



Informe monográfico “La realidad catastral en España, desde la perspectiva del Defensor del Pueblo”

La oficina del Defensor del Pueblo formula 42 recomendaciones para mejorar el funcionamiento del Catastro

- *Se han enviado cuestionarios a 51 gerencias y se han hecho 22 visitas presenciales*
- *La Institución recomienda que se vuelquen los esfuerzos de la inspección en la investigación de fincas que actualmente no tienen titular (726.156 en 2010), pues esto significa que no tributan*
- *La insuficiente dotación de personal, causa de los retrasos en la resolución de procedimientos*
- *Crece las quejas relacionadas con las valoraciones catastrales*

Madrid. 13/03/2012. La oficina del Defensor del Pueblo, que dirige María Luisa Cava de Llano, ha elaborado el informe monográfico “La realidad catastral en España, desde la perspectiva del Defensor del Pueblo”. El catastro es un organismo dependiente del Estado, cuya base de datos constituye un elemento fundamental para la gestión de diversas figuras tributarias de la Hacienda Pública.

Para la realización del informe, la Institución ha recogido información a partir de las investigaciones realizadas en la tramitación de las quejas ciudadanas. Además, se han enviado cuestionarios a 51 gerencias y se han realizado 22 visitas presenciales.

Este monográfico está motivado por el profundo proceso de transformación vivido por el Catastro en los últimos años –que aún no ha terminado- y por el continuo crecimiento del número de quejas ciudadanas. La intención de la Defensoría es contribuir a mejorar las relaciones entre los ciudadanos y el Catastro, buscando un equilibrio entre la eficacia de su funcionamiento y la garantía de los derechos de estos últimos.

El informe hace un repaso de la evolución histórica del Catastro y la regulación básica que lo rige, para centrarse posteriormente en el estudio de su funcionamiento y en el análisis de los procedimientos catastrales.



Como resultado, se han formulado 42 recomendaciones, dirigidas la Dirección General del Catastro y a la Secretaría de Estado de Hacienda y Presupuestos, con la pretensión de que el Catastro mejore su servicio y lo haga más accesible a los ciudadanos.

Dotación de personal

Una de las deficiencias detectadas, a juicio de la Institución, es la insuficiente dotación de personal, una circunstancia que se encuentra detrás de los retrasos en la resolución de procedimientos. Según se pudo comprobar, las bajas médicas por enfermedad no se cubren. Tampoco las bajas por maternidad o paternidad. Además, existe una tendencia cada vez mayor a la amortización de plazas. De esta forma, si las vacantes representan hoy un 9% del personal del Catastro, en breve este porcentaje será muy superior.

Por ello, la oficina del Defensor del Pueblo considera que, o bien se ralentiza el proceso de transformación en el que se encuentra inmerso el Catastro, o bien se asigna el personal suficiente para llevarlo a cabo.

Sede electrónica

A pesar del enorme esfuerzo realizado para poner en marcha la Sede Electrónica del Catastro, la Institución del Defensor del Pueblo considera que se han primado los aspectos técnicos sobre los jurídicos. Ello está creando situaciones de inseguridad jurídica, puesto que la actual configuración de la sede electrónica permite que actos de trámite del procedimiento, adoptados sin ninguna garantía, se conviertan en actos firmes, sin procedimiento que los ampare. De esta forma, las modificaciones de los datos catastrales aparecen como firmes en la sede electrónica, antes de que finalice el procedimiento para la adopción del acto que da legitimidad a dichos datos por quien tiene la competencia atribuida para ello y de que se notifique a las partes, lo que posibilita que sean utilizados con fines espurios por quien no ostenta derechos legítimos, al amparo de la apariencia creada.



Inspección

Por otra parte, la Institución recomienda que se vuelquen los esfuerzos de la inspección en la investigación de fincas que actualmente no tienen titular, pues esto significa que no tributan. De la información obtenida a través de los más de 50 cuestionarios que cumplimentaron las gerencias, se desprende que en el año 2010 existían 726.156 bienes inmuebles sin titular, lo que quiere decir que no hay un sujeto pasivo que tribute por los mismos. La Administración debe insistir en reducir este número, ya que las fincas o bien pertenecen a la Hacienda Pública, o tienen un dueño que debe tributar por ellas.

Valor catastral

El informe monográfico estudia con detalle el procedimiento de valoración catastral, valor que se toma como base de muchos impuestos. El valor catastral se asigna a todos los inmuebles partiendo de los fijados en las ponencias de valores, que se aprueban por la Dirección General del Catastro y tienen categoría normativa. Los valores se adoptan con referencia al mercado, pero el concepto “valor de mercado” entendido como un reflejo de la realidad socioeconómica, es un dato variable y dinámico que no casa bien con el estatismo de los procedimientos administrativos que tienen vocación de perdurar. Por ello, el procedimiento para la aprobación del valor catastral y sus actualizaciones se alzan, a juicio de la Defensoría, como el principal escollo para que los ciudadanos comprendan la actividad de la Dirección General del Catastro. A lo largo de 21 años de la aplicación de la Ley de Haciendas Locales el incremento de los valores catastrales asciende a un 57,19% de revalorización automática.

Para el Defensor del Pueblo, el hecho de que el valor catastral se fije de forma unilateral por la Administración y que su desvirtuación precise de la impugnación por los interesados (lo que supone un coste importante para el ciudadano) así como el hecho de que los criterios para su cálculo sean genéricos y se establezcan de manera unitaria para todo el territorio nacional, provoca su alejamiento de los principios de justicia tributaria. Por ello, la asignación de los valores individuales a los bienes inmuebles debería ofrecer suficiente motivación y garantías para que el interesado pueda impugnarlo y defender sus derechos constitucionales.



Así las cosas, en opinión de la Institución, la valoración catastral debe ser un sistema reglado, masivo, estable e independiente de la coyuntura de mercado. En este sentido, se han recibido numerosas quejas ciudadanas que denuncian que se ha incorporado una dinámica mercantil a las valoraciones, cuando lo cierto es que existen grandes diferencias entre poblaciones limítrofes, debido a factores como la existencia de polígonos industriales, la cercanía de infraestructuras de comunicación, actividad comercial, etc. La actividad frenética del mercado inmobiliario en la última década ha provocado la aprobación de ponencias de valores basadas en estudios de mercado insuficientes, ocasionando la nulidad de las mismas. Pese a ello, la Dirección General de Catastro no ha rectificado dichas ponencias, sin tener en cuenta las denuncias ciudadanas y municipales, hasta que se han estimado por sentencia firme, cuya tardanza ha incrementado el perjuicio para todos.

Otro problema detectado es que la actual situación del mercado inmobiliario puede producir que algunos valores catastrales se encuentren fuera del límite legalmente fijado. De esta forma, aquellos valores asignados tras una ponencia que tomó las muestras en un mercado alcista como era el de 2007, se encuentran fuera de dicho límite. Además, en un mercado a la baja, los nuevos valores catastrales no tienen margen suficiente para absorber la pérdida de valor de los inmuebles. Ello ha sido objeto de numerosas quejas y ha dado lugar a que se plantee a la Dirección General del Catastro y a la Federación de Municipios y Provincias (FEMP), la necesidad de establecer alguna reducción en el valor catastral.

Recomendaciones

Se han realizado 42 recomendaciones relativas a cuestiones generales, al personal de gerencias y subgerencias, al funcionamiento de las oficinas y a la tramitación de los procedimientos catastrales. Estas resoluciones se han dirigido a la Dirección General del Catastro y a la Secretaría de Estado de Hacienda y Presupuestos.

El informe íntegro puede consultarse en: www.defensordelpueblo.es