



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

D.G. DEL CATASTRO M.º ECONOMIA Y HACIENDA	
29.02.08 000916	
REGISTRO GENERAL	SALIDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CIRCULAR 02.03/2008/P, DE 28 DE FEBRERO, SOBRE EL TRATAMIENTO DE DETERMINADAS SOLICITUDES DE ACCESO A LOS DATOS CATASTRALES PROTEGIDOS.

El artículo 74.4 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece que "Las Administraciones, corporaciones, entidades e instituciones públicas no podrán exigir a los interesados la aportación de certificados catastrales cuando puedan disponer de la información catastral mediante acceso telemático a la base de datos nacional del Catastro o por medio de las transmisiones de datos previstas en el Real Decreto 209/2003, de 21 de febrero." Se exonera, pues, al interesado de la carga de aportar dichos certificados siempre que las Administraciones públicas puedan disponer telemáticamente de la información, por lo que, en estos supuestos, se ha trasladado normativamente aquella carga a dichas entidades y, por consiguiente, cabe fijar un nuevo tratamiento a determinadas solicitudes de acceso a la información catastral de carácter protegido.

Por otra parte, se aborda también en esta Circular, además del acceso del heredero a los datos catastrales protegidos del inmueble de titularidad de su causante, el análisis sobre la legitimidad para acceder a la información catastral protegida de terceros por parte del poseedor del inmueble, el deudor hipotecario, así como del albacea y el contador-partidor, que requieren un tratamiento uniforme por parte de todas las Gerencias.

A fin de homogeneizar las resoluciones dictadas en estos casos, se imparten las siguientes instrucciones:



Primera.- Las solicitudes de información catastral de carácter protegido de quienes no son los titulares catastrales de los inmuebles, ni cuentan con la representación ni la autorización de dichos titulares, han de ser objeto de comprobación sobre si les ampara alguno de los supuestos de interés legítimo y directo establecidos taxativamente por el artículo 53.1. a), b), c) y d) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Previamente, como es obvio, corresponde a los interesados acreditar su legitimidad para, finalmente, proceder a su aceptación o denegación según que el solicitante haya acreditado o no fehacientemente la concurrencia de alguno de ellos.

Cierto es que en muchos casos se invoca como un supuesto de interés legítimo la mera *necesidad* de obtener los certificados catastrales para no obstaculizar la regular fluidez de otros procedimientos y se argumenta, generalmente, la falta de coordinación entre la normativa catastral, que no permite el acceso solicitado, y una determinada normativa sectorial que, por su parte, lo exige. Las solicitudes de información catastral protegida para iniciar la tramitación de los expedientes de dominio o para llevar a cabo una actuación urbanística por parte de los denominados agentes urbanizadores, así como para instar una autorización notarial de un acta de notoriedad, son buen ejemplo de ello.

Mención detallada merece el acta de notoriedad cuya aplicación en nuestro ordenamiento jurídico, a los efectos que aquí interesa, es doble. Por una parte se configura, según establece el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946), como un procedimiento notarial tendente a la reanudación del tracto sucesivo de una finca ya incorporada al Registro de la Propiedad y, por otra, según prescribe el artículo 199 del mismo texto normativo, al enumerar los medios de inmatriculación de una finca, dicho procedimiento se configura con la



finalidad de complementar el título público de adquisición (medio de inmatriculación), cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente.

En uno y otro caso se trata de un procedimiento exclusivamente notarial en cuya tramitación se debe observar lo dispuesto en los artículos 209 y 210 del Reglamento Notarial, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944 y recientemente modificado por el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, además de las prescripciones legales que sobre el acta de notoriedad contienen los artículos 203 y 204 de la citada Ley Hipotecaria y los artículos 288 a 298 del Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947.

Establece el artículo 209 del referido Reglamento notarial que las actas de notoriedad tienen por objeto la comprobación y fijación de hechos notorios sobre los cuales puedan ser fundados y declarados derechos y legitimadas situaciones personales o patrimoniales, con trascendencia jurídica.

Por su parte, el artículo 210 del citado Reglamento establece que en la tramitación de las actas de notoriedad complementarias del título público, el acta tendrá por objeto comprobar y declarar la notoriedad de que el transmitente o causante de las fincas que se pretenden inmatricular es tenido como dueño de ellas en el término municipal donde radiquen las mismas.

De lo anteriormente expuesto se concluyen, a los meros efectos del derecho de acceso a la información catastral de carácter protegido, las siguientes consideraciones: en primer lugar, la falta de legitimación para obtener el certificado catastral que ha de aportarse al procedimiento notarial



descrito de quien no es el titular catastral ni su representante ni persona autorizada por él, salvo que acredite que se encuentra en alguno de los supuestos de interés legítimo y directo establecidos en el artículo 53.1 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, entre los que no se encuentra, sin duda, la invocación de la finalidad de instar un acta de notoriedad.

En segundo lugar, ha de resaltarse la habilitación normativa que confiere el supuesto de interés legítimo y directo establecido por el artículo 53.1. b) al Notario para obtener el certificado catastral que requiere para la tramitación del acta de notoriedad.

Por último, ha de tenerse en cuenta que el acta de notoriedad que no haya tenido acceso al Registro no constituye título acreditativo de dominio ni de ningún otro derecho, por lo que no acredita la titularidad del derecho, limitándose a reflejar, a juicio del Notario, la notoriedad de hechos, situaciones o circunstancias y, por consiguiente, no legitima *per se* para acceder a los datos catastrales protegidos de la finca, sin perjuicio de que su aportación constituya parte de la actividad probatoria documental que el interesado, en su caso, ha de desplegar para acreditar que le puede amparar el supuesto de interés legítimo y directo establecido en el artículo 53.1 d), lo que deberá valorarse, en cada caso, por las Gerencias.

Es preciso insistir en que estos casos (agente urbanizador, expediente de dominio, actas de notoriedad, etc.), no constituyen en sí mismos ninguno de los supuestos de interés legítimo y directo establecidos por el citado artículo 53, por lo que procede denegar la solicitud de información catastral. Dicha denegación no debe hacer mención a lo dispuesto en el citado artículo 74.4 del Real Decreto 417/2006, pues no cabe oponer a un tercero interesado el incumplimiento de prescripciones



normativas por parte de las Administraciones públicas, sino que únicamente debe fundamentarse en la falta de legitimación del interesado.

Sin perjuicio de lo anterior, deben atenderse estas solicitudes en el caso de que se verifique que el solicitante de la información catastral, además de invocar su condición de agente urbanizador, interesado en el expediente de dominio, etc., ha acreditado fehacientemente su legitimidad de conformidad con alguno de los supuestos de interés legítimo y directo taxativamente establecidos en el citado artículo 53.

Se incorpora como Anexo el texto que puede utilizarse para motivar la denegación en estos supuestos.

Segunda.- El supuesto de interés legítimo y directo establecido por el artículo 53.1 e) a favor de *“los herederos y sucesores respecto de los bienes inmuebles del causante o transmitente que figure inscrito en el Catastro Inmobiliario”* alcanza, sin duda, tanto a los sucesores legítimos *ab intestato* como a los testamentarios así como a la sucesión a título universal y a título particular, pues esta norma no realiza ninguna distinción.

La sucesión se produce, si no existe testamento, “por disposición de la ley”, según establece el artículo 658 del Código Civil, por lo que no cabe cuestionar la legitimación de los herederos legítimos para acceder a los datos catastrales protegidos de la titularidad de su causante inscrito.

Así, el hijo y el cónyuge deberán acreditar el fallecimiento y el parentesco, siendo preciso para los demás herederos (nietos y demás descendientes, ascendientes y parientes colaterales) la presentación de la correspondiente declaración de herederos, mediante el acta notarial de notoriedad a la que se refiere el artículo 979 de la Ley 1/2000, de 7 de enero,



de Enjuiciamiento Civil, cuya tramitación se regula en el artículo 209 bis del referido Reglamento Notarial, en relación a los descendientes, ascendientes y cónyuge, o bien mediante el auto judicial de declaración de herederos, como prescriben los artículos 980 y 981 de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación a los demás herederos *ab intestato*. Ambas declaraciones acreditan, además, el fallecimiento del causante.

En el caso de los sucesores testamentarios, entre los que se incluye el heredero testamentario y el legatario, habrá de aportarse, además de la acreditación documental del fallecimiento, el testamento y el certificado de últimas voluntades.

Problemática diferente plantean los supuestos del albacea y del contador-partidor. El primero es la persona nombrada por el testador con la específica misión de proveer a la ejecución del testamento (artículos 892 y 902 del Código Civil), mientras que el contador-partidor tiene el cometido más limitado, asimismo encomendado por el testador, de realizar la partición de la herencia (artículo 1057.1 del Código Civil). Ni uno ni otro son mandatarios de los herederos, puesto que han sido designados por el causante, siendo su función la de gestionar intereses ajenos y su posición próxima a la de los mandatarios.

Ninguna de estas dos figuras se contempla entre los supuestos de interés legítimo y directo previstos en el artículo 53 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, razón por la que sólo cabría entender que quedan incluidos en la letra e) del apartado 1 si se admite que actúan en representación de la comunidad de herederos, lo que debe ser objeto de acreditación, puesto que ni el mandato lleva aparejada necesariamente la representación ni dicha representación deriva de la normativa que regula



estas figuras (el artículo 903 del Código Civil señala que la venta de los bienes inmuebles debe hacerse “con intervención de los herederos”). Debe, en consecuencia, concluirse que los albaceas y contadores-partidores sólo podrán acceder a los datos catastrales protegidos si acreditan la representación de los herederos.

Tercera.- Consideración aparte merece el supuesto del acreedor hipotecario. Así, la hipoteca, derecho real de garantía que recae sobre bienes inmuebles, asegura la satisfacción forzosa de un crédito al conceder a su titular la facultad de realizar el valor de dichos bienes inmuebles, cualquiera que sea su poseedor o propietario, según establecen los artículos 1876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria. Dada la naturaleza real de este derecho, no cabe duda de que el acreedor hipotecario se encuentra amparado por el artículo 53.1 d) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que se refiere a *los titulares o cotitulares de derechos de trascendencia real*.

Con idéntico amparo legal cuenta la posesión de bienes inmuebles, pues la posesión de un bien inmueble otorga a la persona que la disfruta un haz de facultades sobre él. De la regulación de la posesión en el Código Civil se desprende que ésta no sólo implica un señorío de hecho sobre el bien, del que deriva una especial tutela jurídica (tutela interdictal, según los artículos 441 y 446), sino que cumple una cierta función legitimadora de la actuación de su titular en el tráfico jurídico (artículos 448 y 464) y, por último, y más relevante, posibilita su conversión en dominio mediante la usucapión (artículo 447).

Por todo ello, el poseedor de un bien inmueble, en lo que respecta al acceso a la información catastral de carácter protegido de dicho bien, tiene



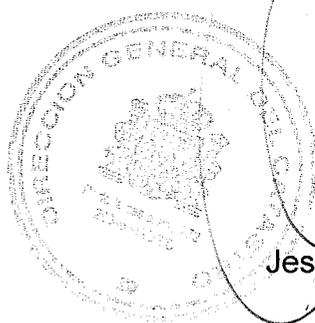
la necesaria cobertura legal para obtenerla, si bien, las dificultades para su apreciación son notables, pues la falta de título generalmente impide la acreditación fehaciente de la posesión, es decir, la problemática del supuesto se traslada al ámbito de la prueba, que incumbe a quien lo invoca.

En efecto, si bien la prueba de la posesión puede suponer en algunos casos un escollo insoslayable para su reconocimiento, lo cierto es que éste puede producirse por el despliegue de una actividad probatoria comprensiva de un conjunto de indicios que denoten manifiestamente la posesión del inmueble, cuestión ésta que deberá ser valorada por las Gerencias y Subgerencias en cada uno de los supuestos que puedan plantearse.

Cuarta.- Esta Circular será publicada en el portal de Internet de este Centro Directivo para conocimiento de los interesados.

Madrid, 28 de febrero de 2008

EL DIRECTOR GENERAL



Jesús S. Miranda Hita

SRES. SUBDIRECTORES GENERALES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, DELEGADOS DE ECONOMÍA Y HACIENDA Y GERENTES Y SUBGERENTES DEL CATASTRO



ANEXO

“El artículo 51 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece que tienen la consideración de datos protegidos el nombre, apellidos, razón social, código de identificación y domicilio de quienes figuren inscritos en el Catastro Inmobiliario como titulares, así como el valor catastral y los valores catastrales del suelo y de la construcción. El acceso a estos datos se somete a un régimen restrictivo, limitado en estos casos a los propios titulares catastrales, sus representantes o personas autorizadas, así como a aquéllos que acrediten fehacientemente que se encuentran en uno de los supuestos de interés legítimo y directo establecidos en el artículo 53 del citado texto refundido, lo que no se ha acreditado por el solicitante”. (1)

(1) Texto libre opcional para adecuar a cada caso.