

C A T A S T R O

Revista de la Dirección General del Catastro

Director General

Ignacio Ruiz-Jarabo Colomer

Director

Ignacio Durán Boo

Coordinación

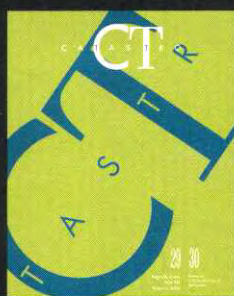
Carmen Garrigues Carnicer

Equipo de Redacción

Rosa María Casado Carrero, M.^a Cruz Crespo.

Colaboradores de este número

Dolores Aguado, Angeles del Barrio Martín, Santiago Cano, Jorge Castanyer, Angeles Fernández, César Fernández López, José Luis Martínez Lasheras, Jerónimo Mirón.



Edita

Secretaría General Técnica
Centro de Publicaciones del Ministerio de
Economía y Hacienda

Fotocomposición, fotomecánica e Impresión

Gráficas CARO, S. L.

Suscripciones, distribución y venta

Centro de Publicaciones Ministerio de Economía
y Hacienda
Pl. Campillo Mundo Nuevo, 3
28005 Madrid
Tfno.: 527 14 37
Fax: 527 39 51
La Librería del BOE
28010 Madrid
Trafalgar, 29. Tfno.: 538 22 95

Precio de Venta

1.200 ptas. IVA incluido

Suscripción Anual

4.500 ptas. IVA incluido

Nipo

101-95-001-4

ISSN

0214-8234

Depósito Legal

M-20752-1989

Las opiniones de los autores no expresan necesariamente el punto de vista de la Dirección General del Catastro.

En algunas ocasiones las previsiones y proyectos con los que abordamos la elaboración de cada número de la revista *CT/Catastro* se ven superadas por la aparición de un nuevo tema del máximo interés cuyo tratamiento, aunque sea de forma inicial, no puede quedar sin ser recogido en el primer número que salga de las rotativas. Esto es precisamente lo que ha ocurrido con el número que el lector tiene en estos momentos en sus manos.

Concebido como un número ordinario centrado en el análisis de los instrumentos utilizados para la valoración de inmuebles, tanto en nuestro país como en el derecho comparado, la aparición de importantes novedades que reforman la actividad desarrollada por el Catastro irrumpen con tanta fuerza que han de ser necesariamente tratadas en las páginas de la revista, lo que acaba exigiendo la elaboración de un número doble. A partir de esta introducción, y llegados a este punto, es obvio que estamos obligados a poner de

manifiesto cuales son las circunstancias extraordinarias que se han producido en este caso, y que justifican la aparición de un número doble.

En primer lugar, y como anticipo de lo que debe ser un futuro número de la revista dedicado en exclusiva al tema, hemos de dedicar nuestra atención a la reciente reforma del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que se ha producido a través del Real Decreto-Ley 5/1997, de 9 de abril, por el que se modifica parcialmente la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, y se establece una reducción en la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. La norma viene a aportar una solución definitiva al fuerte impacto tributario que se genera en los municipios revisados, tema que ha sido fuente de constante preocupación en los órganos rectores del Catastro, como se desprende del tratamiento que *CT/Catastro* dedicó a la cuestión en numerosas páginas. Como nos recuerda la exposición de Motivos del Real Decreto-Ley, la intensidad de la crispación que producen estos procesos dio lugar incluso a que el Pleno del Congreso de los Diputados, en sesión celebrada el día 28 de noviembre de 1995, acordara por unanimidad recomendar al Gobierno la necesidad de adoptar diversas medidas en relación con las revisiones catastrales, y en concreto, que se difiriera en el tiempo el impacto que se producía sobre el I.B.I. en los municipios revisados.

La respuesta aportada a dicho encargo ha estado a la altura de las circunstancias. El reciente Real Decreto-Ley aborda la cuestión modificando en profundidad el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, dando entrada en el mismo a la figura de la base liquidable, que se determina minorando la imponible (el valor catastral) con las reducciones que legalmente se establecen, al tiempo que muestra un respeto absoluto con la autonomía y suficiencia financiera de las entidades locales no sólo desde el punto de vista formal, sino también desde un enfoque material, al dotar de un mayor potencial recaudatorio al impuesto. No es éste el lugar adecuado para entrar a analizar con detalle las reformas citadas, ni para estimar los efectos que producirán. Ya lo hace dentro del cuerpo de la revista **Ángeles Fernández** en su artículo *La Reforma del Impuesto sobre Bienes Inmuebles*. Basta con anunciar que *CT/Catastro* estará atenta para recoger en sus próximos números las opiniones cualificadas que surjan en torno a dicha reforma, así como a evaluar los resultados de la misma, atendiendo a los datos derivados de los procesos de revisiones catastrales efectuados en 1997.

Como segundo argumento que justifica el número doble, y dentro también del apartado de novedades legislativas, el trabajo de **Ángeles del Barrio** aborda en profundidad las introducidas a través de la Ley de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, de 31 de diciembre de 1996, conoci-

da como Ley de Acompañamiento a la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 1997. Como ocurre en el caso anterior, las novedades que dicha Ley introduce son mucho más que meras actuaciones de depuración o mejora de situaciones preexistentes, puesto que abordan en profundidad dos temas de gran impacto en la actividad catastral. Así, introduce de lleno a la Institución en el grupo de cabeza de las que apuestan decididamente por un nuevo modelo de financiación de los servicios públicos, vinculando el coste de los mismos a quienes realmente los utilizan, valiéndose para ello de las figuras de las Tasas por inscripción y de acreditación catastral, que son creadas por dicha norma. Asimismo, implanta la necesidad de la constancia obligatoria de la referencia catastral en cuantos documentos públicos o privados contengan actos o negocios con trascendencia real que afecten a bienes inmuebles, así como en las inscripciones y anotaciones que deban practicarse en el Registro de la Propiedad, dando así un paso decisivo en la eficaz coordinación de ambas Instituciones que habrá de repercutir necesariamente en una mayor seguridad jurídica así como en una clara mejora en la lucha contra el fraude fiscal en el sector inmobiliario.

Como ocurre con la reforma del I.B.I., en este número de *CT/Catastro* no hacemos más que presentar estas dos cuestiones, que por su profundo calado estructural sin duda han de

ser objeto de una mayor atención en próximas entregas, como también ha de serlo la ejecución del *Programa operativo de Actualización de Datos del Territorio*, del que brevemente nos informa **Santiago Cano** en las últimas páginas de la revista. Se trata de otra novedad a la que hemos de prestar atención sin demora puesto que no todos los días se logra obtener los medios financieros para completar de forma correcta la base de datos del catastro referida a los inmuebles rústicos, un tercio de la cual se hallaba notablemente desactualizada. La necesidad de resolver esta situación, y la vinculación del dato catastral a la ejecución de la Política Agrícola Comunitaria, fueron argumentos suficientes para que por parte de los órganos rectores de la Unión Europea se aprobase la financiación del Programa, que ha de ejecutarse en los próximos tres ejercicios. El importante volumen económico de la ayuda recibida, y la envergadura de los trabajos a desarrollar, sin duda son cuestiones a las que *CT/Catastro* deberá prestar atención en un futuro.

Por último, dentro del apartado de novedades, no hemos querido dejar de prestar atención a un tema que puede parecer menor en comparación a las novedades legislativas y financieras citadas, pero que no debe pasar desapercibido dentro de una Institución que, como el Catastro, encuentra en la relación y el servicio que presta a los ciudadanos buena parte de su razón de ser. Nos referimos al recientemente creado Servicio de Atención

Telefónica, que el pasado ejercicio fue utilizado como experiencia piloto para apoyar las revisiones del catastro urbano de Orense y Alcalá de Henares. En el artículo de **César Fernández** se describe con detalle dicha experiencia cuyos resultados fueron claramente positivos.

Evidentemente, con mayor o menor peso, las novedades descritas con anterioridad exigían que *CT/Catastro* les dedicase atención. Para ello nos apoyamos en este número que previamente había sido confeccionado para abordar un tema objeto de permanente reflexión: el alcance y contenido de las distintas normativas que utilizan las distintas Administraciones para valorar inmuebles. En esta línea de trabajo **Dolores Aguado** en la colaboración *Análisis de la normativa técnica de valoración*, nos desvela con un tono pedagógico que facilita su comprensión, los entresijos de dicha normativa técnica de valoración catastral y el nuevo enfoque que toma su aplicación en la elaboración de las Ponencias de valores. Las concisas explicaciones técnico-jurídicas, unidas a reflexiones en las que no falta la auto-crítica, facilitan en gran manera el acercamiento al tema expuesto en el artículo.

La valoración catastral, pero en este caso referida a los bienes inmuebles rústicos, es el tema abordado en el artículo *Criterios para la valoración catastral de inmuebles rústicos* de **Jerónimo Mirón Pérez**, el cual en un amplio estudio fija los criterios que deben presidir la

misma. Su colaboración, en donde no faltan las referencias históricas, nos habla de la peculiaridad del Catastro Rústico, y consecuentemente de la también peculiar valoración que reciben los inmuebles rústicos, abogando por una metodología de valoración más precisa y particularizada.

Sin abandonar el tema de las valoraciones de los bienes inmuebles, **José Luis Martínez Lasheras** nos muestra en el artículo *Análisis de la normativa del Ministerio de Economía y Hacienda, aplicable a la valoración de los bienes inmuebles para determinadas entidades financieras*, uno de los aspectos más novedosos que rodean a esta cuestión, proyectando su análisis fuera de los ámbitos propios de la actividad catastral, situando así en el marasmo del mercado inmobiliario, los criterios que operan en la determinación del valor de tales bienes. En este contexto se describe la cambiante realidad imperante cotejándose con los criterios que establece al respecto la actual normativa.

En este repaso a tan señaladas reformas de carácter normativo no podemos perder de vista a nuestro entorno exterior más inmediato, del que formamos parte. **Jordi Castanyer** realiza en su artículo —*La valoración fiscal de bienes inmuebles en el Derecho Comparado*— un amplio recorrido por los distintos países de la Unión Europea mostrándonos cual es el tratamiento normativo que rige en estos países la valoración fiscal de los bienes inmuebles. Con la advertencia al principio del ar-

título de que la valoración de los inmuebles a efectos fiscales no tiene en el entorno europeo normalmente un carácter unitario. Se afirma igualmente la pérdida progresiva del carácter

fiscal en la valoración inmobiliaria, en favor de la concepción de los catastros como bases de datos o auténticos sistemas de información ligados al territorio. ■

