

Declaraciones catastrales de fincas rústicas

B. Pernas y A. Rodríguez Bernal

¿Qué circunstancias hay que declarar ante el catastro? ¿Quién está obligado a declarar y en qué supuestos? ¿Exige alguna excepción a la obligación de declarar? ¿Cómo se efectúan las declaraciones ante el Catastro?

El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, define éste como un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales.

Tal descripción viene concretada en las características físicas, económicas y jurídicas de los bienes inmuebles, entre las que se encuentran 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.

De conformidad con lo anterior, hemos de destacar que, pese a que el Catastro Inmobiliario sigue teniendo una naturaleza esencialmente tributaria, en las últimas dos décadas se ha convertido en una gran infraestructura de información territorial empleada para diferentes finalidades.

Es más, salvo prueba en contrario, y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos.

Es por ello que los titulares catastrales tienen el deber de colaborar con el Catastro Inmobiliario, suministrándole cuantos datos, informes o antecedentes resulten precisos para su gestión.

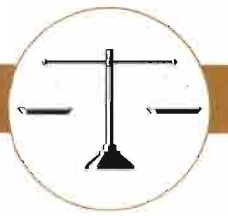
Son titulares catastrales las personas naturales y jurídicas dadas de alta en el Catastro Inmobiliario por ostentar, sobre la totalidad o parte de un bien inmueble, el derecho de propiedad, una concesión administrativa sobre el mismo o sobre los servicios públicos a que se halle afecto, el derecho real de superficie, o el derecho real de usufructo.

Partiendo de las anteriores premisas, el citado Real Decreto Legislativo 1/2004 prevé una serie de procedimientos para llevar cabo la incorporación de los bienes inmuebles al Catastro Inmobiliario, así como las alteraciones de sus características. Esta incorporación, que es de carácter obligatorio en la mayoría de los supuestos (salvo supuestos excepcionales como por ejemplo las transmisiones de dominio formalizadas en escritura pública), podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad.

Pese a que la citada norma se refiere a diferentes procedimientos de incorporación, vamos a centrarnos ahora en las "declaraciones", por ser aquellos documentos exigidos a los titulares catastrales en caso de que se hayan producido circunstancias determinantes de un alta, baja o modificación de la descripción catastral de los inmuebles.

Tales declaraciones habrán de efectuarse en el plazo de dos meses, a contar desde el hecho o documento que justifique la alteración, a través de los modelos oficiales aprobados por la Orden de 10 de febrero de 1999. En el caso de fincas rústicas, estos vienen concretados en el modelo 903 de "Declaración de alteración catastral de bienes inmuebles de naturaleza rústica", en el





modelo 904 sobre "Declaración de alteración de bienes inmuebles de naturaleza rústica sin modificación de linderos", y en el modelo 905 de "Declaración de alteración de bienes inmuebles de naturaleza rústica: agregación agrupación, segregación y división".

Mediante el modelo 903 se declaran aquellas alteraciones relativas a los cambios de propiedad de los inmuebles rústicos, la constitución de derechos reales de usufructo sobre dichos inmuebles y la constitución de concesiones administrativas sobre los inmuebles rústicos o servicios públicos a los que están afectos.

El modelo 904 se empleará para las alteraciones por cambio de cultivo o aprovechamiento, o para los casos de nueva construcción, ampliación, demolición o cambio de uso de las construcciones agrarias.

Por último, el modelo 905 se refiere exclusivamente a la agregación, agrupación, segregación o división de los inmuebles rústicos, así como a la transmisión que se realice conjuntamente con las citadas operaciones.

Ahora bien, para que las declaraciones tengan eficacia jurídica deben ir acompañadas de determinada documentación. Así, siempre y en todo caso, se exigirá etiquetas de identificación fiscal o, en caso de no disponer de ellas, fotocopia del Número de Identificación Fiscal o del Número de Identificación de Extranjeros de quienes ostenten la condición de titulares, adquirentes o, en

su caso, transmitentes de los bienes inmuebles. Igualmente se exigirá fotocopia del último recibo o justificante de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de la finca objeto de la declaración, así como impreso justificante del pago de la tasa por inscripción catastral.

Junto a la anterior documentación, que podríamos calificar de común a todos los modelos, se exige documentación más específica, en función de cuál sea el modelo que se presenta, y la concreta alteración pretendida.

En cuanto al lugar de presentación de las declaraciones de alteraciones catastrales, éstas se presentarán en la Gerencia Territorial del Catastro correspondiente en función de la localización del inmueble o en el Ayuntamiento del término municipal donde radique el mismo, aunque también pueden presentarse en cualquier registro administrativo de la Administración General del Estado o Comunidad Autónoma, en Correos, y en las representaciones diplomáticas u oficinas consulares de España en el extranjero.

Finalmente, destacar que existe un procedimiento de subsanación de discrepancias, previsto para aquellos casos en que la Administración tenga conocimiento de la falta de concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles y la realidad inmobiliaria, y siempre que su origen no se deba al incumplimiento de la obligación de declaración.

Gracias

por evitar los incendios forestales

Gracias por ser los primeros en defender la vida de los árboles. Por tener precaución en la quema de pastos. Por salvaguardar la economía rural. Gracias por dar ejemplo de respeto al medio ambiente.