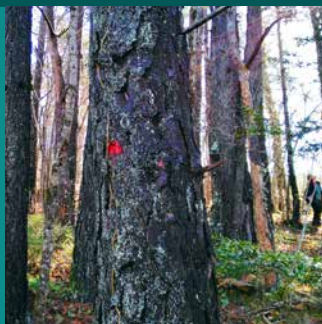




XXXVIII JORNADA TÈCNIC SILVÍCOLES

EMILI GAROLERA

16 d'abril - 4 de juny
de 2021



CONSORCI FORESTAL
DE CATALUNYA

DONANT VALOR
AL BOSC



Edita: Consorci Forestal de Catalunya

Coordinació de les jornades i del llibre:

Josep M. Tusell - Enginyer de Forests, CFC

Mario Beltrán - Enginyer de Forests, CTFC

Adrián Monserrate - Enginyer de Forests, CFC

Disseny i maquetació: MHÀ, estudi gràfic

ISBN: 978-84-09-31652-6

DL: GI 734-2021

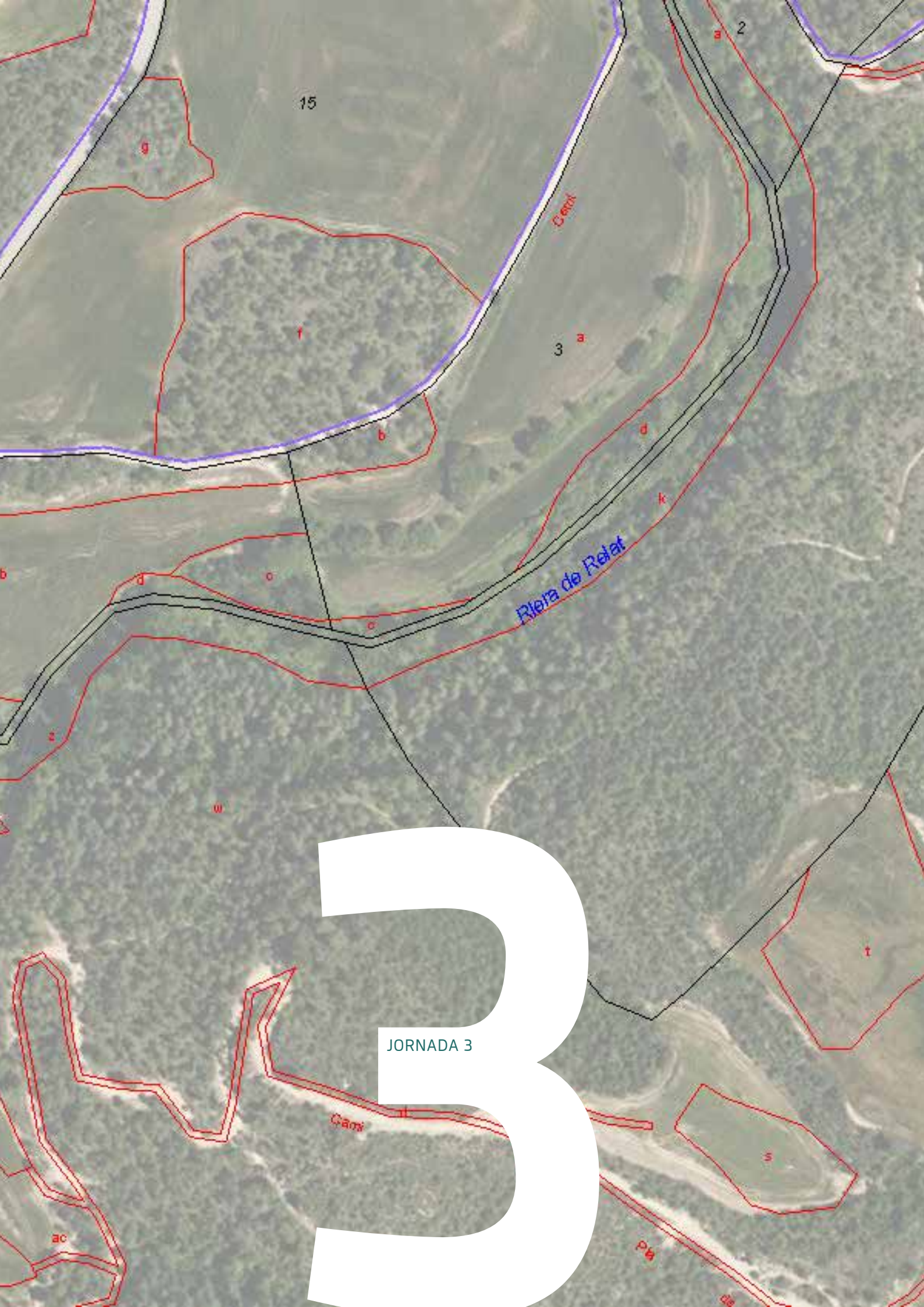
Edició: maig 2021

Cita bibliogràfica: Tusell, J. M.; Beltrán, M.; Monserrate, A. (Coords.), 2021

XXXVIII Jornades Tècniques Silvícoles Emili Garolera. Consorci Forestal de Catalunya.

Santa Coloma de Farners. 112 pàg. ISBN: 978-84-09-31652-6

	5
Presentació Josep M. Tusell i Armengol	6
J1_Desembosc per canals a la Garrotxa en el marc del projecte Life BIORGEST Joaquim Avellà Bonet Teresa Cervera Zaragoza Noemí Palero Moreno Joan Montserrat Reig	18
J2_La invasió de la papallona del boix (<i>Cydalima perspectalis</i>) i els seus efectes a Catalunya Míriam Sangerman Vidal Pedro Carballal Haire Joan Montserrat Reig	32
J3_Com tenir la meva finca correctament definida al cadastre? Carmen Giménez Gómez Eduard Estevez Álvarez Joan Vila Senent Pere Frigola i Vidal	44
J4_La Restauració Hidrològica Forestal, és història o futur? Jesús Fernández Rodríguez Joaquim Garcia Codina Montserrat Solanelles Ubach Andreu González Moreno Hèctor Pipió Gelabert	58
J5-1_ Resultats de l'experiència del ratllat mecanitzat en el marc del projecte GOSUBER Adrián Monserrate Antón	
J5-2_Noves oportunitats de negoci del sector surer Maria Verdum i Virgos Patrícia Jové Martín Albert Hereu Marès	74
J6_ Resultats de l'aplicació al Mediterrani sub-humit català d'una silvicultura adaptativa amb criteris d'arbre individual i de silvicultura naturalística Jaime Coello Gómez Míriam Piqué Nicolau Mario Beltrán Barba Lídia Guitart Xarpell Noemí Palero Moreno Jordi Vigué Ruaix Joan Rovira Blanco	86
J7_Introducció del cable aeri a Catalunya Gerard Alcoverro Poch Gianni Picchi Francesc Cano Ibáñez	98
J8_Canvi d'espècie: el cas de castanyedes amb decaïment i la reconversió en plantacions de coníferes de valor Josep M. Tusell i Armengol Diego Almenar Subirats Jordi Galofré Gras Xavier Llosa Cufí	



15

2

3

Rleja de Relat

JORNADA 3

3

Com tenir la meva finca correctament definida al cadastre?

Carmen Giménez Gómez. Gerent Territorial, Gerència Territorial del Cadastre a Girona.

Eduard Estevez Álvarez. Cap de secció de Normalització, Gerència Territorial del Cadastre a Girona.

Joan Vila Senent. Cap de Servei de Coordinació de Processos
Cadastrals, Gerència Territorial del Cadastre a Girona.

Pere Frigola i Vidal. Cap d'Àrea d'Inspecció, Gerència Territorial del Cadastre a Girona.

Cita bibliogràfica: Giménez, C., Estevez, E., Vila, J., Frigola, P. 2021. Com tenir la meva finca correctament definida al cadastre?
A: Tusell, J. M., Beltrán, M., Monserrate, A. (eds). XXXVIII Jornades Tècniques Silvícoles Emili Garolera. Pp: 32-43. ISBN: 978-84-09-31652-6

Resum _ Aquest article fa un repàs de la normativa bàsica cadastral, la definició, contingut cadastral i classes d'immobles, de les funcions cadastrals i de les obligacions dels titulars cadastrals. Sobre la relació del Cadastre amb el Registre de la Propietat es comenta l'assistent gràfic de la Seu Electrònica del Cadastre (SEC), les inscripcions amb l'informe de validació gràfic alternatiu (IVGA) i la coordinació registral amb el Cadastre.

A més, es repassen els procediments i tipus d'expedients cadastrals, la declaració dels expedients de canvi de titularitat i, també, la utilització de l'assistent de declaracions de la SEC. Finalment, es comenta la correcció de límits de les finques forestals, la incorporació dels límits municipals oficials aprovats, així com la valoració cadastral de les finques forestals.

Introducció

El Cadastre està de moda, i es constata que la informació que en ell hi consta cada cop té més rellevància, donada per l'ús massiu que d'aquesta informació en fan cada cop més usuaris.

La participació de la Gerència del Cadastre de Girona a les XXXVIII Jornades Tècniques Silvícoles Emili Garolera té per objecte donar a conèixer els instruments que proporciona el Cadastre, com a infraestructura d'informació del territori al servei de la ciutadania i les administracions públiques per a consultar i descar-

regar informació i modificar i actualitzar la descripció de tota classe de finques i, en particular, de les finques forestals.

La titularitat cadastral i la descripció física correcta de les parcel·les contribueixen a garantir la seguretat jurídica imprescindible sobre la qual es basen les actuacions en el territori rural.

Una comprovació de la descripció de les finques al Cadastre contribuirà a posar de manifest la validesa de les dades consultades o la necessitat de la seva actualització i a assegurar que la descripció dels béns immobles i la seva valoració està actualitzada. Aquesta comprovació



dona garantia jurídica a les persones titulars i, al mateix temps, assegura que la informació cadastral estigui, tal i com disposa la Llei del Cadastre Immobiliari, al servei dels principis de generalitat i justícia tributària, contribuint a la seguretat jurídica en el tràfic immobiliari.

A l'àmbit de la informació cadastral, les finques forestals tenen unes característiques pròpies referides a l'assignació de productes, valoracions i exempcions que són objecte d'anàlisi.

Què és el Cadastre?

El Cadastre Immobiliari és un registre administratiu, dependent del Ministeri d'Hisenda, en el qual es descriuen els béns immobles rústics, urbans i els de característiques especials, tal i com es defineixen al Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, que aprova el Text Refós de la Llei del Cadastre Immobiliari. La informació cadastral està al servei dels principis de generalitat i justícia tributària i d'assignació equitativa dels recursos públics i, per aquest fi, el Cadastre Immobiliari està a disposició de les polítiques públiques i de la ciutadania que requereixi informació sobre el territori.

Un bé immoble, en la definició cadastral, és una parcel·la o porció de sòl d'una mateixa naturalesa, situada dins d'un terme municipal, tancat per una línia poligonal que delimita l'àmbit espacial de propietat d'una persona titular o de vàries en pro indivís.

El Cadastre assigna a cada bé immoble un identificador únic, la seva referència cadastral, que permet situar-lo inequívocament a la cartografia oficial del Cadastre. Com a registre o base de dades, el Cadastre inclou la descripció cadastral dels béns immobles detallant les característiques físiques, jurídiques i econòmiques, entre les quals es troben la seva localització, referència cadastral, superfície, ús, cultiu, representació gràfica, valor de referència de mercat, valor cadastral i titularitat cadastral (*Figura 1*).

La finalitat bàsica del Cadastre és de caràcter tributari, proporcionant la informació necessària per a la gestió, recaptació i control de diverses figures impositives de les administracions estatal, autonòmica i local (*Figura 2*). A banda de la funció tributària, en els últims anys hi ha hagut un increment de la demanda d'informació cadastral per part de les administracions, ciutadania i empreses.



Figura 1. Esquema descriptiu del Cadastre Immobiliari.

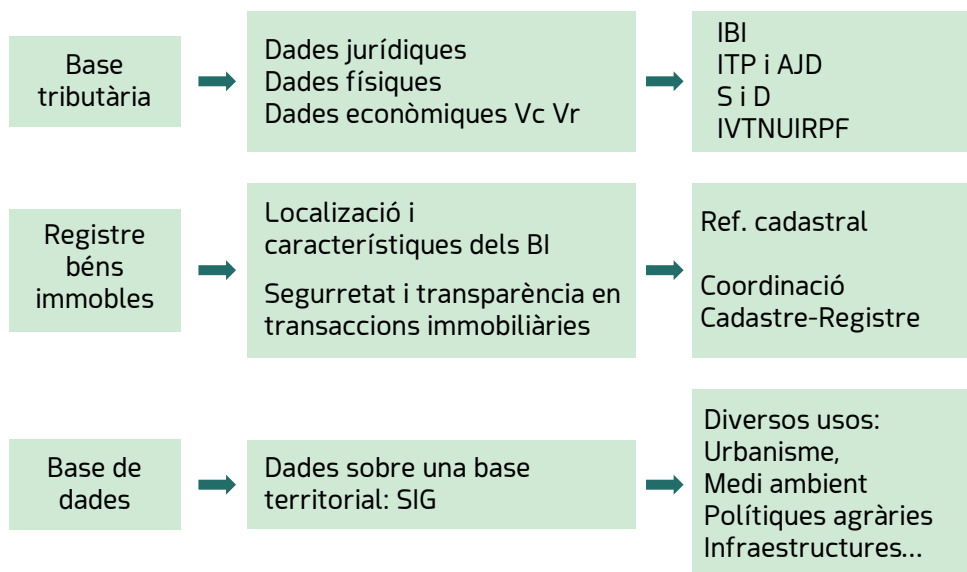


Figura 2. Esquema funcional del Cadastre Immobiliari.

El Cadastre és multifuncional i actua per llei de manera coordinada amb el Registre de la Propietat, contribuint a proporcionar garantia jurídica en el tràfic immobiliari mitjançant la incorporació de la referència cadastral en tots els documents objecte d'inscripció en el Registre de la Propietat, que afectin els actes o negocis relatius al domini i altres drets sobre els béns immobles.

La informació cadastral té altres usos jurídics, ja que aporta protecció al mercat immobiliari davant la compra de finques inexistents o amb característiques que no s'ajusten a la realitat. La informació cadastral també serveix per a la gestió d'ajudes públiques per part les administracions públiques gestores o en l'àmbit de la justícia gratuïta, per la comprovació de la inexistència de propietats.

Un exemple important és el Sistema d'Informació Geogràfica de Parcel·les Agrícoles (SIGPAC), el qual permet identificar les parcel·les declarades per a l'activitat agrícola i gestionar el règim d'ajudes relacionat amb les superfícies cultivades.

També té altres utilitzacions en matèria de planificació del territori i urbanisme, en procediments d'expropiacions, en la gestió de serveis públics i per al desenvolupament de polítiques forestals, etc.

La política pública avança en la difusió de la informació cadastral envers els seus destinataris amb l'objectiu de què la societat percebi la informació cadastral més com a una oportunitat que no com a una càrrega que implica una obligació. Aquesta facilitat per accedir a la informació suposa per a la ciutadania un estalvi de tràmits, terminis i desplaçaments innecessaris. Actualment, es disposa d'un ampli conjunt de serveis web d'actualització i consulta de la informació cadastral.

Cadastre i Registre de la Propietat

L'assistent gràfic del Cadastre

La Seu Electrònica del Cadastre (SEC) ens permet descarregar gran varietat d'informació cadastral, tant cartogràfica com alfanumèrica. Entrant a la SEC a través d'internet (Figura 3), podem accedir a l'assistent gràfic, que a banda de descarregar informació ens permet dibuixar Representacions Gràfiques Alternatives (RGA) en cas que la cartografia cadastral no ens sembli prou correcta, o vulguem modificar-la amb motiu d'immatriculacions o parcel·lacions (unió, divisió, reparcel·lació o esmena de finques).

Bienvenido a la Sede Electrónica del Catastro

usuar registrat

DESTACATS
Nou Assistent Comunicació CADASTRE CIUTADÀ
Editor d'parcel·lari cadastral. Com funciona?
Informe Validació Gràfica a través del visor

EL MEU CADASTRE
Immobles Expedients Notificacions

TRÀMITS DAVANT CADASTRE
Declaracions, recursos, sol·licituds ... Confrontado i descàrrega de documents

DIFUSIÓ DE DADES CADASTRALS
Descàrrega d'informació cartogràfica i alfanumèrica, serveis web, formats INSPIRE, dades estadístiques

VALIDACIONS GRÀFIQUES
Informe de validació gràfica de parcel·lari i informe d'ubicació de construccions

ACORDS, ANUNCIS I EDICTES EN LA SEC
Relatius a procediments cadastrals de valoracions col·lectives

ASSISTENT COMUNICACIÓ CADASTRE CIUTADÀ
Aquesta eina us ajudarà a canalitzar la comunicació amb el Cadastre segons les seves necessitats

Figura 3. Portada web de la Seu Electrònica del Cadastre.

Es tracta d'una eina molt útil i dinàmica. Anem a veure les seves funcionalitats.

Per a descarregar informació gràfica

- Accedim a l'assistent gràfic, ens submergem a la cartografia cadastral i cerquem la parcel·la que ens interessa. Podem arribar-hi per mitjà de la referència cadastral, pel nom i número del carrer, etc. o simplement navegant per la cartografia. Un cop localitzem la parcel·la, només cal pulsar sobre ella i se'ns ofereix tota mena d'informació gràfica de la mateixa.
- Si volem descarregar la cartografia d'una o diverses parcel·les, l'assistent gràfic ens ho facilita (Figura 4). Només seleccionant les parcel·les i prement el botó de descàrrega ens oferirà obtenir-la en diferents formats.

Per a dibuixar RGA

- L'assistent ens proporciona unes eines senzilles per a dibuixar les línies de divisió de les parcel·les, o bé unir diverses parcel·les, etc. Si triem l'opció "Esmenar", ens crearem uns fulls de "conformitat dels confrontants" que, signats pels propietaris afectats per a la RGA, es poden incorporar a l'expedient de sol·licitud a Cadastre i agilitzen enormement el tràmit de modificació de les bases de dades cadastrals.

Inscripció de la Representació Gràfica Alternativa

Un cop tenim la nostra RGA dibuixada, el pas següent és validar-la a la SEC, és a dir, comprovar que el conjunt de finques afectades correspon exactament al conjunt de finques proposades, sense que ni sobri ni falti res. Podem imaginar que les finques afectades són en conjunt una peça d'un puzzle. Llavors, el conjunt de finques proposades haurà de tenir una mida i forma que encaixi exactament al buit deixat per la peça de puzzle que hem extret, és a dir la forma i mida de la peça de puzzle inicial. Si es compleix aquesta condició obtindrem de la SEC un Informe de Validació Gràfic Alternatiu (IVGA) positiu, en cas contrari l'IVGA serà negatiu.

Aquest IVGA, que té format PDF, incorpora un Codi Segur de Verificació (CSV), de 16 dígit, que permetrà a qualsevol agent que intervingui en el tràfic immobiliari (notaria, oficina del registre, ...) comprovar la veracitat de l'informe i sobreposar-lo a la cartografia cadastral. Així evitem haver d'enviar o transportar arxius informàtics. La informació sempre està disponible al Cadastre, i és accessible mitjançant el CSV.



Figura 4. Detall de les funcions de consulta i descàrrega de l'assistent gràfic.



Figura 5. Portada d'un Informe de Validació Gràfic Alternatiu, en aquest cas amb resultat positiu.

La coordinació de finques registrals amb el Cadastre

La Llei 13/2015, de 24 de juny, de Reforma de la Llei Hipotecària aprovada per Decret de 8 de febrer de 1946 i del text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, estableix que la base per a la coordinació entre Cadastre i Registre de la Propietat és la cartografia cadastral.

Aquesta llei 13/2015 estableix que la descripció de les finques al Registre de la Propietat s'ha de fer mitjançant la seva representació gràfica georeferenciada. De forma obligatòria en cas

d'immatriculacions i parcel·lacions i en la resta dels casos de forma voluntària.

Des del moment en què s'incorporen al Registre de la Propietat les dades gràfiques cadastrals, la delimitació, ubicació i superfície de la parcel·la passen a considerar-se certes a tots els efectes legals. Si calgués la modificació de la cartografia cadastral, les persones interessades poden aportar una RGA georeferenciada, que servirà per actualitzar el Cadastre, un cop hagi passat certes validacions gràfiques i tècniques.

De forma resumida el procediment de coordinació Cadastre i Registre és el següent (Figura 6):

- La persona interessada aporta al Registre:
 - _ Una certificació cadastral que reflecteix l'estat actual de la finca al Cadastre.
 - _ O bé una RGA que expressa com creu aquesta persona que hauria de ser la cartografia cadastral.
- El Registre valora la representació gràfica aportada i si li sembla correcta la comunica al Cadastre, perquè, si és el cas, modifiqui les seves bases de dades.
- Cadastre comunica al Registre que ja ha modificat la informació a la seva base de dades, de forma que ara la representació gràfica de la finca coincideix amb la que li ha fet arribar el Registre.
- El registrador declara la finca coordinada entre Cadastre i Registre. És a dir, que les seves dades de delimitació, ubicació i superfície coincideixen en ambdós casos.

PROCEDIMENT DE COORDINACIÓ

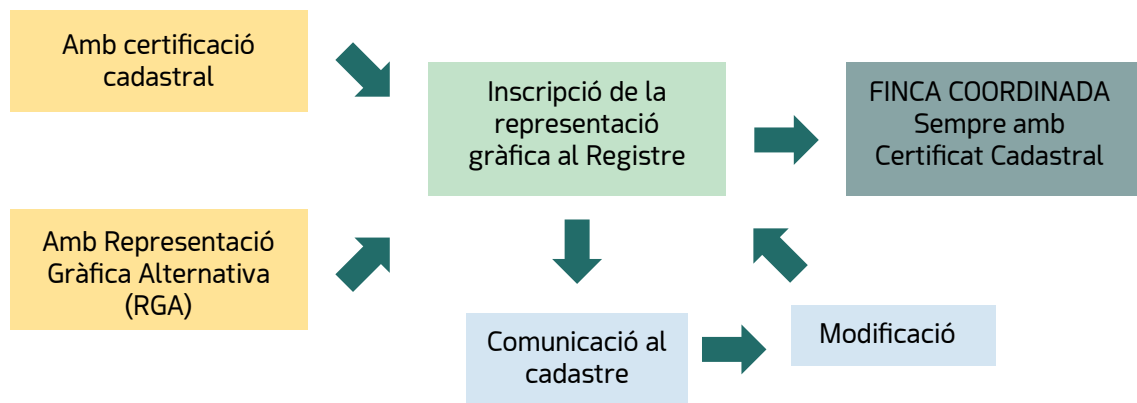


Figura 6. Esquema del procediment de coordinació entre el Cadastre i el Registre de la Propietat.

La SEC proporciona al personal tècnic i a la ciutadania les eines informàtiques per crear una RGA o bé per a comprovar si una RGA ja creada és positiva (les finques proposades encaixen exactament al buit que deixen les finques inicials), o si en cas contrari és negativa. En el moment actual, per obtenir un IVGA positiu cal que aquest encaix geomètric sigui molt precís.

Per evitar aquesta rigidesa i tanta precisió, el 7 d'octubre de 2020 s'ha publicat al BOE una resolució conjunta del Cadastre i Registre de la Propietat que vol flexibilitzar aquest encaix. En aquesta resolució s'introdueix el concepte "identitat de la parcel·la", que ve a dir que l'equivalència entre la parcel·la o conjunt de parcel·les inicial i la seva RGA que es vol validar, es mantindrà encara que el perímetre extern del conjunt proposat no sigui exactament equivalent al de les finques inicials. S'estableixen unes toleràncies gràfiques, que si es respecten, permeten obtenir una RGA positiva, encara que les geometries del conjunt inicial i proposat no siguin idèntiques.

El programa dibuixarà internament dues paral·leles a banda i banda del perímetre de la parcel·la que figura al Cadastre (*Figura 7*). Les paral·leles distaran de la línia central:

- 0,5 m a cada banda en urbana.
- 2,0 m a cada banda en rústica.

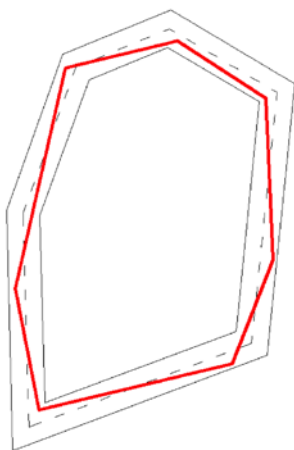


Figura 7. Esquema de la valoració geomètrica dels límits de parcel·la.

Si la finca aportada en un nou IVGA (en vermell) queda dintre de la zona compresa entre les dues paral·leles, es considerarà que es manté la identitat gràfica, i no caldrà modificar la cartografia cadastral.

Els canvis de titularitat cadastral

Procediments d'incorporació

Les funcions de formació i manteniment del Cadastre Immobiliari s'exerceixen per la Direcció General de Cadastre, bé directament, bé a través de diverses fórmules de col·laboració, mitjançant convenis amb ajuntaments, diputacions provincials i altres entitats i corporacions públiques, tal com assenyala l'article 4 del text refós de la Llei de Cadastre Immobiliari, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2004.

L'article 11 d'aquesta llei estableix l'obligatorietat de la incorporació i els tipus de procediments. La incorporació dels béns immobles en el Cadastre Immobiliari, així com de les alteracions de les seves característiques, que comportarà, si escau, l'assignació de valor cadastral, és obligatòria i es pot estendre a la modificació de totes les dades que siguin necessàries perquè la descripció cadastral dels immobles afectats concordi amb la realitat.

La incorporació es realitzarà mitjançant els procediments de Declaracions, comunicacions i sol·licituds, Esmena de discrepàncies i rectificació, Inspecció cadastral o Valoració.

Declaració

Una declaració cadastral és el document pel qual es posa en coneixement del Cadastre que s'ha produït una modificació a l'immoble que afecta a la seva descripció cadastral. És obligatori formalitzar la declaració per part de les persones titulars quan es duguin a terme els següents fets, actes o negocis:

- Noves construccions (i l'ampliació, rehabilitació, reforma, demolició o enderrocament de les ja existents, ja sigui parcial o total), modificacions d'ús i canvis de classe de cultiu o aprofitament, segregacions, divisions o agrupacions i l'adquisició de la titularitat.

El termini per a declarar és de 2 mesos des del dia següent al fet, acte o negoci objecte de declaració, amb ús preferent de la SEC.

Esmena de discrepàncies

Té per objecte la modificació de dades cadastrals quan l'Administració té coneixement de la falta de concordança entre la descripció cadastral dels béns immobles i la realitat immobiliària i el seu origen no es degui a l'incompliment de l'obligació de declarar o comunicar.

s'haurà de donar audiència al titular cadastral actual.

- *La finca registral no apareix al cadastre.* S'haurà de donar d'alta i serà necessari un aixecament topogràfic i la conformitat de tots els titulars cadastrals afectats per la ubicació de la nova finca en la cartografia cadastral.

Qüestions de titularitat

La incorporació de la titularitat correcta al Cadastre és obligatòria, i si l'adquisició no ha estat objecte de comunicació per part de les notaries o les oficines del registre, l'adquirent ha de presentar la corresponent declaració. Sovint es donen casos en què la titularitat no està actualitzada, com ara quan:

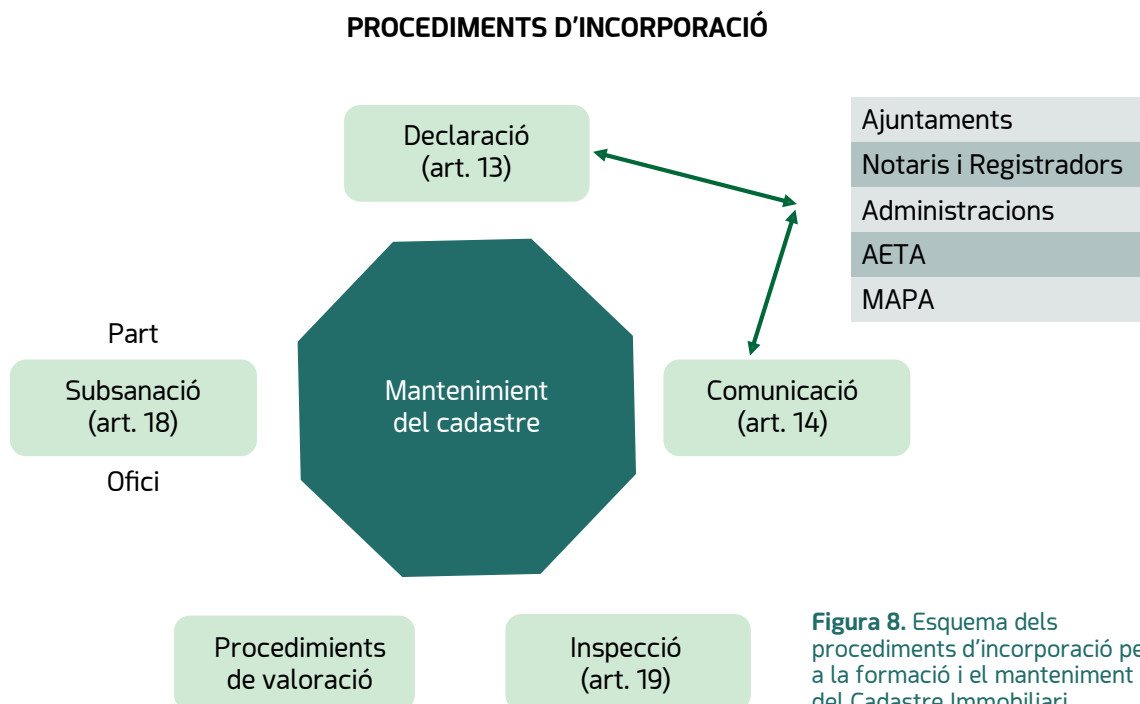
- **No apareixen totes les persones propietàries a la titularitat cadastral.** S'ha de presentar una sol·licitud per corregir la titularitat aportant la documentació acreditativa.
- **La persona propietària d'una finca registral no apareix al cadastre,** amb dos casos freqüents:
 - *Al Cadastre la finca consta amb una altra titularitat.* S'ha de presentar la sol·licitud juntament amb el títol acreditatiu, però

- **El titular cadastral d'una finca manifesta que no n'és el titular.** Ha de presentar la sol·licitud de baixa de titularitat.

Assistent de declaracions a la SEC

La publicació de l'Ordre HAC/1293/2018, de 19 de novembre, per la qual s'aprova el model de declaració d'alteracions cadastrals dels béns immobles i es determina la informació gràfica i alfanumèrica necessària per a la tramitació de determinades comunicacions cadastrals, ha suposat un important canvi en la tramitació de les declaracions cadastrals derivada de les novetats introduïdes, que afecten tant a la documentació que ha d'acompanyar les declaracions cadastrals com a la tramitació interna de les mateixes.

Aquests canvis incideixen favorablement en la ciutadania, eviten la presentació de documents



originals i redueixen les càrregues associades a la presentació de les declaracions. A la SEC s'ha implementat un assistent per a la confecció i presentació de declaracions cadastrals que facilita la confecció de les declaracions permetent, a més, la seva presentació telemàtica.

També s'ha incorporat la possibilitat de declarar, conjuntament en un únic model, alteracions que afecten immobles ubicats a diferents municipis i províncies i, per tant, gestionats per diferents agents col·laboradors i Gerències Territorials del Cadastre.

Actualització dels límits de les finques i valoració cadastral

Com hem anat veient fins ara, el Cadastre té un pes important com a gran base de dades útil per a multituds de tràmits, propòsits i projectes, sent l'objectiu tenir les dades completes de les finques actualitzades en tot moment.

A la rústica, el primer pas bàsic és conèixer o trobar els límits reals de les finques sobre el

terreny per a poder incorporar-los correctament al Cadastre i, a la vegada, actualitzar totes les dades cadastrals jurídiques i/o descriptives (per exemple el contingut dels IOF, etc.).

Els identificadors cadastrals

Quan parlem de finques rústiques, i en particular de finques forestals, cal que sapiguem identificar-les correctament i distingir els tipus de referències cadastrals, així com el lèxic o vocabulari habitual que s'empra per anomenar-les. Així doncs parlem de la Referència Cadastral com a l'identificador oficial i obligatori dels béns immobles. Consisteix en un codi alfanumèric que és assignat pel Cadastre de manera que tot immoble ha de tenir una única referència cadastral que permeti situar-ho inequívocament a la cartografia cadastral (*Figura 9*).

També és important saber que **una finca registral té una referència cadastral**, però pot tenir més referències cadastrals si està dividida per camins, per torrents, per una expropiació, etc. Al contrari, una **referència cadastral equival a una finca registral** i no hauria de tenir mai diverses finques registrals.

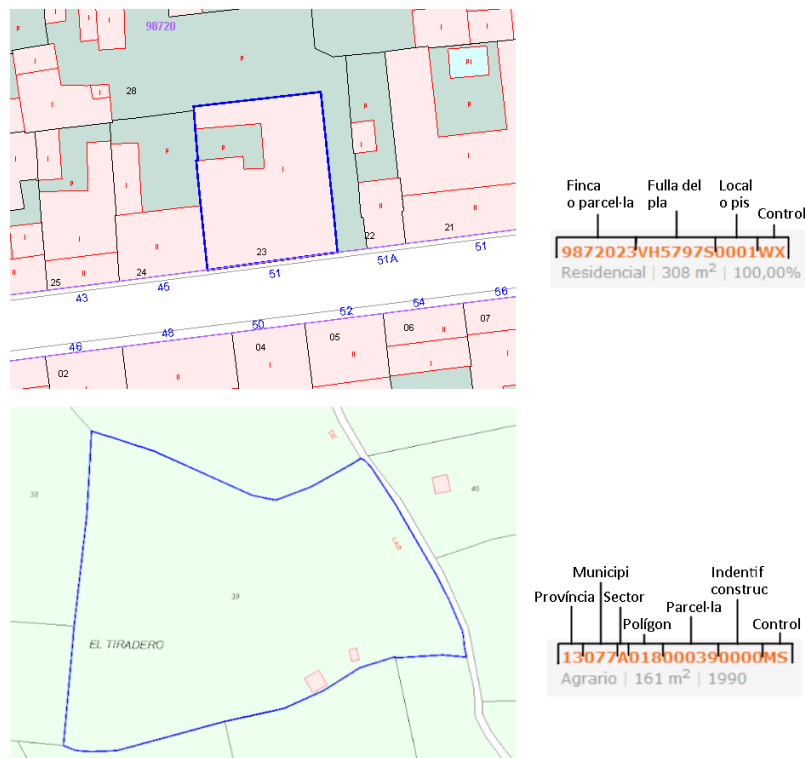


Figura 9. Descripció del codi alfanumèric de la referència cadastral en cas de finques urbanes i rústiques.

La correcció dels límits de finques

Per a realitzar la correcció de límits de les finques forestals cal conèixer o trobar els límits reals de les finques sobre el terreny, només així podrem incorporar-los correctament al Cadastre, mitjançant els procediments d'incorporació per al manteniment del cadastre. El més habitual és l'Esmena de discrepàncies, i amb la documentació legal i complementària (aixecament topogràfic georeferenciat a escala 1:5.000) pertinent.

Però quins són els límits correctes o reals de la meua finca? Si jo no els conec, els meus hereus tampoc els coneixeran. Doncs aquí partim, en primer lloc, de les descripcions que tenim en el títol legal de propietat (escriptura, inscripció registral, etc.).

Ara bé, freqüentment, les descripcions que hi solen haver en aquests títols legals són cegues i no solen aportar massa llum al nostre objectiu, ja que no descriuen ni límits reals, tampoc la titularitat confrontant correcta. No sempre incorporen les referències cadastrals o no sempre són les correctes, ja siguin títols actuals o antics, i si incorporen els certificats de les referències cadastrals moltes vegades aquestes no tenen el gràfic o dibuix correcte, amb la qual cosa ens trobem amb el mateix problema.

Per tant, tot i que la Llei 13/2015 incorpora canvis que haurien d'evitar que aquests problemes es perpetuïn, hi hagi tràfic immobiliari o no, convindria sempre tenir una bona descripció dels límits de finca als títols legals, ja sigui amb la descripció literal correcta o bé amb la incorporació amb alguna mena de plànol georeferenciat que mitjançant les coordenades descriu perfectament la finca, de la mateixa manera que se sol tenir amb les finques urbanes.

Quan el títol legal no ens permet saber els límits de la finca cal buscar fonts històriques (cadastres antics, testimonis, etc.) o convocar la junta pericial municipal per assolir el nostre objectiu. Si la modificació dels límits de la meua finca afecta a la delimitació de les finques contigües, és adequat aportar, juntament amb la sol·licitud de modificació dels límits, una acta dels nous límits firmats per totes les persones titulars afectades. Si no hi ha possibilitat d'arribar a una entesa amb els veïns amb els quals cal modificar els límits, aquests probablement mostraran la seva oposició a la modificació dintre de l'ex-

pedient i caldrà desestimar la petició de correcció. A partir d'aquest punt, quan no hi ha acord entre persones veïnes, el Cadastre s'inhibeix i el titular afectat pot acudir als tribunals de l'ordre jurisdiccional civil per a posar-hi solució.

Per tant, és evident que tenir els documents legals sempre ben arreglats i els immobles dels quals som titulars incorporats correctament al Cadastre pot estalviar molts conflictes futurs.

Les comunicacions administratives

L'article 14 del TRLCI regula les comunicacions de les administracions davant el Cadastre. Les més habituals que afecten finques forestals són:

- **Delimitacions i afitaments administratius** (CCDL). Incorporació dels límits municipals aprovats, domini públic forestal, inventaris de camins municipals, zona marítim-terrestre, vies ramaderes, etc. Tenen efectes tributaris a partir de l'any següent de la data de vigència de la notificació.
- **Expropiacions forçoses** (CCEX). Depuradores, carreteres, tren, etc. Tenen efectes tributaris des de l'endemà a partir de la data que s'esmenta a la notificació cadastral (data de l'acta d'ocupació, etc.).

Ambdós tipus d'expedients cadastrals se solen caracteritzar per afectar un nombre important de finques.



La valoració cadastral de les classes de cultiu

La valoració es realitza a través dels anomenats tipus avaluatoris (regulats al TRLRHL i al TRLCI) i tenen les següents característiques:

- És l'element clau per a determinar el valor cadastral de les finques rústiques (Figura 11).
- La rústica no es valora pel moviment del mercat immobiliari sinó pels rendiments de la terra a través d'aquests tipus.
- Es basa en donar uns valors monetaris d'euros per hectàrea a cada subparcel·la de la parcel·la cadastral, segons els valors per a cadascuna de les diferents classes de cultiu dels aprovats a la província.
- Els tipus avaluatoris actuals es van calcular l'any 1982 per al quinquenni 1983-1987 i van ser prorrogats fins l'any 1989. Per a actualitzar el valor del tipus a l'any 1990 s'aplica un coeficient del 17,5, i per actualitzar el valor de l'any 1990 fins a dia d'avui, s'aplica el coeficient d'actualització acumulat determinat anualment a la llei de pressupostos generals de l'Estat.
- A cada subparcel·la se li assigna un potencial productiu i per a la classe de cultiu existent se li assigna un tipus avaluatori per extrapolació de forma automàtica.

Valors cadastrals = superfície del conreu x tipus avaluatori del conreu x coeficient

- El potencial productiu de cada subparcel·la està calculat a partir de variables agrònòmiques, agroclimàtiques i geogràfiques, que permeten objectivar i coordinar per a tot el territori l'aptitud per a la producció.

La valoració de les construccions

El valor cadastral de les construccions (Figura 10) es calcula mitjançant l'aplicació de la corresponent ponència de valors que és el document tècnic que determina la valoració dels béns immobles urbans d'un municipi (construccions sobre sòl rústic i els béns singulars).

La ponència de valors inclou els criteris, mòduls de valoració, planejament urbanístic i altres elements precisos per a dur a terme la determinació del valor cadastral. La finalitat d'una ponència de valors d'urbana **és determinar el valor del sòl urbà**, delimitant aquest sòl en base a una sèrie de zones de valor. Les ponències de valors són d'àmbit municipal, a excepció que circumstàncies de caràcter territorial, econòmic, administratiu o d'altra índole justifiquin una extensió més gran.

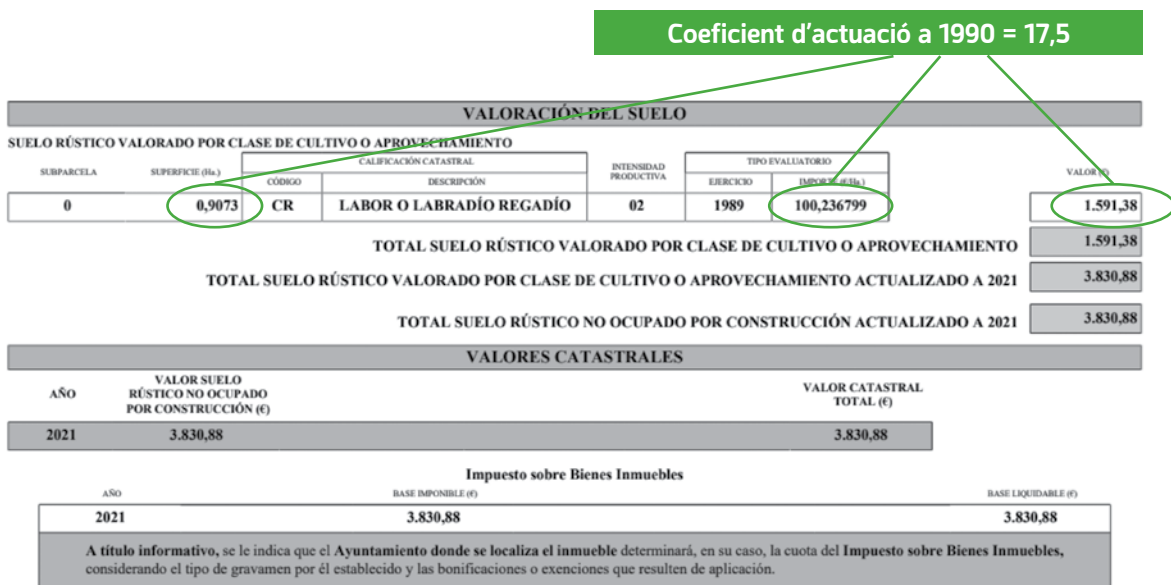


Figura 10. Exemple de la valoració cadastral en base al rendiment de les classes de cultiu.

L'obtenció dels valors es fa per aplicació dels mòduls bàsics establerts en les respectives ponències.

- **Valor del sòl**, per aplicació del mòdul bàsic de repercussió del sòl (MBR municipal o MBR-7). Es determina en la respectiva ponència de cada municipi aplicant els coeficients establerts a les ordres reguladores vigents.
- **Valor de les construccions**, per aplicació del mòdul bàsic de construcció (MBC). Es determina en la respectiva ponència de cada municipi. Com a norma general hi ha un sol tipus de MBC per a totes les construccions d'un municipi. Excepcions a les ponències municipis posteriors a 2006 que diferencia entre les construccions indispensables per a l'activitat agrícola ramadera i/o forestal i la resta de construccions sobre sòl rústic. S'hi apliquen diversos coeficients que fan augmentar o disminuir el valor de la construcció.

A les finques rústiques cal diferenciar entre construccions indispensables, magatzems agraris, granges, basses, etc. i construccions no indispensables, que són altres construccions en sòls rústics, com habitatges, indústries, res-

taurants, etc. Cadascuna d'aquestes classes tenen especificitats respecte la seva valoració cadastral.

Conclusió

El Cadastre és un registre administratiu de béns immobles, on es descriuen les seves característiques físiques, jurídiques i econòmiques. Aquest article ofereix una aproximació al Cadastre, amb l'objecte de donar a conèixer la normativa bàsica cadastral, les obligacions de les persones titulars, la manera d'accedir a la informació cadastral i com utilitzar algunes de les eines que estan disponibles en la Seu Electrònica del Cadastre, des de l'assistent gràfic als informes de validació o com utilitzar l'assistent de declaracions, a l'objecte de saber identificar els immobles i comprovar la seva descripció cadastral. L'especificitat de les finques forestals respecte als seus cultius i valoració han quedat descrites. Si aquest article ha aprofitat una mica el Cadastre al públic i ha aclarit algunes qüestions relatives a la informació que aquest registre conté i com accedir a la mateixa, l'objectiu bàsic s'haurà assolit.

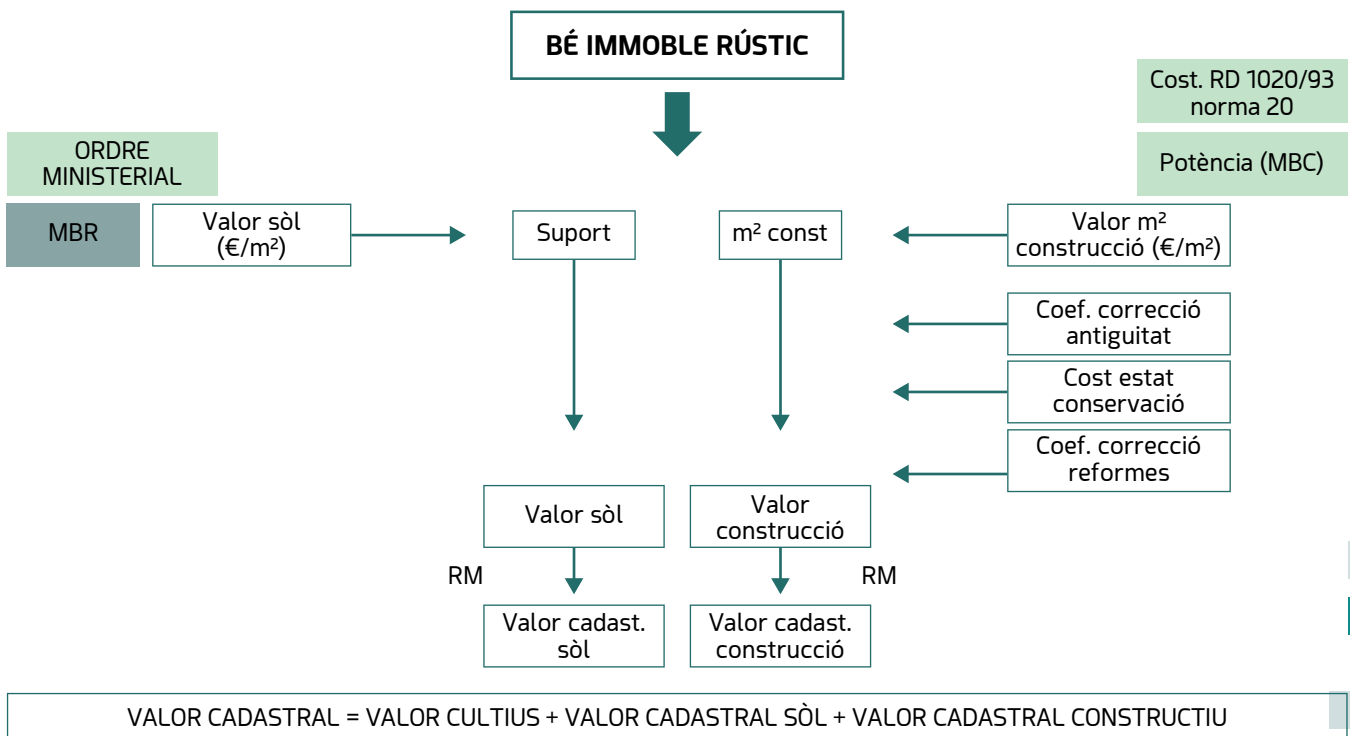


Figura 11. Esquema de la valoració cadastral de les construccions en immobles rústics.

Organitza:



Col·laboren:



Patrocinen:

