



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

	D.G. DEL CATASTRO SECRETARÍA DE ESTADO DE Mº HACIENDA Y ADM. PÚBLICA HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
04.10.13 001781	
REGISTRO GENERAL	SALIDA

CIRCULAR 06.01/2013P, DE 4 DE OCTUBRE, SOBRE IDENTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ORIGEN DE LA ALTERACIÓN

El texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, establece los principios de generalidad y justicia tributaria como principios informadores del Catastro. Siendo el origen y principal uso del Catastro el tributario, esta infraestructura de información territorial, en la que la incorporación de los bienes inmuebles y de las alteraciones de sus características es obligatoria, tiene la lucha contra el fraude fiscal como objetivo estratégico que preside su actividad.

Una información muy trascendente para el cumplimiento de este objetivo y que el Catastro ofrece a las Administraciones Públicas con las que colabora para el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias, es la que se refiere a las alteraciones de las características de los inmuebles y, en particular, a los hechos, actos o negocios que las motivan y que tienen lugar en el tráfico jurídico-inmobiliario.

Ahora bien, para facilitar la agilidad en el conocimiento de esta información y su manejo de forma operativa, es necesario identificar cuál es el documento significativo de entre los medios de prueba que avalan los cambios realizados en la descripción de los inmuebles afectados por un expediente, establecer criterios para la identificación de ese documento significativo así como también instrumentar la forma de señalarlos informáticamente.

Atendiendo a todo ello, se imparten las siguientes instrucciones:

Instrucción primera. Identificación del documento origen de la alteración.

Se entiende por documento origen de la alteración en un expediente, el medio de prueba que avala la práctica de la inscripción catastral correspondiente y que acredita la realización de los hechos, actos o negocios que la motivan.

En el caso de que existan diferentes medios de prueba en un mismo expediente, que puedan acreditar la práctica de las inscripciones catastrales correspondientes, el documento origen de la alteración se identificará de acuerdo con los criterios que se indican en esta instrucción.

1. Siempre que en el expediente se modifique algún dato de la titularidad catastral (adquisición y/o consolidación de la propiedad, constitución, modificación o adquisición de una concesión administrativa y de los derechos reales de usufructo y superficie), que se produzca la variación de la cuota de participación en bienes inmuebles o que se modifiquen los datos identificativos del titular catastral, el documento origen de la alteración se identificará de la siguiente manera:



- **Documento público notarial (Código N).**
Cuando la titularidad se acredite mediante un documento del tipo escritura pública o se trate de la incorporación de la titularidad a través de la información remitida por los notarios en el marco del procedimiento de comunicación.
- **Documento público registral (Código R).**
Cuando se aporte un documento del tipo certificación del Registro de la Propiedad, o se trate de la incorporación de la titularidad a través de la información remitida por los registradores en el marco del procedimiento de comunicación.
- **Documento público judicial (Código J).**
Cuando la titularidad se acredite mediante un documento del tipo sentencia, acta, resolución o diligencia judicial.
- **Documento administrativo de constitución, modificación o adquisición de concesión administrativa (Código C).**
Cuando la titularidad de una concesión administrativa se acredite mediante el documento administrativo en el que se formaliza la constitución, modificación o adquisición de la misma.
- **Documento administrativo de actos de gestión urbanística, concentración parcelaria o expropiación forzosa (Código E).**
En los supuestos en que la titularidad del inmueble se acredite mediante el documento administrativo otorgado en la ejecución de los actos de gestión urbanística, concentración parcelaria o expropiación forzosa.
- **Informe de Junta Pericial Municipal del Catastro (Código M).**
En los supuestos en los que la titularidad esté acreditada mediante un informe de la Junta Pericial Municipal del Catastro, realizado en cumplimiento de sus funciones para la obtención de la información necesaria para la determinación de la titularidad catastral.
- **Documento privado (Código P).**
Cuando la acreditación de la titularidad catastral se realice mediante un documento de tipo privado.

2. Cuando en el expediente se modifique algún dato de la descripción catastral de las características físicas del inmueble sin alteración de los datos de titularidad inscritos, el documento origen de la alteración se identificará, atendiendo preferentemente al orden en que se citan, de la siguiente manera:

- **Documento público notarial. (Código N).**
Cuando entre los medios de prueba figure un documento público en el que se refleje la alteración producida, del tipo escritura pública de obra nueva, de segregación, de división horizontal, etc, o cuando se trate de la incorporación de la información



remitida por los notarios en el marco del procedimiento de comunicación, relativo a la agregación, agrupación, segregación, o división de bienes inmuebles.

- **Documento público registral. (Código R).**
Cuando entre los medios de prueba figure un documento del tipo certificación del Registro de la Propiedad en el que se refleje la alteración producida relativa a una nueva obra, segregación, división horizontal, etc, o cuando se trate de la incorporación de la información remitida por los registradores en el marco del procedimiento de comunicación, relativa a los actos de parcelación que consistan en agregación, agrupación, segregación, o división de bienes inmuebles.
- **Documento público judicial (Código J).**
Cuando entre los medios de prueba figure un documento del tipo sentencia, acta, resolución o diligencia judicial, que afecte a las características físicas del inmueble y en particular, a:
 - construcción, ampliación, reforma o rehabilitación,
 - agregación, agrupación, segregación, o división,
 - demolición o derribo, clase de cultivo o aprovechamiento,
 - uso.
- **Documento administrativo de constitución, modificación o adquisición de concesión administrativa (Código C).**
Cuando se aporte el documento administrativo en el que se formaliza la concesión administrativa sobre un inmueble o sobre los servicios públicos a que se halle afecto, o su modificación.
- **Documento o certificación administrativa de concentración parcelaria, deslinde administrativo, expropiación forzosa, actos de planeamiento y de gestión urbanísticos, licencia o autorización (Código A).**
En los supuestos de concentración parcelaria, deslinde administrativo, expropiación forzosa, actos de planeamiento y de gestión urbanísticos cuando, a falta de otra documentación, se disponga de documento o certificación administrativa relativa a tales alteraciones y en particular, a:
 - construcción, ampliación, reforma o rehabilitación,
 - agregación, agrupación, segregación, o división,
 - demolición o derribo, clase de cultivo o aprovechamiento,
 - uso.
- **Informe de Junta Pericial Municipal del Catastro (Código M).**
En los supuestos en los que la alteración física del inmueble esté acreditada mediante un informe de la Junta Pericial Municipal del Catastro, realizado en cumplimiento de sus funciones para la obtención de la información necesaria para los trabajos de identificación de linderos, de clasificación y calificación de las fincas rústicas del término municipal, y de cambios de clase de cultivo y aprovechamiento.



- **Documento privado (Código P).**
Cuando la acreditación de la agregación, agrupación, segregación, o división de bienes inmuebles se realice mediante un documento de tipo privado.
- **Certificado final de obra, proyecto técnico o documento de carácter técnico (Código F).**
En defecto de la documentación anterior, cuando se disponga de documentos del tipo certificado final de obra o proyecto visado por el colegio oficial correspondiente, certificado técnico o documento equivalente, relativo a las características físicas del inmueble y en particular, a:
 - nueva construcción, ampliación, reforma o rehabilitación,
 - agregación, agrupación, segregación, o división,
 - demolición o derribo, clase de cultivo o aprovechamiento,
 - uso.
- **Declaración del interesado (Código I).**
En defecto de los medios de prueba anteriores, cuando se disponga de documentos firmados por quien ostente la condición de interesado en el procedimiento en los que se acredite la fecha del hecho, acto o negocio de que se trate en correspondencia con la realidad.
- **Contraste con la realidad (Código X).**
En defecto de cualquiera de los medios de prueba anteriores, cuando se disponga de documentos gráficos, fichas o informes de toma de datos en campo de o estimación en gabinete, o documentos similares.

3. Cuando en el expediente se realice la modificación de un parámetro de valoración, sin alteración de la descripción catastral de las características físicas o jurídicas del inmueble, el documento origen de la alteración se identificará en los términos previstos en el apartado 1 o en su caso, en el apartado 2 y en defecto de los medios de prueba señalados en dichos apartados, como **Ponencia de valores (Código V).**

4. También se incorporará al sistema de información catastral, por medio de una indicación en los datos del inmueble, la circunstancia de que entre los medios de prueba aportados para la acreditación de la realidad del hecho, acto o negocio que motiva la incorporación al Catastro, no figure alguno de los siguientes documentos:

a) **En caso de una nueva construcción:**

- Certificado final de obra visado por el colegio profesional correspondiente, en el que se identifique de forma inequívoca la construcción a la que se hace referencia y que permita acreditar la fecha de terminación de la obra o certificación administrativa que lo sustituya en el caso de edificios públicos.



- Escritura pública, sentencia judicial o certificación del Registro de la Propiedad en la que se identifique de forma inequívoca la construcción a la que se hace referencia y que permita acreditar la fecha de terminación de la obra.
 - Autorización o licencia administrativa municipal en la que se identifique de forma inequívoca la construcción a la que se hace referencia y que permita acreditar la fecha de terminación de la obra.
- b) En caso de **una nueva construcción que implique una segregación de suelo de naturaleza urbana o rústica**, además de alguno de los dispuestos en el apartado a) anterior, otro de los siguientes documentos:
- Escritura pública, sentencia judicial o certificación del Registro de la Propiedad en la que se identifique de forma inequívoca la segregación y que permita acreditar su fecha.
 - Conformidad, aprobación, autorización o licencia administrativa en la que se identifique de forma inequívoca la segregación y que permita acreditar su fecha.
- c) En caso de **una nueva construcción que implique segregación en suelo de naturaleza rústica por debajo de la unidad mínima de cultivo**, además de alguno de los dispuestos en el apartado a) anterior, otro de los siguientes documentos:
- Escritura pública de división o segregación de la finca rústica en la que conste su inscripción registral.
 - Escritura pública en la que no conste su inscripción en el Registro de la Propiedad, pero en la que se hubiera testimoniado la aportación de la autorización, resolución o licencia emitida por la administración agraria para segregar, dividir o parcelar o bien del certificado de su innecesariedad.

Licencia o autorización para segregar, dividir o parcelar emitida por la Administración competente, o bien declaración o certificado de la innecesariedad de la misma.
 - Cualquier otro documento que acredite la regularidad del fraccionamiento efectuado.

Instrucción segunda. Información adicional a la identificación del documento origen de la alteración.

Se considera información adicional a la identificación del documento origen de la alteración la siguiente:

- **Documento público notarial (Código N)**
Número de protocolo notarial (incluyendo código de notaría, provincia y población), hecho acto o negocio que se formaliza, nombre de los intervinientes.
- **Documento público registral (Código R).**



Identificación del Registro de la Propiedad actuante, número de finca registral, número de inscripción registral.

- **Documento público judicial (Código J).**
Hecho, acto o negocio que se formaliza, nombre del tribunal o juzgado actuante, número de sentencia o auto, fecha.
- **Documento administrativo de constitución, modificación o adquisición de concesión administrativa (Código C), documento administrativo de concentración parcelaria o expropiación forzosa (Código E) y documento o certificación administrativa de concentración parcelaria, deslinde administrativo, expropiación forzosa, actos de planeamiento y de gestión urbanísticos, licencia o autorización (Código A).**
Hecho, acto o negocio que se formaliza, nombre del órgano emisor o de la administración actuante, número de expediente administrativo.
- **Informe de Junta Pericial Municipal del Catastro (Código M).**
Título, nombre del Secretario y del representante del Catastro en la Junta.
- **Documento privado (Código P).**
Hecho acto o negocio que se formaliza, fecha e intervinientes.
- **Certificado final de obra, proyecto técnico o documento de carácter técnico (Código F).**
Título, colegio profesional emisor, número de visado, titulación del técnico, número de colegiado.
- **Declaración del interesado (Código I).**
Título, medios de prueba aportados.
- **Contraste con la realidad (Código X).**
Tipo de contraste.

Instrucción tercera. Incorporación de la identificación del documento origen de la alteración en el sistema de información catastral

En cada uno de los expedientes que se tramiten para la incorporación de los inmuebles y sus alteraciones en el Catastro, se incorporará de forma específica al sistema de información catastral la identificación del documento origen de la alteración y su información adicional, en los términos previstos en las instrucciones de esta Circular.

Las aplicaciones catastrales y los formatos de intercambio incorporarán la posibilidad de hacer constar tanto el documento origen de la alteración a nivel de expediente en todo caso, como la falta de aportación de determinados medios de prueba a nivel de inmueble en los supuestos excepcionales previstos en el apartado 4 de la instrucción segunda.



En consecuencia, tanto las Gerencias como las entidades con las que se hayan suscrito convenios de colaboración y las empresas con las que exista un contrato o encomienda de gestión para la tramitación de los expedientes catastrales deberán realizar las actuaciones necesarias para la incorporación de la información a que se refiere esta Circular.



Madrid, a 4 de octubre de 2013.

LA DIRECTORA GENERAL

Belén Navarro Heras

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