tentativas para conocer con precisión las riquezas sobre las que recaían estos tributos.

La realidad actual demuestra que sigue siendo el pilar de las Hacienda Locales y además se ha convertido en una gran infraestructura de información Territorial al servicio de los ciudadanos y de los sectores económicos.

Evolución histórica del Catastro en España

- En 1979 se crean los **Consorticios** y en 1987 se creó el **Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria**.
- La **Ley 39/1988 Reguladora de las Haciendas Locales** creó el **Impuesto de Bienes Inmuebles** y separó la gestión catastral de la tributaria.
- La **Ley 13/1996** de Medidas Fiscales, administrativas y de Orden social da mayor relevancia al Catastro, por **la obligación de incorporar la referencia catastral** de los bienes inmuebles a las escrituras públicas e inscripciones registrales.

Evolución histórica del Catastro en España

- **El Real Decreto Legislativo 1/2004**, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y
- **El Real Decreto 417/2006**, de 7 de abril, que desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario son los dos textos legales donde se encuentra comprendida la **legislación catastral vigente** en la actualidad.
- La **Ley 13/2015** de 24 de junio, de **Reforma de la Ley Hipotecaria de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario**, ha supuesto el empuje legislativo definitivo para poder alcanzar la ansiada coordinación entre los **datos físicos y jurídicos** de un inmueble, al diseñar el marco regulatorio necesario para poder llevar a cabo la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

Principios Informadores del Catastro

Se encuentran recogidos en:

- La exposición de motivos y en el artículo 2 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.
- El artículo 46 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.

Principios Informadores del Catastro

- **Principio de generalidad y justicia tributaria**, con la finalidad de dar cumplimiento al artículo 31.1 de la Constitución española y al artículo 3 de la Ley General Tributaria.
- **Naturaleza y finalidad tributaria**, es una institución indispensable para la gestión de algunos de los impuestos más relevantes; por ello es competencia exclusiva del Estado.
- **Principio de asignación equitativa de recursos públicos**, de acuerdo con el artículo 31. 2 de la Constitución española.
- **Principio de colaboración interadministrativa**, desarrollado en el título IV del TRLCI; es un elemento esencial en la formación y mantenimiento del Catastro.

Principios Informadores del Catastro

- **Es un registro administrativo**, una gran infraestructura de información territorial, puesta al servicio de las Administraciones públicas, fedatarios y ciudadanos.
- **Subordinación jurídica al Registro de la Propiedad**, reflejada en el artículo 3.3, que establece que salvo prueba en contrario los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad prevalecen sobre la información del Catastro inmobiliario.
- **Exactitud y veracidad de los datos catastrales**, de acuerdo con la presunción “iuris tantum” del artículo 3.3 del TRLCI.
- **Obligatoriedad de la inscripción**, recogida en el artículo 11.

Principios Informadores del Catastro

La Ley 2/2011 de Economía Sostenible recoge en su artículo 46 una serie de medidas encaminadas al logro de los principios rectores del Catastro, éstos son:

- **Principio de eficiencia.**
- **Principio de transparencia.**
- **Principio de seguridad jurídica.**
- **Mejora de la calidad de la información catastral.**
- **Principio de impulso a la administración electrónica.**
- **Principio de impulso a la productividad.**

Bienes Inmuebles a efectos catastrales

Según el **artículo 3** del Texto Refundido relativo al contenido del Catastro, “**la descripción catastral de los bienes inmuebles** comprenderá sus **características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral**”.

Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad, se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral.

Bienes Inmuebles a efectos catastrales

Según el **artículo 6 del Texto Refundido**, “a los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble **la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble”**”.

Bienes Inmuebles a efectos catastrales

Asimismo, el Texto Refundido otorga también la consideración de bienes inmuebles a:

- **Los diferentes elementos privativos de los edificios** que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, sometidos al régimen especial de propiedad horizontal.
- **El conjunto constituido por diferentes elementos privativos mutuamente vinculados** y adquiridos en unidad de acto y, en las condiciones que reglamentariamente se determinen.
- **Los trasteros y las plazas de estacionamiento en “pro indiviso”** adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular.
- **El ámbito espacial de un derecho de superficie y el de una concesión administrativa** sobre los bienes inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se hallen afectos.
- **Los bienes inmuebles de características especiales**, que definiremos más adelante.

Bienes Inmuebles a efectos catastrales

De acuerdo con el **artículo 7** del Texto Refundido, **el carácter urbano o rústico, de los bienes inmuebles, dependerá de la naturaleza del suelo.**

Bienes Inmuebles a efectos catastrales

Tendrá la consideración de **suelo de naturaleza urbana**:

- El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.
- Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

Bienes Inmuebles a efectos catastrales

Tendrá la consideración de **suelo de naturaleza urbana**:

- El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.
- El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.
- El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica
- El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

Bienes Inmuebles a efectos catastrales

El suelo de naturaleza rústica se define como aquel que no sea de naturaleza urbana, conforme a lo anteriormente expuesto , ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales.

Bienes Inmuebles a efectos catastrales

Tendrán la consideración de **construcciones a efectos catastrales**:

- **Los edificios**, sean cualesquiera los materiales de que estén contruidos y el uso a que se destinen, siempre que se encuentren unidos permanentemente al suelo y con independencia de que se alcen sobre su superficie o se hallen enclavados en el subsuelo y de que puedan ser transportados o desmontados.
- **Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas**, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce, considerándose como tales, entre otras, los diques, tanques, cargaderos, muelles, pantalanes e invernaderos, y excluyéndose en todo caso la maquinaria y el utillaje.
- **Las obras de urbanización y de mejora**, tales como las explanaciones, y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, como son los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, los campos para la práctica del deporte, los estacionamientos y los espacios anejos o accesorios a los edificios e instalaciones.

Bienes Inmuebles a efectos catastrales

El **artículo 8** del Texto Refundido, define los **bienes inmuebles de características especiales**, como el conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble.

Bienes Inmuebles a efectos catastrales

Son **bienes inmuebles de características especiales** los comprendidos, en los siguientes grupos:

- Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refino de petróleo, y las centrales nucleares.
- Las presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.
- Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.
- Los aeropuertos y puertos comerciales.