

EL CATASTRO Y LAS FINCAS RÚSTICAS

Errores en las revisiones catastrales pueden ser fatídicos para los propietarios. Se intentan resolver a continuación algunas dudas cotidianas que afectan a las fincas de carácter rústico y a otras relacionadas con la reciente Ley de Economía Sostenible.

Begoña Pernas

El derecho de propiedad del dueño de una finca rústica se ve afectado porque la finca no figure catastrada a su nombre?

No, el catastro por sí mismo no atribuye derechos. El catastro contiene una descripción física de las fincas, y constituye un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales, en los términos prevenidos en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Por tanto solo con efectos catastrales, 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.

Qué datos contiene la descripción catastral de una finca rústica y cómo puedo conocer los mismos?

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. Todos los datos, excepto los relativos a la titulari-

dad, son de libre acceso y se pueden obtener en las Gerencias Territoriales del Catastro o a través de Internet en la página del catastro, siempre que se conozca la gerencia catastral.

Cuál es la finalidad de la renovación del Catastro de Rústica?

La finalidad de la renovación del catastro de rústica es la rectificación general de las características catastrales de los bienes inmuebles rústicos, entre las que se encontrará su valor catastral, todo ello a partir de bases gráficas actualizadas.

Quiénes realizan las renovaciones?

Son las Gerencias y Subgerencias del Catastro las encargadas de realizar de oficio las renovaciones. El procedimiento de renovación se inicia mediante un acuerdo de inicio que se publica en el Boletín Oficial de la Provincia, y después es objeto de Exposición pública con la finalidad de que se formulen alegaciones. Una vez realizadas las alegaciones se dicta la resolución aprobatoria de las características de los inmuebles afectados que se vuelve a exponer al público mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, y en el Ayuntamiento.

Qué puede hacer si no estoy conforme con la resolución con la que se resuelve la renovación del catastro?

Contra la resolución que pone fin a la vía administrativa se puede



interponer alguno de los siguientes recursos:

- Reclamación económico administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional Si el importe del valor catastral del bien inmueble excede de 1.800.000 euros, se podrá optar por interponer dicha reclamación directamente ante el Tribunal Económico Administrativo Central.
- Con carácter potestativo y previo a dichas reclamaciones económicas administrativas se puede interponer recurso de reposición ante el órgano que aprobó la ponencia, no siendo admisible la interposición simultánea de ambos recursos.

Cuáles son las modificaciones más importantes de la legislación catastral que contiene la reciente Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible?

Fundamentalmente las modificaciones en la Ley del Catastro Inmobiliario afectan a la actuación de los notarios en la confección y en el otorgamiento de la escritura pública, se concretan en la incorporación obligatoria de la certificación catastral descriptiva y gráfica al documento notarial, y el empleo de la diligencia adecuada para poner en evidencia la coincidencia o discrepancia de la descripción contenida en la certificación catastral con la realidad física de la finca objeto del acto o negocio documentado. Por tanto la incorporación de la certificación catastral reforzará el carácter informado

del consentimiento contractual. En realidad, las incorporaciones de las certificaciones catastrales ya se estaban realizando por los notarios, y con ellas se ha puesto de manifiesto la importancia de la descripción catastral de la finca a la hora de celebrar cualquier acto que afecta la misma. Con ello, a buen seguro se evitarán muchos procedimientos judiciales puesto que por ejemplo el comprador de una finca rústica conocerá a través de la certificación catastral que se incorpora a la escritura si la titularidad catastral coincide o no con la registral, si existen diferencias en cuanto a la superficie catastral y registral, a los cultivos o las edificaciones existentes, etc. Todo ello permitirá de forma previa a la firma del documento notarial prever la manera de solventar esas diferencias, y que el comprador tenga un conocimiento exacto de lo que realmente compra. Con anterioridad se hacía constar la referencia catastral en los documentos públicos, pero pocos eran los compradores que acudían a comprobar los datos que en el catastro constaban para tal referencia, y no pocas veces se han visto obligados a aceptar diferencias de superficies de las que no eran conocedores, y que a buen seguro hubieran modificado el precio de compra, o incluso hubieran determinado la no celebración del contrato. En definitiva, con la incorporación de la certificación catastral y la actividad notarial constando las diferencias entre el título y el catastro, el consentimiento de las partes será más verdadero.