

## Conclusiones incluidas en el informe oficial del Seminario, elaborado por el secretariado de la Comisión en colaboración con la Delegación Española

78

1. A fin de garantizar la propiedad privada, las inversiones y demás derechos tanto públicos como privados sobre los bienes inmuebles, todo país requiere un sistema de registro de la tierra y de la propiedad. Un sistema que registre la propiedad de la tierra, su valor, uso y cualquier otro dato relacionado con ella es una herramienta indispensable para el desarrollo de cualquier economía.

2. Las actuaciones que se refieren al Catastro y al Registro de la Propiedad ocupan un papel primordial en la agenda política de los países Latinoamericanos y del Centro y Este de Europa. En Latinoamérica la mejora de los datos para la valoración fiscal constituye una prioridad urgente. Dentro de las reformas que se están llevando a cabo en Europa Central y del Este, la restitución de los derechos de propiedad y la privatización de la tierra constituyen uno de los objetivos prioritarios.

3. La mayoría de países se encuentran de una u otra manera en un proceso de transición hacia un catastro multifuncional. Sin embargo, los puntos de partida y los objetivos pueden diferir según qué tipo de transición se esté llevando a cabo:

- de una economía centralizada hacia una economía de mercado, o
- de catastros obsoletos a catastros revisados, o
- de catastros manuales a otros informatizados, o
- de uso específico a multiuso.

4. La tecnología proporciona las herramientas para modernizar los Sistemas Catastrales y satisfacer las demandas de la sociedad y de sus representantes.

Las razones fundamentales para establecer o revisar un catastro son:

- establecer la seguridad jurídica de la propiedad y apoyar la creación de mercados de bienes inmuebles;
- fines jurídicos;
- fines fiscales (p.e. valoración e imposición equitativa);
- apoyo a la gestión de la propiedad y usos del suelo (p.e. planificación u otros fines administrativos); y

- promocionar el desarrollo sostenido y la protección medioambiental.

5. Para desarrollar un catastro moderno, la mejor opción será su realización paso a paso. Sería prudente gestionar, controlar y supervisar un catastro por una única autoridad y no dividir las competencias entre varios Ministerios o Autoridades. Desde el punto de vista de eficacia y de mínimo coste, sería deseable que exista un estrecho vínculo entre el Catastro y el Registro de la Propiedad Inmobiliaria. Si esto no fuese posible, sería necesaria una estrecha coordinación y debería regularse cómo llevarla a cabo, lo cual no excluye las posibles actuaciones que realicen oficinas regionales, locales e incluso actuaciones del sector privado, partiendo de la base de que todos los agentes implicados trabajen con estándares compatibles y dentro de un sistema unificado.

6. El establecimiento o la modernización de un catastro debe contemplarse como un proyecto público de inversión en infraestructura a largo plazo, en el que las cuotas de los usuarios sólo cubrirían una parte del coste total de la puesta en marcha. El coste de mantenimiento de dicho sistema debe ser cubierto en su totalidad por los usuarios, incluyendo en este concepto de usuario al propio Estado.

7. La experiencia demuestra que las cuestiones relacionadas con aspectos legales, administrativos, de organización y financieros son más difíciles de resolver que los aspectos técnicos.

8. En los países en transición debe darse prioridad a la creación de un mercado de la propiedad inmobiliaria. Por tanto, el Registro de los derechos sobre la propiedad es fundamental. La modernización de un sistema catastral necesita combinarse con el establecimiento de un sistema de registro de la propiedad inmobiliaria. El registro de nuevos derechos sobre la propiedad debe ser prioritario a fin de facilitar el funcionamiento de los mercados de la propiedad inmobiliaria incipientes. Para establecer sistemas de catastro y de registro en países en transición, dentro de un período de tiempo razo-

nable, deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- bases legislativas;
- procedimientos sencillos, transparentes y adecuados (p.e. cartografía);
- necesidad de cooperación;
- consideración de la situación del mercado;
- implicación del sector privado.

9. En economías de mercado, la aplicación fiscal del catastro (cobro del impuesto) es un componente adicional de la gestión del suelo, ya que añade al sistema funcionalidad y capacidad de recuperación de costes, incluyendo también el establecimiento de procedimientos normalizados de valoración de la propiedad y un aumento de la calidad de los datos.

10. Cuando se introduce o se revisa un catastro o un sistema de registro de la propiedad inmobiliaria son esenciales determinadas operaciones:

- a) el establecimiento de las necesidades de los usuarios;
- b) la creación de relaciones interadministrativas satisfactorias;
- c) la preparación de una legislación actualizada;
- d) el establecimiento de derechos sobre el suelo y la propiedad inmueble ya existentes;
- e) la delimitación única y topográfica de las nuevas parcelas;
- f) el establecimiento de registros actualizados para la provisión de títulos;

g) el establecimiento de procedimientos para almacenar y manejar datos sobre los inmuebles;

h) la puesta a punto de procedimientos financieros mejorados y de procedimientos de gestión transparentes;

i) la creación de una conciencia pública sobre el sistema y de cómo utilizarlo;

j) el sistema estará basado en las necesidades de los usuarios y no sólo en los intereses de los gobernantes;

k) el mantenimiento del sistema;

l) la protección de los derechos personales;

m) la cooperación y coordinación de todos los participantes.

11. Los gestores y el equipo de trabajo son la llave del éxito en la transición hacia catastros modernos y multifuncionales. Los equipos deben estar motivados y correctamente entrenados.

12. En estos procesos es básico el intercambio de experiencias internacionales. Las soluciones de cada país deberían basarse en una clara identificación de los problemas internos, ya que soluciones importadas de otras experiencias puede que no solucionen las necesidades propias.

13. Las actuaciones de la ECE/ONU, encaminadas al desarrollo y modernización del Catastro y el Registro y el intercambio de experiencias en este área, benefician no sólo a países de la ECE/ONU sino también a países de Latinoamérica y otras regiones del mundo. ■