

EL MAPA DIGITAL Y LAS APLICACIONES PARA CONTROL DE CATASTRO DE INMUEBLES

Etienne Lepage

Jefe de la Oficina Central de Catastro
Dirección General de Finanzas Públicas
(Francia)

***Contenido:** Resumen. 1. Un principio fundamental: La concordancia entre la documentación catastral y el registro inmobiliario. 2. La informatización de la documentación de propiedad. 3. Los efectos y las ganancias inducidos por la informatización. 4. Conclusión.*

RESUMEN

El plano catastral francés representa e identifica la propiedad de la tierra con fines tributarios. Es el único plano predial de gran tamaño que cubre todo el territorio nacional. Actualizado de manera permanente, es difundido anualmente en cada municipio francés y se encuentra disponible gratuitamente desde el año 2008 para todos los usuarios en el sitio web cadastre.gouv.fr, con un gran éxito.

La informatización del mapa o plano catastral, iniciada en 1993 por la Dirección General de Impuestos en colaboración, particularmente, con las colectividades territoriales, permitió reforzar aún más la correspondencia entre los datos catastrales y el registro inmobiliario, principio fundamental definido durante la gran reforma de la inscripción en el registro de la propiedad en 1955.

Más allá del sólo mapa catastral, la informatización de la totalidad de la documentación de propiedad, catastral e hipotecaria, permitió reforzar el carácter fiable, flexible y de bajo costo del sistema catastral e hipotecario francés, que contribuye a mantener una forma de paz social desde hace 200 años, en lo que concierne a la propiedad de la tierra. Así favorece la consolidación en un ámbito de confianza.

La informatización del sistema también generó una importante productividad para la administración y ha permitido ofrecer nuevos

servicios a los agentes de la administración, a los profesionales en el campo de la propiedad terrestre e inmobiliaria, y a los usuarios.

El sistema catastral francés actual se basa, por una parte, en un catastro de tipo tributario y por otra, en el mantenimiento de un registro inmobiliario, soporte de la publicidad de los derechos que conciernen a los inmuebles. Es el resultado de una historia de más de 200 años caracterizada por evoluciones jurídicas, técnicas y organizativas profundas.

El catastro francés tiene sus orígenes en la Revolución francesa de 1789 y la voluntad de repartir equitativamente las imposiciones en la propiedad. En 1807, Napoleón decidió establecer un catastro predial en todo el territorio francés, una herramienta imprescindible para garantizar la equidad tributaria.

El catastro francés es una institución dedicada al censo de todas las propiedades, a la búsqueda de sus propietarios aparentes o reales, al reconocimiento y a la definición de sus límites, a su descripción, a la constatación de su desarrollo, y a su valoración. El resultado de ello es un conjunto de documentos puramente administrativos (plano catastral, estados de sección, matrices catastrales) establecidos por municipio, que ofrecen un estatus representativo y descriptivo de la propiedad construida y no construida de Francia, los cuales no constituyen títulos de propiedad sino solamente presunciones.

Por su parte, la inscripción en el registro de la propiedad se define como el conjunto de reglas orientadas a informar a los terceros interesados la situación jurídica de los inmuebles mediante un registro de dichos inmuebles y la publicidad de los privilegios, hipotecas y otros derechos relativos a los mismos. En Francia, su origen se remonta al antiguo régimen con el edicto real del 17 de junio de 1771 (Louis XV), que creó el cuerpo de los conservadores de hipoteca, responsable del mantenimiento de un registro en cada distrito administrativo (“baillage et sénéchaussée” en Francés) administrado por un oficial real (sénéchal¹). Inicialmente este registro sólo concernía a la inscripción de los privilegios e hipotecas. La ley del 23 de marzo de 1855 hizo obligatoria la transcripción para asegurar el crédito hipotecario.

Ambas instituciones dependen de la Dirección General de Finanzas Públicas (DGFIP), resultante de la fusión en el año 2008 de la Dirección General de impuestos (DGI) y de la Dirección General de la Contabilidad Pública (DGCP), fomentando así sus relaciones e interacciones.

¹ *Funcionario oficiales de la corona de Francia con cargos administrativos, judiciales y financieros.*

En su primera parte, el presente documento describirá el principio fundamental, definido en 1955, de la concordancia entre la documentación catastral y el registro inmobiliario. La segunda parte abordará las diferentes etapas de la informatización de la documentación de propiedad, lo que permitió reforzar las relaciones entre el catastro y la inscripción en el registro de la propiedad y obtener beneficios importantes, los cuales están expuestos en la tercera y última parte.

1. UN PRINCIPIO FUNDAMENTAL: LA CONCORDANCIA ENTRE LA DOCUMENTACIÓN CATASTRAL Y EL REGISTRO INMOBILIARIO

Las reformas conducidas desde la creación del catastro en el año 1807 o el régimen hipotecario establecido a finales del siglo XVIII, aunque se tenían en cuenta mutuamente, se realizaron principalmente en forma paralela, sin toma de conciencia real de su dominio común: la propiedad y su atribución. En efecto, los objetivos asignados a cada una de éstas instituciones eran diferentes: la tributación para el catastro, la publicidad de los derechos inmobiliarios para la transcripción hipotecaria.

La reforma del año 1955, con su serie de decretos (decreto 55-22 del 4 de enero de 1955 estableciendo la reforma de la inscripción en el registro de la propiedad y su decreto de aplicación 55-1350 del 14 de octubre de 1955, decreto 55-471 del 30 de abril de 1955 relativo a la renovación y a la conservación del catastro) aportaron una mayor seguridad jurídica al sistema francés, así como grandes mejoras en el campo técnico:

- creación de un registro inmobiliario a partir del 1 de enero de 1956, con una clave de acceso real y personal (antes, la documentación hipotecaria era meramente personal);
- forma pública requerida para los actos destinados a la publicación;
- principio del efecto relativo (el título de la persona que dispone del bien o del último titular debe haber sido publicado previamente, salvo que sea anterior al 1º de Enero de 1956);
- designación obligatoria de los inmuebles “según los datos actuales del catastro, para todos los documentos públicos y privados, o juicios translativos, declarativos, constitutivos o extintivos de propiedad o de derechos reales inmobiliarios” (artículo 870 del Código general tributario).

Así, el catastro francés ha sido encargado, a partir del año 1955, de una nueva misión oficial, al lado de su misión tributaria original, que

consiste en asegurar la identificación precisa y la determinación física exacta de los inmuebles que se debe tomar en cuenta en el registro inmobiliario, a partir de los documentos y decisiones presentados por los usuarios (mediante los notarios).

Sobre todo, y por primera vez en la historia del inventario de los derechos relativos a los inmuebles, se estableció una relación estricta entre los servicios del catastro y los de la inscripción en el registro de la propiedad, con el objetivo de mantener una concordancia perfecta y permanente entre la documentación catastral y el registro inmobiliario.

Esta relación se asegura técnicamente mediante tres documentos:

- los certificados de registro catastral. Se trata esencialmente del “certificado modelo 1” que se debe entregar, bajo pena de falta de aceptación de depósito, como soporte de todo documento remitido al servicio de la inscripción en el registro de la propiedad, y que constata la modificación de la situación jurídica de un inmueble. Este certificado incluye las referencias catastrales de las parcelas o de los lotes de copropiedad que deben ser publicados. Es emitido por el servicio del catastro y con la documentación catastral en el día de la producción del certificado. Sólo los documentos o decisiones que realizan un traslado de propiedad en el campo del ordenamiento territorial (reparcelación de propiedad) pueden escapar a este dispositivo;
- los documentos que modifican el parcelario catastral, llamados también documentos de topografía. Sirven para asegurar la identificación de las nuevas parcelas para actualizar el plano catastral. Así, según el artículo 25 del decreto 55-470 del 30 de abril de 1955, “en los municipios sometidos al régimen de la conservación catastral, cada cambio de límite de propiedad, en particular consecutivo a división, parcelación, reparto, debe ser constatado por un documento establecido, por cuenta y a la diligencia de las partes y certificado por ellas, el cual se somete al servicio del catastro, previamente a la redacción del documento que realiza el cambio de límite para verificar y numerar las nuevas islas de propiedad”. Las personas autorizadas por la administración tributaria para establecer los documentos de topografía son esencialmente los tasadores inmobiliarios registrados en el Colegio de esta profesión. El documento modificativo, que registra el acuerdo de las partes a propósito de los nuevos límites, lleva la firma de estas partes y del tasador que ha constatado este acuerdo. Alrededor de 230.000 documentos topográficos se establecen así anualmente, cerca de los usuarios, sobre el terreno, con el objetivo de traducir la voluntad de los propietarios;
- las actas del catastro. Fuera de los cambios de límites de propiedad, el artículo 33 del decreto 55-470 del 30 de abril de 1955 indica “el servicio del catastro está autorizado a constatar de oficio, para

el mantenimiento de los documentos de los que es responsable, los cambios de todo tipo que no afectan la situación jurídica de los inmuebles”. En estas situaciones (reuniones de parcelas, traslado de parcelas al dominio público, reestructuración, etc.) y para mantener la concordancia entre la documentación catastral e hipotecaria, el servicio del catastro publica, en el servicio de inscripción en el registro de la propiedad, un acta que indica los cambios de designación y consistencia de los inmuebles.

Así pues, el mapa catastral en Francia representa la base sobre la cual se ejercen los derechos reales inmobiliarios y constituye el soporte material del registro inmobiliario, que es el soporte con alcance jurídico de la publicidad de los derechos.

A partir de los años 1970, la DGI ha iniciado la informatización de su documentación de propiedad, un proceso finalizado durante los años 2000.

2. LA INFORMATIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DE PROPIEDAD

Este movimiento de fondo ha afectado todos los documentos de la esfera de la propiedad: documentos catastrales, cartográficos (plano catastral) o literales (matriz catastral), registro inmobiliario.

2.1. La informatización del mapa catastral: desde el mapa en papel hasta la apertura del sitio web www.cadastre.gouv.fr a principios del año 2008

La constitución del mapa catastral informatizado empezó en 1993 con la firma de un protocolo nacional entre la DGI y los grandes actores de la información geográfica en Francia, al primer rango de los cuales se ubican las colectividades territoriales.

En efecto, la gestión de los territorios comunales o supra-comunales, e incluso departamentales, de las colectividades territoriales se apoya en un uso regular del mapa catastral, tanto en el marco de sus necesidades propias (ordenación urbana, seguridad vial, gestión de los edificios o infraestructuras de la colectividad, mobiliario urbano, etc.) como en el marco de obligaciones reglamentarias (planes locales de urbanismo, esquemas coordinados de organización territorial, servidumbres de utilidad pública, etc.).

El protocolo de 1993 encuadra y contractualiza la digitalización del mapa catastral bajo forma vectorial. Como contrapartida del

financiamiento de las operaciones de vectorización por los asociados convencionales, la DGI (y después la DGFIP):

- suministra los documentos originales georeferenciados del mapa catastral;
- asegura el seguimiento técnico de las operaciones y garantiza la calidad de los servicios prestados mediante el etiquetado;
- traslada derechos de uso, de difusión y redifusión muy extendidos sobre la base de datos así constituida;
- proporciona las actualizaciones del mapa digitalizado (máximo 4 veces por año) durante la existencia del convenio (no limitación en el tiempo).

Para gestionar los registros digitales que deben respetar el sistema normalizado de intercambios de los objetos del plano catastral informatizado de la DGI, los servicios territoriales del catastro se dotaron de la aplicación PCI-Vecteur, desarrollada por los servicios informáticos centrales.

Después de una puesta en marcha lenta, la política convencional ganó poder durante los años 2000, gracias al dinamismo de la asociación entre las colectividades territoriales y la DGI.

En el año 2000, la DGI decidió digitalizar las 460,000 hojas de mapa todavía gestionadas sobre calco para completar la desmaterialización vectorial que había empezado. Esta operación industrial se acabó en 2004. Para gestionar los mapas catastrales digitalizados, los servicios territoriales del catastro fueron dotados de la aplicación PCI-Image.

Así, a partir de 2004, todo el mapa catastral francés está desmaterializado y vuelve a ser, de hecho, uno de los referenciales geográficos más utilizados.

Como consecuencia lógica de la desmaterialización, la puesta en línea del mapa catastral en Internet se inició en 2008, lo que permite a los usuarios:

- consultar y editar gratuitamente extractos de mapa en los tamaños A3 y A4 en todo el territorio, independientemente de la forma inicial de la digitalización (vectorización o escaneado);
- pedir hojas del mapa, sea en un documento A0 papel o plástico, sea mediante la descarga de archivos digitales digitales.

Junto con la versión del sitio cadastre.gouv.fr dedicada a los usuarios, una versión interna, llamada ICAD (Intranet catastral de

acogida y difusión), ha sido desarrollada para los agentes de la DGFIP, ofreciendo funcionalidades enriquecidas, como por ejemplo la búsqueda por el nombre del propietario. En efecto, este tipo de solicitud no fue autorizado para la versión destinada al público por la Comisión nacional informática y libertad (CNIL), que es la autoridad administrativa independiente encargada de aplicar los principios de la ley "Informática y libertades" del 6 de enero de 1978.

Junto con la puesta en línea del mapa catastral, la política convencional de digitalización se ha continuado. Actualmente existen más de 3.300 convenios de digitalización que cubren más de 30.000 municipios y muchos departamentos enteros, lo que representa un 90 % de las 590.000 hojas catastrales que cubren un 75 % del territorio y un 85 % de la población.

En el 31 de marzo de 2014, 498.570 hojas catastrales, es decir un 84 % del número total de hojas, eran gestionadas en el tamaño vector por los servicios del catastro y disponibles bajo esta forma en el sitio www.cadastre.gouv.fr, mientras 97.308 hojas lo eran bajo la forma imagen. Los datos vectoriales contemplan un 82 % de los municipios franceses, casi 80 millones de parcelas y 47 millones de edificios.

Las operaciones diarias de actualización se efectúan para permitir la oferta, en todo el territorio, de un nivel de actualización bimensual de todas las hojas. El sitio web www.cadastre.gouv.fr moviliza 52 servidores informáticos en un sitio seguro de la DGFIP y es alimentado por 442 bases aplicativos dispersas por todo el territorio nacional.

Las estadísticas de consultas del sitio en 2013 muestran un verdadero éxito entre los usuarios:

- número de visitas: 12,8 millones;
- número de páginas consultadas: 108 millones;
- número de certificados de registro catastral establecidos por los usuarios en los tamaños A4 y A3: 16,7 millones.

La actualización del plano catastral es realizada por los servicios del catastro. En lo que refiere a las parcelas, su actualización se efectúa mediante la integración en el plano catastral de los documentos topográficos producidos por los profesionales autorizados por la administración, una vez que los documentos que constatan estas modificaciones han sido publicados en el servicio del registro de la propiedad. Los otros objetos del mapa catastral (edificios, calles, etc.) son actualizados por los 1,200 tasadores con la ayuda de las técnicas topográficas modernas (GPS, distanciómetros láser, etc.).

Las intervenciones sobre el terreno de los tasadores del catastro se planifican gracias a varias fuentes de información:

- los archivos de permisos de construcción, en virtud de un convenio entre el ministerio encargado del urbanismo y la DGFIP;
- las fotografías aéreas del Instituto nacional de la información geográfica y forestal (IGN);
- las informaciones proporcionadas por los municipios u otros servicios de la administración.

La desmaterialización del plano catastral ha modificado profundamente su alcance: concebido originalmente para objetivos meramente tributarios, ha vuelto a ser durante el último decenio, un referencial de hecho en el que muchos actores franceses de la información geográfica y de la ordenación del territorio se apoyan para construir sus sistemas de información geográfica (SIG) al corresponder los datos literales y cartográficos del catastro. Entre estos actores están, las colectividades territoriales que disponen así de una herramienta de gestión y de ayuda en la decisión en el campo de la política de propiedad, de urbanismo, de servidumbres, etc.

Esta evolución fue consagrada por la ley del 12 de mayo de 2009, relativa a la simplificación del derecho, que dispone “que en el campo de la delimitación parcelaria y de la representación de lo construido, el plano catastral constituye el dato de referencia” (artículo L127-10 del Código del medio ambiente).

La DGFIP ha previsto, en 2014, la apertura de un nuevo servicio de visualización del mapa catastral, llamado WMS (Web Map Service). Permitirá a los usuarios obtener gratuita y fácilmente, imágenes personalizadas del mapa catastral para producir sus mapas propios, como complemento de la oferta existente, o para visualizar los datos catastrales con otros datos geográficos como las fotografías aéreas. Este tipo de servicio, previsto por la directiva europea INSPIRE², se enmarca dentro de la orientación gubernamental de apertura y utilización compartida de los datos públicos.

Pero la próxima evolución importante del plano catastral reside en el proyecto de representación parcelaria catastral única (RPCU), común a la DGFIP y al IGN, operador cartográfico del Estado, que en particular es responsable de la descripción de la superficie del territorio nacional y de la ocupación de su suelo.

² Directiva 2007/2/CE del 14 de Marzo de 2007 cuyo objetivo es establecer una infraestructura de información geográfica en la Comunidad europea para favorecer la protección del medio ambiente.

Como consecuencia de la publicación de un informe parlamentario durante el otoño de 1999, a propósito de las perspectivas de evolución de la información geográfica francesa, el gobierno había decidido que el IGN constituiría un referencial a gran escala (RGE). Uno de los cuatro componentes³ de este RGE era el componente parcelario, elaborado a partir del plano catastral informatizado, entendiéndose que el mismo seguía siendo el único documento de carácter legal en el campo de la propiedad y parcelas.

Para constituir el componente parcelario del RGE, fue firmado un convenio entre la DGI y el IGN el 28 de febrero de 2001 para definir sus roles respectivos y establecer un calendario de producción. La constitución del RGE culminó en 2009.

Sin embargo, la coexistencia de dos representaciones diferentes del parcelario catastral es una fuente de dificultades para los usuarios, en particular a causa de una ausencia de continuidad geográfica completa y de representación fiable de los límites de municipios en ambos productos. Por eso surgió la necesidad de una convergencia entre el mapa catastral informatizado y el componente parcelario del RGE.

Hoy, los trabajos experimentales conducidos por la DGFIP y el IGN, en concertación con los grandes actores de la información geográfica, a propósito de la RPCU, van a culminar en 2014. El plazo de constitución de esta nueva representación se estima en 7 años. Se convertirá con el tiempo en la nueva versión del mapa catastral, cuya actualización y gestión permanecerán bajo la competencia de la DGFIP.

Estas obras de gran tamaño permitirán obtener un mapa catastral con una continuidad de los límites de las parcelas catastrales, de las hojas catastrales y de los límites de municipios en todo el territorio nacional, de conformidad con la realidad del terreno y los documentos reglamentarios. La precisión de los mapas catastrales que no son regulares (un 40 % de los mapas) será mejor.

Al final, todas las parcelas catastrales estarán geolocalizadas con más precisión y en estrecha relación con todos los otros datos geográficos disponibles, en particular las ortofotografías. La misión inmobiliaria del catastro de identificación y de descripción física de los inmuebles se verá reforzada.

³ *Los tres otros componentes son el componente ortofotográfico, el componente topográfico y el componente « direcciones ».*

2.2. La informatización de los datos catastrales literales: desde la matriz en formato papel hasta MAJIC3

La informatización de la documentación literal catastral, es decir el conjunto de los datos relativos a los propietarios, a las parcelas, a los edificios, a las vías y localidades, fue iniciada en los años 1970 por la DGI, implementando las primeras técnicas informáticas adaptadas a los tratamientos masivos. El registro informático así constituido era uno de los más importantes en esa época, con más de 100 millones de parcelas y 40 millones de locales.

Por consiguiente, las matrices catastrales que los usuarios pueden consultar en los servicios del catastro o en cada ayuntamiento, se publican informáticamente y ya no son llenadas manualmente. Es posible consultarlas bajo forma de microfichas con lectores adecuados.

Como consecuencia de la creación de los primeros registros informáticos de propiedad, que eran gestionados en la época por el nivel central, los servicios informáticos de la DGI desarrollan bases de datos con acceso directo para los servicios territoriales del catastro. Estos complejos trabajos condujeron en 1988, a la implementación de la aplicación MAJIC2 (actualización de las informaciones catastrales) que permite una actualización permanente de los datos literales en todo el territorio por los agentes del catastro.

En 2002, una parte de los datos literales gestionados por MAJIC2 se puso a disposición de los notarios y tasadores inmobiliarios a través del servidor profesional de datos catastrales (SPDC). Esta extranet permite a estos profesionales obtener directamente certificados catastrales modelo 1 que deben, como se indicó anteriormente, adjuntarse a la solicitud de publicación en el registro inmobiliario para certificar la actualidad de las designaciones catastrales de los inmuebles. Los datos accesibles a los notarios y tasadores inmobiliarios se limitan a la designación de los inmuebles (parcelas y lotes de copropiedad) y de sus propietarios pero excluyen toda información tributaria o personal.

En 2013, más del 97 % de los estudios notariales utilizaron el SPDC y 4,8 millones de certificados modelo 1 fueron elaborados.

Por último, a partir del año 2004, la aplicación VisDGI (que se llama VisuDGFIP actualmente) permite consultar los datos catastrales literales en CD-Rom, que reemplazan las microfichas en los servicios territoriales y en los ayuntamientos, que habían reemplazado las matrices catastrales en formato papel.

2.3. La informatización del registro inmobiliario: desde fichas de cartón hasta FIDJI

El registro inmobiliario instituido por la reforma de la inscripción en el registro de la propiedad de 1955 se presentaba al comienzo bajo la forma de fichas de cartón sobre las cuales el agente del registro de las hipotecas mencionaba un resumen de los elementos esenciales contenidos en los documentos que debían ser publicados.

Tres tipos de fichas eran actualizadas:

- las fichas personales (creadas con el nombre de las partes del documento y que contienen las obligaciones de información relativas a los inmuebles rurales o que indican las fichas de inmuebles para las obligaciones de información relativas a los inmuebles urbanos);
- las fichas de inmuebles (únicamente para los inmuebles urbanos, es decir para los municipios de más de 10,000 habitantes u objetos de un reglamento de copropiedad o de un lote);
- las fichas parcelarias (permiten seguir la existencia de todas las fincas catastrales).

Este registro fue informatizado entre 1998 y 2003. La ley del 6 de abril de 1998 adaptó los reglamentos resultantes de los decretos de 1955 a la informatización del registro inmobiliario.

Así, 145 millones de fichas fueron escaneadas en 51 meses. Progresivamente, todos los servicios de inscripción en el registro de propiedad volvieron utilizando la aplicación FIDJI que permite, por un lado, consultar las fichas escaneadas (existencias) y por otro lado, para los documentos depositados después del inicio de la utilización de FIDJI (flujo), registrar y gestionar las informaciones de manera desmaterializada, constituyendo así, a medida que se publican los documentos, un nuevo registro inmobiliario informatizado.

Como continuación lógica de esta informatización, un sistema de intercambios desmaterializados entre la DGFIP y el notariado francés se ha desarrollado a partir de 2006. Llamado Téléactes, este sistema permite a los notarios que disponen del equipo informático necesario para utilizar esta aplicación, transmitir de manera digital los documentos de compraventa u obtener informaciones necesarias para la redacción de los documentos (solicitudes o peticiones de informaciones). Al final del año 2013, la tasa de solicitudes desmaterializadas alcanzaba el 63 %, y la tasa de publicaciones desmaterializadas alcanzaba el 27 %.

A fin de dar un nuevo impulso a esta desmaterialización de los intercambios, la DGFIP y el Consejo superior del notariado firmaron el 18 de febrero de 2013, una declaración común con vistas a hacer progresivamente obligatoria la transmisión digital de las obligaciones de información mediante Téléactes, para el 31 de diciembre de 2014.

3. LOS EFECTOS Y LAS GANANCIAS INDUCIDOS POR LA INFORMATIZACIÓN

La informatización de la documentación de propiedad permitió obtener muchos beneficios, tanto para la administración como para los usuarios.

3.1. Mejoras en la productividad cruciales para la administración

Este punto se puede ilustrar por el enlace automático que existe desde 2004, entre las aplicaciones FIDJI y MAJIC3. Este enlace informático fortalece y asegura de manera definitiva la concordancia entre las documentaciones catastrales e hipotecarias, ya que suprime los riesgos de errores vinculados con la duplicación de la entrada de datos. En concreto, este enlace traslada automáticamente a la documentación catastral, los cambios de titulares de derecho (propietarios, usufructuarios, etc.) registrados en FIDJI a partir de las escrituras públicas presentadas o publicadas de manera digital por los notarios. Así, los destinatarios de las notificaciones de impuestos sobre propiedad y la asignación de inmuebles en MAJIC3 se actualizan automáticamente para el 80% de los casos, sin ninguna intervención de oficiales. Sólo 20% de los casos necesitan un análisis y un procesamiento manual por oficiales del servicio de catastro.

3.2. Una creciente desmaterialización de los intercambios con los profesionales del sector de la propiedad

Además del uso del SPDC (servidor profesional de datos catastrales) por los notarios y los tasadores inmobiliarios para producir extractos catastrales modelo 1 y la potenciación del sistema TELEACTES para los notarios, se trata de modernizar la producción de los documentos de estudios topográficos. Como ya lo hemos visto, estos documentos son parte de los documentos indispensables para describir las modificaciones de la definición de parcelas catastrales y para el funcionamiento del enlace entre el mapa catastral y el registro de propiedad. Ahora la informatización del mapa catastral permite desmaterializar parte de estos documentos, facilitando los intercambios entre tasadores inmobiliarios y los servicios del catastro, tanto como la actualización del mapa catastral.

Desarrollada en 2006 a partir del diseño de un estándar para el intercambio entre la administración y el Colegio de tasadores inmobiliarios, la desmaterialización de documentos topográficos se generalizó ya que ahora más del 80% de los documentos topográficos son producidos en formato digital. Así, participan de una mayor fiabilidad en la identificación y la descripción física de los inmuebles que deben publicarse en el registro de propiedad informatizado. Se está analizando la posibilidad para que los notarios puedan publicar de manera digital, por TELEACTES, escrituras públicas con divisiones de inmuebles.

Por su parte, los tasadores inmobiliarios, los mayores productores de documentos topográficos con cargo a la administración, iniciaron en julio de 2010 el portal GéoFoncier que permite consultar la base de datos que reúne gradualmente el conjunto de las consultas topográficas de los tasadores inmobiliarios desde 1997. Por ejemplo, permite a un usuario saber si un terreno ha sido objeto de un amojonamiento. Gracias a los convenios contratados con los diversos actores públicos, incluyendo la DGFIP, el GéoFoncier permite consultar al mismo tiempo numerosos datos geográficos en mayor escala, como fotografías aéreas, mapas catastrales o determinación de zonas de protección ambiental.

3.3. Nuevos servicios ofrecidos a los usuarios

Al principio del año 2014, la DGFIP introdujo un nuevo servicio llamado PATRIM. Este servicio pone a disposición de los particulares informaciones sobre las transacciones inmobiliarias con el fin de ayudarles a estimar el valor de mercado de sus bienes inmobiliarios para varios usos administrativos y tributarios.

Efectivamente, los usuarios de la administración tienen que realizar la estimación del valor de mercado de sus bienes inmobiliarios en varias situaciones:

- para cumplir sus obligaciones declarativas en cuanto al impuesto de solidaridad sobre el patrimonio (ISF) o a la sucesión o para realizar una donación,
- para responder a la administración en caso de una auditoría tributaria o de expropiación.

El objetivo buscado, por este nuevo servicio, es permitir a los usuarios que acceden a los datos de propiedad e inmobiliarios de la administración para que dispongan, en aras de la transparencia, del mismo nivel de

información. La búsqueda de transacciones inmobiliarias se puede realizar por varios modos, en particular con la posibilidad de geolocalizar la dirección que se busca (tantos resultados como sean solicitados) a través del interfaz cartográfico: el Geoportal del IGN, el cual obtiene sus datos a partir de los datos geográficos del Catastro.

Las informaciones que se proporcionan al usuario se han extraído de una base de datos llamada base nacional de datos patrimoniales (BNDP), la cual obtiene sus datos a partir de las informaciones resultantes de la publicación de las escrituras públicas en los servicios de registro de la propiedad (aplicación FIDJI) y de la documentación catastral (MAJIC3). La base de datos actualmente contiene 20 millones de transacciones inmobiliarias publicadas desde 2004 y no hubiera podido constituirse sin la desmaterialización previa del registro inmobiliario y del catastro.

Cabe resaltar que existe una versión específica de este servicio para los oficiales de la administración, con mayores funcionalidades respecto a la versión para el público en general. También existe una versión específica para las colectividades territoriales que les permite obtener mejor conocimiento de los mercados inmobiliarios y de favorecer la ejecución de sus atribuciones en materia de política inmobiliaria y de ordenación del territorio.

4. CONCLUSIÓN

El mapa catastral francés representa e identifica la propiedad de la tierra con objetivos tributarios. Es el único plano de fincas de gran tamaño que cubre todo el territorio nacional. Actualizado en forma permanente, es difundido anualmente en cada municipio francés y está disponible gratuitamente desde 2008 para todos los usuarios, en el sitio web cadastre.gouv.fr el cual tiene un gran éxito.

Aunque en el derecho francés vigente no tiene alcance jurídico absoluto ya que el Código civil atribuye fundamentalmente la responsabilidad de la definición de la propiedad a los propios propietarios, no es menos cierto que los propietarios le dan gran importancia a la documentación catastral.

En materia de propiedad inmobiliaria, el Estado desempeña un papel de testigo y de guardián de los derechos, al proporcionar a los propietarios un sistema que permite a cada uno publicar y proteger sus derechos. Por cierto, los servicios de inscripción en el registro de propiedad no comprueban los documentos de fondo sino sólo en su

forma, lo que no excluye totalmente los riesgos de error. Sin embargo, es preciso constatar que los errores que acarrear un replanteamiento de los traslados de propiedad son excepcionales.

La informatización del mapa catastral, iniciada en 1993 por la DGI, en particular en colaboración con las colectividades territoriales, ha permitido reforzar aún más la concordancia de las informaciones catastrales con el registro inmobiliario y contribuir a aumentar los puntos fuertes del sistema de propiedad francés que permite:

- asegurar las transacciones inmobiliarias, con una fiabilidad y una precisión mejor en relación a las informaciones descriptivas que conciernen a los inmuebles;
- proteger los derechos del propietario;
- proteger los derechos del acreedor, y como consecuencia facilitar el acceso al crédito;
- reducir los riesgos de conflicto;
- para el Estado, determinar con certeza los deudores de los impuestos sobre la propiedad construida y no construida, y cobrar con eficacia los derechos de registro y derechos de inscripción en el Registro de la Propiedad, que intervienen en cada acontecimiento que modifique la situación jurídica de los inmuebles.

Al final, el sistema catastral e hipotecario francés aparece a la vez fiable y flexible. Es más barato y tan eficaz como otros tipos de sistemas vigentes en otros países, como por ejemplo la institución del Registro de la propiedad y el catastro de tipo jurídico en Alemania. Contribuye al mantenimiento de una forma de paz social desde hace 200 años en materia de propiedad inmobiliaria y favorece un ambiente de confianza. Su informatización ha generado ganancias de productividad importantes para la administración y permite ofrecer nuevos servicios a los agentes de la administración, a los profesionales que intervienen en los campos de la propiedad e inmobiliario, y a los usuarios.