

BLOQUE V. TEMA 3

EL CATASTRO INMOBILIARIO (II):

CONTENIDO.

BIENES INMUEBLES A EFECTOS CATASTRALES.

TITULARES CATASTRALES Y REPRESENTACIÓN.

DERECHOS Y DEBERES DEL TITULAR CATASTRAL.

ÓRGANOS COLEGIADOS EN EL ÁMBITO CATASTRAL: COMPOSICIÓN Y FUNCIONES.

1. CONTENIDO

- *El Catastro Inmobiliario se regula, esencialmente, en el TRLCI aprobado por **RDL 1/2004, de 5 marzo** y desarrollado por el **RD 417/2006, de 7 de abril**. Su ámbito de aplicación es todo el territorio nacional, sin perjuicio de lo previsto en los regímenes forales especiales vigentes en el País Vasco y Navarra.*
- El TRLCI define en el **art. 1** el **CATASTRO** como un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales tal y como se definen en la citada Ley.
- El **CONTENIDO** del catastro inmobiliario se regula en **art.3** del TRLCI
 - 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 de referencia de mercado, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral.
 - La certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características indicadas en el apartado anterior y obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, se incorporará en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por ley. Igualmente se incorporará en los procedimientos administrativos como medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles.
 - 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.

2.- BIENES INMUEBLES A EFECTOS CATASTRALES

2.1. DEFINICIÓN

- **Art.6.1 TR:** 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.
- **Art. 6.2 TR:** Tendrán también la consideración de bienes inmuebles:
 - Los elementos privativos en que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, sometidos al régimen especial de propiedad horizontal, junto con los locales en “pro indiviso” adscritos al uso exclusivo de su titular. (La atribución o reparto de elementos comunes a afectos de valoración que les corresponda).
 - Los BICE, **bienes inmuebles de características especiales**, que describiremos más adelante
 - Y el ámbito espacial de los **derechos de superficie y de concesión administrativa** sobre los bienes inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se hallen afectos, salvo que se den los supuestos previstos en las letras anteriores.

2.2. CONSTRUCCIONES.

- **Art.7.4 TR: Tienen consideración de construcciones:**
 - Los edificios, siempre que se encuentren unidos permanentemente al suelo.
 - Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce, excluyéndose en todo caso la maquinaria y el utillaje.
 - Las obras de urbanización y de mejora, y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos.
- Y no tienen consideración de construcciones:
 - aquellas obras de urbanización o mejora que reglamentariamente se determinen.
 - ni los tinglados o cobertizos de pequeña entidad.

2.3. REFERENCIA CATASTRAL COMO IDENTIFICADOR ÚNICO DE CADA BIEN INMUEBLE.

- **Art. 6.3 TR:** La referencia catastral es el identificador oficial, único y obligatorio de los bienes inmuebles. A cada bien inmueble se le asigna como identificador una referencia catastral, constituida por un código alfanumérico que permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro.

Dicha identificación deberá figurar en todos los documentos que reflejen relaciones de naturaleza económica o con trascendencia tributaria vinculadas al inmueble, conforme establece el Título V de la Ley.
- A través de la referencia catastral se proporciona una mayor seguridad jurídica a las personas que realicen contratos relativos a bienes inmuebles, y constituye una herramienta eficaz de lucha contra el fraude en el sector inmobiliario.

2.4. CLASES DE BIENES INMUEBLES A EFECTOS CATASTRALES

- **Art.6.4 TRLCI:** Los bienes inmuebles se clasifican catastralmente en urbanos, rústicos y de características especiales.
- **Art. 7.1 TRLCI** El carácter URBANO O RÚSTICO del inmueble dependerá de la naturaleza del suelo en que se encuentren.

SUELO NATURALEZA URBANA:

- **Art. 7.2 TRLCI** Se entiende por **suelo de naturaleza urbana**:
 - a. El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.
 - b. 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 ⁽¹⁾.
 - c. El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.
 - d. 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.
 - e. 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.
 - f. El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales.

¹ Art. 7.2.b modificado por la Ley 13/2015.

SUELO NATURALEZA RÚSTICA

- **Art. 7.2 TRLCI** Se entiende por **suelo de naturaleza rústica**
 - Aquel que no sea de naturaleza urbana conforme a lo dispuesto en la ley.
 - Ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales.

BIENES INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES (BICE)

- **Art. 8. TRLCI:** Los **bienes inmuebles de características especiales** constituyen un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligados de forma definitiva para su funcionamiento, configuran a efectos catastrales un único inmueble.
- Se consideran bienes inmuebles de características especiales los comprendidos, conforme al apartado anterior, en los siguientes grupos:
 - a) Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refino de petróleo, y las centrales nucleares.
 - b) Las presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.
 - c) Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.
 - d) Los aeropuertos y puertos comerciales.
- **Art. 23 RD417/06:** A efectos de su incorporación en el catastro, un BICE se entenderá como un único bien inmueble. En el citado artículo 23 **se agrupan** los BICE que lista el art. 8 del TRLCI en los siguientes grupos y subgrupos:
 - **Grupo A:**
 - **A.1:** Los destinados a la producción de energía eléctrica. No obstante, sólo se integrarán en este grupo los inmuebles destinados a la producción de energía eléctrica cuando, no estando incluidos en el Grupo B, superen los 10 MW de potencia instalada.
 - **A.2:** Los destinados a la producción de gas.
 - **A.3:** Los destinados al refino del petróleo.
 - **A.4:** Las centrales nucleares.
 - **Grupo B:**
 - Están integrados los embalses superficiales, incluido su lecho o fondo, la presa, la central de producción de energía eléctrica, el salto de agua y demás construcciones vinculadas al proceso de construcción.
 - En todo caso se exceptúan los destinados exclusivamente a riego.
 - **Grupo C:** Integran este grupo las autopistas, carreteras y túneles cuando, en cualquiera de ellos, se encuentre autorizado el establecimiento de peaje, de acuerdo con la legislación sectorial.
 - **Grupo D:**
 - **D.1:** Los aeropuertos.
 - **D.2:** Los puertos comerciales.

3.- TITULARES CATASTRALES Y REPRESENTACIÓN.

3.1. TITULARES CATASTRALES. ART.9

- **Art.9.1.** 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, la titularidad de alguno de los siguientes derechos:
 - Derecho de propiedad plena o menos plena.
 - Concesión administrativa sobre el bien inmueble o sobre los servicios públicos a que se halle afecto.
 - Derecho real de superficie.
 - Derecho real de usufructo.
- **Art.9.2.** Cuando la titularidad de un bien inmueble pertenezca “pro indiviso” a una pluralidad **de personas**, la titularidad catastral se atribuirá a la comunidad, y también tendrán la consideración de titulares catastrales cada uno de los comuneros, por su respectiva cuota”.
- **Art.9.3.** En el caso de que alguno de los derechos antes citados sea común a **dos cónyuges**, la titularidad catastral corresponderá a ambos y se atribuirá por mitad a cada uno de ellos, salvo que se justifique otra cuota de participación, cualquiera que sea el régimen económico al que esté acogido el matrimonio.
- **Art.9.4.** En caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

3.2. DIFERENCIA TITULAR CATASTRAL – SUJETO PASIVO IBI

- La Ley de los Presupuestos Generales del Estado (**LPGE**) para 2005, eliminó el orden de prelación entre los titulares, de tal manera que si sobre un mismo bien coinciden los titulares de varios de estos derechos se incorporarán todos ellos como titulares catastrales. Sin embargo, el orden de prelación se mantiene a efectos del IBI, y está recogido en el art. 61 del TRLRHL aprobado por RDL 2/2004:
- Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles:
 - De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.
 - De un derecho real de superficie.
 - De un derecho real de usufructo.
 - Del derecho de propiedad.
- La realización del hecho imponible que corresponda de entre los definidos en el apartado anterior por el orden en él establecido determinará la no sujeción del inmueble a las restantes modalidades en el mismo previstas

3.3. REPRESENTACIÓN

- **Art.9.5:** En cuanto a la representación de la titularidad, a efectos de sus relaciones con el Catastro, los titulares catastrales se regirán por las siguientes reglas:
 - a) Cuando concurren varios titulares catastrales en un mismo inmueble, éstos deberán designar un representante. A falta de designación expresa, se considerará como tal al que deba ostentar la condición de contribuyente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o, si existiera, preferentemente al sustituto del contribuyente.
Si concurrieran en esta condición una pluralidad de titulares, la representación recaerá en cualquiera de los comuneros, miembros o partícipes.
 - b) Cuando la titularidad catastral de los bienes inmuebles corresponda a los dos cónyuges, se presumirá otorgada la representación indistintamente a cualquiera de ellos, salvo que se produzca manifestación expresa en contrario.
 - c) En los demás supuestos, o cuando existiera una entidad sin personalidad, la representación se regirá por lo previsto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

4.- DERECHOS Y DEBERES DEL TITULAR CATASTRAL

4.1. DERECHOS.

- **Art 10.1 TR:** En sus relaciones con el Catastro Inmobiliario, los titulares catastrales ostentan los derechos reconocidos en **Art. 34 de la Ley General Tributaria 58/2003 LGT** con las especialidades previstas en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- Estos son, entre otros (art. 34 LGT):
 - Derecho a ser informado y asistido por la Administración tributaria sobre el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.
 - Derecho a utilizar las lenguas oficiales en el territorio de su comunidad autónoma, de acuerdo con lo previsto en el ordenamiento jurídico.
 - Derecho a ser tratado con el debido respeto y consideración por el personal al servicio de la Administración tributaria.
 - Derecho a ser informado, al inicio de las actuaciones de comprobación o inspección sobre la naturaleza y alcance de las mismas, así como de sus derechos y obligaciones en el curso de tales actuaciones y a que las mismas se desarrollen en los plazos previstos en esta Ley
- Entre las **particularidades incluidas en el TRLCI**:
 - **Art 52 TR:** El titular catastral podrá acceder a la información de los bienes inmuebles de su titularidad y a la información de datos no protegidos contenidos en el Catastro Inmobiliario.
 - **Art. 15 TR:** Podrá solicitar la baja en el Catastro Inmobiliario.

4.2. DEBERES.

- **Art. 10.2 TRLCI:** Los titulares catastrales tienen el deber de colaborar con el Catastro Inmobiliario, suministrándole cuantos datos, informes o antecedentes resulten precisos para su gestión, bien sea con carácter general o bien a requerimiento de los órganos competentes de aquel conforme a lo reglamentariamente establecido.

5.- ÓRGANOS COLEGIADOS EN EL ÁMBITO CATASTRAL: COMPOSICIÓN Y FUNCIONES.

- Los órganos colegiados en el ámbito catastral, que constituyen ejemplos patentes de concurrencia de los tres grandes grupos de Administraciones, esto es, la Estatal, la Autonómica y la Local, en una materia de interés común como es el Catastro Inmobiliario
- Los ÓRGANOS COLEGIADOS en materia de Catastro, están regulados en el **Art. 5 del TRLCI** y fundamentalmente en el **Título I del RDL 417/2006** que lo desarrolla, y se agrupan en 3 niveles:
 - **Ámbito nacional:** CSPI, CSCI, CTCC.
 - **Ámbito territorial (autonómico y provincial):** JTTCI, CTPI.
 - **Ámbito municipal:** Juntas Periciales Municipales del Catastro.

CONSEJO SUPERIOR DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA (Art. 3, 4 RD)

- **COMPOSICIÓN:**

Integrado por representantes de la Administración del Estado, de la Administración autonómica y local.

 - **Presidente**, el Secretario de Estado de hacienda y Presupuestos, que podrá delegar en el Vicepresidente.
 - **Vicepresidente**, el Secretario General de Hacienda.
 - **Secretario**, un funcionario de la Dirección General del Catastro con rango de Subdirector General o asimilado.

- FUNCIONES:
 - Análisis de los criterios generales que han de:
 - Regir la valoración catastral de los B.I.
 - Fundamentarse la colaboración con la CCAA y entidades locales.
 - Estudio de propuestas de modificación normativa en materia catastral y fiscalidad inmobiliaria.
 - Recibir resultados de la gestión de la Dirección General del Catastro y OCMI.

COMISIÓN SUPERIOR DE COORDINACIÓN INMOBILIARIA (Art. 5, 6 RD)

- COMPOSICIÓN:

Integrada por representantes de la Administración del Estado, de la Administración autonómica y local.

 - **Presidente:** Director General del Catastro, **quien podrá delegar en el Subdirector General de Valoración e Inspección.**
- FUNCIONES:
 - Proponer al Ministerio de Economía y H los módulos y criterios de valoración a efectos catastrales, de los b.i.
 - Aprobar los criterios marco de coordinación nacional de valores catastrales
 - Conocer el informe anual sobre el mercado inmobiliario.
 - Verificar coordinación de las Ponencias de valores cuyo ámbito comprenda más de una CA
 - Informe previo a la aprobación de las Ponencias de valores especiales cuyo ámbito comprenda más de una CA.

COMISIÓN TÉCNICA DE COOPERACIÓN CATASTRAL (Art. 7, 8 RD)

- COMPOSICIÓN:

Órgano colegiado de naturaleza administrativa dependiente de la DGC que, **presidido por el Director General del Catastro** o funcionario en quien delegue, está integrado por **6** representantes del citado centro directivo y otros **6** de la asociación de entidades locales de ámbito nacional con mayor implantación.
- FUNCIONES:
 - Estudio, asesoramiento y cooperación, en materia de gestión catastral y tributaria
 - Cooperación en el desarrollo de las fórmulas de colaboración en la gestión catastral y en la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que se establezcan.

JUNTAS TÉCNICAS TERRITORIALES DE COORDINACIÓN INMOBILIARIA (Art. 9-12 RD)

- **ÁMBITO:** Existirá una Junta Técnica en cada Delegación Especial de Economía y Hacienda, excepto en País Vasco y Navarra.
- COMPOSICIÓN:

Integrada por representantes de la Administración del Estado, de la Administración autonómica y local del ámbito de la correspondiente Delegación Especial de Economía y Hacienda.

 - **Presidente,** el Delegado especial de Economía y Hacienda, quien podrá delegar en el Gerente Regional del Catastro.
- FUNCIONES:
 - Recibir informe anual sobre el mercado inmobiliario
 - Formular las propuestas coordinadas de valores de su ámbito, para elevarlas a la Comisión Superior.
 - Verificar las Ponencias de valores se ajustan a los criterios de coordinación
 - Coordinar e informar previamente a la aprobación de las Ponencias

CONSEJOS TERRITORIALES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA (Art. 13-15 RD)

- **ÁMBITO:** Existirá un Consejo Territorial de la propiedad inmobiliaria en cada Delegación Especial de Economía y Hacienda, que ejercerá sus competencias en el ámbito territorial de aquella.

En las Delegaciones de Economía y Hacienda de Madrid y Barcelona existirán dos Consejos Territoriales, cuyas competencias se extenderán a los municipios que se determinen mediante Orden del Ministerio de Economía y Hacienda.

- **COMPOSICIÓN:**

Integrado por representantes de la Administración del Estado, de la Administración autonómica y local incluidos en el área de competencia del respectivo Consejo.

- **Presidente**, el Delegado especial de Economía y Hacienda, salvo los de Madrid y Barcelona que será presididos por los respectivos alcaldes.

- **FUNCIONES:**

- Informar los proyectos de convenios de colaboración en materia catastral.
- Aprobar las Ponencias de valores en caso de delegación de la DGC.
- Informar ponencias especiales.

JUNTAS PERICIALES MUNICIPALES DEL CATASTRO (Art. 16-17 RD)

- La reforma del TRLCI ha suprimido el carácter obligatorio de las Juntas Periciales **Municipales del Catastro** (art.5 TRLCI)

- **COMPOSICIÓN:**

Puede existir una Junta Pericial en cada municipio, presidida por su Alcalde, de la forma parte un funcionario, preferentemente de la especialidad agrícola o forestal de la Gerencia.

- **FUNCIONES:**

- Cuando lo soliciten las Gerencias o Subgerencias del Catastro, desempeñarán funciones de asesoramiento y apoyo en los trabajos de identificación de linderos, calificación y clasificación de las fincas rústicas y su titularidad.